

RAPORT DE SPECIALITATE

Privește: aprobarea PUZ - LOTIZAREA, SISTEMATIZAREA VERTICALĂ, ASIGURAREA ACCESELOR AUTO ȘI PIETONALE, UTILITĂȚI, ILUMINAT PUBLIC, ÎN CT ZONĂ, MUNICIPIUL ALEXANDRIA, JUDEȚUL TELEORMAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR LOCUINȚE NZEB PLUS PENTRU TINERI

Prezentul **RAPORT DE SPECIALITATE** este întocmit ca urmare a REFERATULUI DE APROBARE nr. 59405 din 08.11.2023, prin care Primarul municipiului Alexandria, domnul Victor Drăgușin, propune elaborarea unui proiect de hotărâre cu privire la aprobarea **PUZ - LOTIZAREA, SISTEMATIZAREA VERTICALĂ, ASIGURAREA ACCESELOR AUTO ȘI PIETONALE, UTILITĂȚI, ILUMINAT PUBLIC, ÎN CT ZONĂ, MUNICIPIUL ALEXANDRIA, JUDEȚUL TELEORMAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR LOCUINȚE NZEB PLUS PENTRU TINERI**

Analizând referatul de aprobare al dlui Primar Victor Drăgușin, facem următoarele precizări:

În baza Cererii nr. 59450 /2023 pentru supunerea spre aprobarea Consiliului Local al municipiului Alexandria, a **PUZ - LOTIZAREA, SISTEMATIZAREA VERTICALĂ, ASIGURAREA ACCESELOR AUTO ȘI PIETONALE, UTILITĂȚI, ILUMINAT PUBLIC, ÎN CT ZONĂ, MUNICIPIUL ALEXANDRIA, JUDEȚUL TELEORMAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR LOCUINȚE NZEB PLUS PENTRU TINERI**", întocmit pe baza Certificatului de Urbanism nr. 127 din 21.04.2023, cu titular U.A.T. Municipiul Alexandria, jud.Teleorman, Biroul Arhitectură Urbană si Amenajarea Teritoriului, Documentații Urbanism și Autorizări, Compartiment Urbanism din cadrul Primăriei municipiului Alexandria a verificat documentația depusă, conform prevederilor Legii nr. 350 din 2001, actualizată.

Analizându-se situațiile juridică, economică și tehnică a imobilului- teren ce face obiectul documentației de urbanism, identificat cu nr. cad. 32539, cu suprafața de 26864,00mp, aflat în proprietatea solicitantului U.A.T. Municipiul Alexandria, jud.Teleorman, conform ACT ADMINISTRATIV HCL NR. 191 DIN 29/06/2020. Imobilul-teren, curți-construcții, pe care se va realiza investiția aparține domeniului public al Municipiului Alexandria.

S.C. PRIMALEX PROIECT TEL S.R.L.a elaborat documentația de urbanism P.U.Z. aferent și a obținut pentru amplasamentul studiat următoarele avize solicitate prin certificatul de urbanism:

- Alimentare cu apă - SC Apa Serv nr. 4688 din 06.06.2023;
- Alimentare cu energie electrică - Distribuție Energie Oltenia SA nr. TR3 din 16.06.2023;
- Alimentare cu gaze naturale - Distrigaz Sud Rețele SRL nr. 31518-318.776.314 din 09.06.2023;
- Telefonizare – Orange România Communication SRL nr. VL/TR/348 din 05.07.2022;
- Salubritate – Polaris M Holding SRL nr. 5411 din 31.05.2023;
- Sănătatea populației nr. 242 din 27.06.2023;
- Acord Directia Patrimoniu Acces Carosabil nr. 28890 din 31.05.2023;
- Acord Poliția Rutieră nr. 265.110 din 16.06.2023;
- Acord Administratia Strazilor, Constructii Edilitare Alexandria nr. 53 din 30.05.2023;
- Aviz de Oportunitate Primaria mun. Alexandria nr. 4 din 13.06.2023;
- Compania Nationala de Cai Ferate CFR SA nr. 72/2/313 din 26.07.2023;
- Inspectoratul pentru Situații de Urgență „A.D. Ghica” Teleorman pentru Plan Urbanistic Zonal (PUZ)

nr. 4245374 din 09.06.2023;

- Aviz pentru PUZ emis de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliar Teleorman;
 - Aviz Arhitect Șef (aviz CTATU) nr. 6 din 07.11.2023;
 - Studiul geotehnic nr. 18 din 2023;
 - Plan de situație pe suport topografic, actualizat, vizat OCPI nr.....
 - Raportul informării si consultării publicului; Planul Urbanistic Zonal (PUZ) elaborat conform Metodologiei de elaborare si continutul cadru indicativ GM -010-2000 emis de MLPAT nr. 36597 din 11.07.2023
- punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului nr. 8754 din 17.07.2023;
- taxa RUR – PUZ;

În conformitate cu prevederile Ordinului MDRT nr. 2701/2010 privind aprobarea metodologiei de consultare și informarea publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism s-a procedat la informarea și consultarea populației în perioada 24.05.2023 – 30.05.2023 - etapa I și în perioada 15.06.2023-29.06.2023.

În perioada desfășurării consultării și informării publicului la Primăria Municipiului Alexandria nu au fost primite pe adresa de email primalex@alexandria.ro, observații, sugestii și propuneri cu privire la intenția de elaborare a documentației de urbanism faza P.U.Z. propusa.

Documentația faza P.U.Z. privind „**PUZ - LOTIZAREA, SISTEMATIZAREA VERTICALĂ, ASIGURAREA ACCESELOR AUTO ȘI PIETONALE, UTILITĂȚI, ILUMINAT PUBLIC, ÎN CT ZONĂ, MUNICIPIUL ALEXANDRIA, JUDEȚUL TELEORMAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR LOCUINȚE NZEB PLUS PENTRU TINERI**” a fost analizat în ședința on-line a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, din data de 06.11.2023, ședință constituită cu cvorum cf. Regulamentului CTATU aprobat prin HCL.....fiind votată de către membrii comisiei astfel: 8 voturi favorabile, 0 voturi nefavorabile și 2 abțineri, dintr- un număr de 14 membrii C.T.A.T.U. dintre care 10 prezenți .

Ca urmare a analizării de către membrii C.T.A.T.U. și voturilor favorabile primite de la jumătate+1 membrii C.T.A.T.U., documentația de urbanism prezentată a obținut acordul tehnic, cu recomandările precizate în Avizul Arhitectului Șef, conform indicațiilor membrilor comisiei.

DENUMIREA LUCRĂRII: Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru „**LOTIZAREA, SISTEMATIZAREA VERTICALĂ, ASIGURAREA ACCESELOR AUTO ȘI PIETONALE, UTILITĂȚI, ILUMINAT PUBLIC, ÎN CT ZONĂ, MUNICIPIUL ALEXANDRIA, JUDEȚUL TELEORMAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR LOCUINȚE NZEB PLUS PENTRU TINERI**”,

BENEFICIAR: Municipiul Alexandria

OBIECTUL PUZ-ului – reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului care a generat PUZ-ul (nr.cad.32539), în relație cu parcelele învecinate, în suprafață totală de 26864,00mp.

STADIUL ACTUAL AL ZONEI

Terenurile analizate au următoarele vecinătăți:

- în partea de N: Str. Dunarii;
- în partea de E: Societate Comerciala;
- în partea de S: Zona C.F.R.;
- în partea de V: Societate Comerciala

U.A.T. Municipiul Alexandria, jud.Teleorman are drept de proprietate asupra terenului in baza actului administrativ HCL NR. 191 DIN 29/06/2020, emis de Consiliul Local al Mun. Alexandria.

Accesul în zona studiată se poate realiza prin strada Fabricii. În interiorul incintei se vor realiza alei carosabile, locuri de parcare.

Echiparea edilitară

În zona analizată există surse de apă, energie electrică. Rețelele de utilități existente sunt cele de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale și comunicații și se vor utiliza actualele surse de alimentare.

Alimentarea cu energie electrică și iluminatul public se va face prin conectarea la rețeaua existentă, prin intermediul unui Punct de transformare. Rețelele de distribuție și cele pentru iluminatul stradal vor fi îngopate.

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

PREVEDERI ALE PUG și P.U.Z.

În conformitate cu prevederile PUG amplasamentul studiat este situat în intravilanul mun. Alexandria, Unitatea Teritorială de Referință (U.T.R.) nr. 8- **ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE, I.8 - SUBZONA UNITATILOR INDUSTRIALE.**

Lotul analizat este situat în apropierea utilităților centralizate ale municipiului, fiind poziționat într-o zonă a terenului stabilă din punct de vedere geomecanic cu potențial ridicat de dezvoltare, prezentând o suprafață suficient de mare și un amplasament față de punctele cardinale favorabil **dezvoltării unor locuințe cu regim de înălțime max. P+3 și a unor zone cu funcțiuni complementare și dotări, parcaje și zonă verde.**

Din considerente mai sus enunțate și având în vedere intenția municipalității de a accesa fonduri europene în vederea implementării investiției: **locuințe TIP cu Rh max P+3**, în conformitate cu Ghidul specific- Condiții de accesare a fondurilor europene aferente Planului național de redresare și reziliență în cadrul apelurilor de proiecte PNRR/2022/C10, componenta 10- Fondul local, pentru zona analizată s-a propus elaborarea unei documentații de urbanism tip P.U.Z. necesare **schimbării funcțiunii din zonă industrială în zonă de locuințe, lotizării, sistematizării vertical a terenului, asigurarea acceselor auto și pietonale, utilități, iluminat public, supraveghere video în vederea construirii a 29 de blocuri de locuințe TIP, cu regim de înălțime max P+3 și executarea de lucrări necesare branșării acestora la utilitățile existente în zonă.**

ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Planul Urbanistic Zonal propune schimbarea funcțiunii imobilului teren ce face obiectul PUZ, astfel rezultand un teren ce va avea urmatoarele functiuni:

- Locuinte colective;
- Functiuni complementare;
- Zona verde unde se permite amplasarea de mijloace publicitare necesare, retele de utilitati si constructii pentru utilitati, platforme colectare deseuri menajere, precum si alei pietonale pentru circulatii;
- Circulatii auto si pietonale, si spatii adiacente acestor servicii, de ex parcari;
- Constructii pentru echiparea tehnico – edilitara a lotului, subterane sau supraterane de mici dimensiuni cum ar fi: bazine de retenție, rețele de utilități, amenajari si constructii necesare realizarii utilitatilor, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră etc.;
- Imprejmuiri;
- Platforme colectare deseuri menajere;
- Accesul în zona analizată se va realize prin str. Fabricii;
- Parcarile la sol sunt propuse preponderent in partea de S-E a lotului, între modulele propuse, dar si pe artera de circulație ce leagă zona propusă a fi construibilă cu locuințele nZeb de zona de N-E;
- Prin propunere s-au estimat un nr. de 27 unitati de locuit cu cate 4 apartamente fiecare, total 108 apartamente cu 2 camere, 65,45 mp x 27 = 1767,50 mp SC

REGLEMENTARE PROPUȘĂ:

L – ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2 SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Zonă destinată locuințelor individuale și colective și dotărilor aferente, compatibile cu funcțiunea de locuire.

- **POT maxim = 40%**
- **CUT maxim = 1,6**
- **Regim de înălțime maxim = conform cerințelor tehnice funcționale/maxim P+3**
- **Suprafață spațiu verde = min 30%**

Va fi asigurată o suprafață destinată spațiilor verzi amenajate de min.30% din totalul suprafeței terenului aflat în proprietate privată a municipiului.

Sunt admise și **funcțiuni complementare locuirii**, de tip servicii aferente funcțiunii de locuire(comerț alimentar, comerț nealimentar, cabinet medicale individuale, cabinet individuale de avocatură, saloane de

intretinere corporala: frizerie, coafor, cosmetic, masaj, fitness, curățătorie haine, atelier individual de reparații încălțăminte, depozitari, adăposturi comunitare, grădinițe private, etc.

Aprobarea PUZ asigură suportul reglementar pentru eliberarea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire pentru dezvoltarea urbanistică a municipiului Alexandria.

RETRAGERI MINIME PROPUSE FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI:

Prin PUZ au fost stabilite obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism- permisiuni si restrictii- necesar a fi aplicate in utilarea terenului aferent si conformarea constructiei propuse din zona studiata, pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor PUG, a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorilor.

Prin aceasta documentație de urbanism s-au modificat retragerile construcțiilor nou proiectate față de limitele de proprietate, aliniamentul construcțiilor în raport cu clădirile învecinate, accesele în cadrul proprietății și poziționarea racordurilor la utilitățile disponibile în zonă, P.O.T.- ul (procentul de ocupare al terenului), C.U.T.- ul (coeficientul de utilizare al terenului), regimul de înălțime, racordul cu drumul de acces indiferent de natura acestuia, estetica arhitecturală a zonei și a cartierelor rezultate, etc.

Retragerile față de limitele de proprietate a ariei edificabile:

- **Față de limitele proprietatii** = conf. prevederilor Codului Civil
- **Față de limitele laterale** = conf. prevederilor Codului Civil

Față de limita posterioară = nu mai puțin de **2,0m**.

Amplasarea în interiorul parcelei și în raport cu limitele dintre parcele

Retragerile zonei construibile au fost propuse în raport cu limita cadastrala rezultata în urma alipirii parcelelor existente, ținând cont atât de funcțiunile vecine cât și de regimul acestora de înălțime, de zonele de siguranță și de protecție impuse de CFR și DSP, pentru obiectivele existente în zonă.

Dezvoltarea echipării edilitare:

- **Alimentare cu apă.** Alimentarea cu apă potabila pentru zona studiata se va face de la sistemul centralizat de alimentare cu apa potabila al municipiului Alexandria
- **Canalizarea menajeră.** Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va racorda colectorul menajer existent și ulterior cu descărcare în sistemul centralizat de canalizare menajera al municipiului Alexandria.
- **Canalizarea pluvială**

Apele de ploaie de pe fiecare parcela sunt colectate de cate o retea de canalizare pluviala, pre-epurate intr-un separator de namol si hidrocarburi (SNH) si apoi descarcate intr-un bazin de retentie BR propriu amplasat pe parcela respectiva. De aici, apele pluviale vor fi preluate de o retea stradata de canalizare pluvial

Bilanț teritorial

Suprafață teren = 26864,00mp.

Bilanț existent

	mp	%
Suprafața construită	2465	9,1
Suprafata desfășurată	5148	0,19
Circulații+edilitare	24399	90,9
Total	26864	100

Bilanț propus

	mp	%
Suprafața construită	Max. 10745,6	POT max = 40%
Suprafata desfășurată	Max. 42982,4	CUT max = 1,6
Circulații+edilitare	Estimat 8059,2	30%
Spații verzi amenajate	Min. 8059,2	30%
Total	26864	100

Această documentație este necesară atunci când **reglementările zonei nu sunt conforme cu posibilitățile realizării investiției propuse** sau când primăria pe raza căreia se află terenul consideră necesară realizarea unei noi reglementari, ca o completare a Planului Urbanistic General (P.U.G.) și a Regulamentului General de Urbansim (R.G.U.) existent în vigoare.

Conform conținutului cadru aprobat prin Ghidul Metodologic MLPAT GM- 010– 2000, cât și în sensul legislației în vigoare, **Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor.**

La elaborarea propunerilor de dezvoltare urbanistică s-a ținut cont de următoarele:

- stabilirea zonei de implantare a construcțiilor;
- propunerea amenajării unui număr suficient de locuri de parcare;
- respectarea procentului maxim de ocupare a parcelei;
- respectarea retragerilor minime față de aliniamentul stradal;
- respectarea zonelor de protecție a tuturor rețelelor existente pe teren sau a caror zone de protecție afectează terenul reglementat.

Terenul reglementat va cuprinde o zonă mixtă ce cuprinde atât locuințe colective cât și funcțiuni complementare cu dotări aferente și zonă verde

CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția de organizare urbanistică răspunde atât reglementărilor Planului Urbanistic General al localității cât și dorinței beneficiarului.

Prin lucrarea de față se propune sistematizarea zonei, respectiv:

- se stabilesc funcțiunile zonei cu subzonele aferente, dacă este cazul.
- se stabilește regulamentul de urbanism al incintei;
- PUZ-ul respecta legislația în vigoare;
- funcțiunea propusă nu va afecta mediul și nici nu va incomoda persoanele fizice sau juridice adiacente;

Costurile necesare implementării proiectului:

Toate costurile vor fi suportate de către investitor din fonduri europene, inclusiv cele pentru realizarea rețelelor editare.

În continuarea planului urbanistic prezentat, proprietarul imobilului din zona studiată poate solicita autorizație de construire în limitele și cu încadrarea în exigențele menționate în prezenta documentație.

La proiectarea, autorizarea și execuția clădirilor se vor respecta reglementările noi cu privire la: retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei; procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare a terenului; accesul auto și pietonale; conformarea arhitectural-volumetrică; conformarea spațiilor publice precum și normele stabilite prin Legea 10/1995 privind calitatea construcțiilor, Legea 137/1995 privind protecția mediului, H.G. 525/1996 de aprobare a Regulamentului General de Urbanism, Legea Locuinței nr. 114/1996.

Acest P.U.Z. va avea durata de valabilitate de 5 ani de la data adoptării Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Alexandria, cu posibilitate de prelungire tot prin Hotărâre de Consiliul Local, pe baza analizei de specialitate, dacă se mențin reglementările urbanistice prevăzute și dacă acestea nu contrazic alte reglementări conexe sau acte normative apărute între timp, în conformitate cu prevederile art. 28, alin. (3) din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și aprobare a documentației de urbanism.

Având în vedere cele menționate mai sus, prevederile art. 56, alin. (4) și anexa 1 din Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului, republicată cu modificarea și completările ulterioare, s-a întocmit raportul de specialitate pentru proiectul de hotărâre cu privire la **aprobarea PUZ - LOTIZAREA, SISTEMATIZAREA VERTICALĂ, ASIGURAREA ACCESELOR AUTO ȘI PIETONALE, UTILITĂȚI, ILUMINAT PUBLIC, ÎN CT ZONĂ, MUNICIPIUL ALEXANDRIA, JUDEȚUL TELEORMAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR LOCUINȚE NZEB PLUS PENTRU TINERI.**

ARHITECT ȘEF,
Arh. Urb. Anne Marie **GACICHEVICI**

Întocmit,
Consilier Steluța- Iuliana **VIȘAN**