

ROMÂNIA  
JUDEȚUL TELEORMAN  
MUNICIPIUL ALEXANDRIA  
CONSILIUL LOCAL

## HOTĂRÂRE

**Privește : aprobarea P.U.Z.-ului ” REGENERARE URBANA ZONA REZIDENTIALA- FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII ȘI DOTĂRI DE CARTIER, MUNICIPIUL ALEXANDRIA, JUDEȚUL TELEORMAN - PŪZ 3”**

Consiliul Local al municipiului Alexandria, județul Teleorman, întrunit în sesiune ordinară, având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. **28114 / 23.04.2024** al Primarului municipiului Alexandria;
- Raportul de specialitate nr. **28203 / 23. 04.2024** al Arhitectului Șef;
- anunțul nr.            din            privind dezbaterea publică a proiectului de hotărâre;
- procesul verbal nr.            din            privind dezbaterea publică a proiectului de hotărâre Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin MLPAT NR. 13/N/10/04.03.1999 pentru aprobare reglementare tehnică ”GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL”-Indicativ: GM-010-2000;
- Ordin MLPAT NR. 21/N/16.08.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice ”GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ GM-007-2000;
- ORDIN nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare.
- ORDIN nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor cu modificările și completările ulterioare;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr 265/2006, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 138 din 27.04.2004 privind îmbunătățirile funciare republicată, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- H.G. nr. 1076 din 8.07.2004 privind stabilirea procedurii de realizarea evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordin nr. 117 din 2.02.2006 al ministrului mediului și gospodării apelor pentru aprobarea manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Legea nr. 107 din 25.09.1996 – Legea apelor, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 153/2011 privind măsurile de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanță nr. 43 din 28.08.1997 privind regimul juridic al drumurilor republicată, cu completările și modificările ulterioare;

- Ordin nr. 49 din 27.01.1998 emis de Ministerul Transporturilor, pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Legeanr.24/2007 privind reglementarea și administrare aspațiilor verzi din intravilanul localităților republicata, cu modificările si completările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul local de organizare si desfasurarea activitatii de publicitate, reclama si afisaj in Municipiul Alexandria, aprobat prin HCL Nr. 304/24.11.2021;
- Registrul Local al Spatiilor Verzi (RLSV) din Municipiul Alexandria, aprobat prin HCL Nr. 40/30.01.2023;
- Regulamentul de conviețuire sociala în Municipiul Alexandria aprobat prin HCL Nr. 185/28.06.2017 și modificat prin HCL nr. 232 din 28.06.2023

În temeiul prevederile art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. ași a prevederilor art.136 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ al României, cu modificările și completările ulterioare;

## **HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** Se aprobă Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru ” **REGENERAREA URBANĂ ZONA REZIDENTIALĂ - FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII SI DOTARI DE CARTIER, MUNICIPIUL ALEXANDRIA, JUDEȚUL TELEORMAN - PUZ 3**”, municipiul Alexandria, zona definită de străzile Bucuresti- identificată prin CF nr. 25477, strada Cuza Voda- identificată prin CF nr. 35419, strada Frații Golești- identificată prin CF nr. 32350 și Râul Vede, și Regulamnetul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent, conform ANEXEI 2 care face parte integrată din prezenta hotărâre.

**Art. 2.** Prezenta documentație are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la obținerea autorizației de construire.

**Art. 4.** Prezenta hotărâre este valabilă pe o perioadă de 5 ani de la data aprobării și se poate prelungi o singură, dată maxim 5 ani cu acordul Consiliului Local.

**Art. 5.** Prin grija Secretarului General al municipiului Alexandria prezenta hotărâre va fi transmisă Instituției Prefectului județului Teleorman pentru verificarea legalității, Primarului municipiului Alexandria și Compartimentelor de Specialitate din cadrul Primăriei municipiului Alexandria pentru cunoaștere și punere în aplicare, OCPI Teleorman, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportalul INSPIRE, și un exemplar în format electronic, Ministerului Dezvoltării Regionale, Administrației Publice și Fondurilor Europene pentru preluarea în Observatorul teritorial național, conform articolului 48<sup>1</sup>, alin. (4) din LEGEA nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

**PRESEDINTE DE SEDINȚĂ,  
CONSILIER,  
Florin Valentin CHIRAN**

**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL,  
Alexandru Răzvan CECIU**

**ALEXANDRIA**

**Nr.....din ..... 2024**

## REFERAT DE APROBARE

**Privește : aprobarea P.U.Z.-ului ” REGENERARE URBANA ZONA REZIDENTIALA- FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII ȘI DOTĂRI DE CARTIER, MUNICIPIUL ALEXANDRIA, JUDEȚUL TELEORMAN - PUZ 3”**

Municipiul Alexandria a cunoscut în perioada 1999- 2024 un proces dinamic și complex de creștere și transformare spațial-funcțională a teritoriului său intravilan și extravilan. Acest proces de transformare urbană s-a manifestat pe multiple paliere sectoriale care se conturează astăzi într-o serie de oportunități și provocări cheie pentru dezvoltarea în viitor.

În contextul legislației specifice care a produs efecte în teritoriul Municipiului Alexandria și a unei dinamici urbane accentuate care s-a manifestat în ultimii ani, a devenit evident că este necesară o actualizare și o revizuire a documentației de planificare urbanistică generală/ reglementărilor existente, astfel încât viitorul Plan Urbanistic General (P.U.G.), care va trebui să devină operațional cât mai curând posibil, să-și fundamenteze propunerile de dezvoltare și organizare spațială a teritoriului pe date reale, atât din punctul de vedere al regimului terenurilor, precum și din cel al utilizării funcționale a acestora, cu indicatorii urbanistici asociați.

Planul General de Urbanism în vigoare al Municipiului Alexandria, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Alexandria nr. 104/1999 și prelungită prin Hotărârea Consiliului Local Alexandria nr. 405/2015, a înregistrat, de-a lungul unei perioade de mai bine de 10 ani, diferite solicitări de intervenții importante prin intermediul Planurilor Urbanistice Zonale (P.U.Z.) și a Planurilor Urbanistice de Detaliu (P.U.D.), devenind astfel depășit în raport cu noile realități economice și teritoriale ale municipiului, ceea ce impune actualizarea acestuia.

Având în vedere dezvoltarea urbanistică a municipiului Alexandria, planul de urbanism general depășit în raport cu nevoile actuale de dezvoltare și faptul că prezenta documentație de urbanism supusă aprobării Consiliului Local este fundamentată prin: „**PLANUL DE MOBILITATE URBANĂ DURABILĂ A MUNICIPIULUI ALEXANDRIA 2021-2027**”, aprobat prin HCL nr.201/18.08.2021 și se încadrează în „**STRATEGIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ A MUNICIPIULUI ALEXANDRIA PENTRU PERIOADA 2021- 2027**”, aprobată prin H.C.L. nr. 202/18.08.2021, contribuind la îndeplinirea:

- **Obiectivului strategic 1 (O1) – Alexandria competitivă** – centru economic județean, recunoscut în regiune ca destinație atractivă pentru investiții, capabil să susțină și să dezvolte activități economice competitive și principalul furnizor de formare profesională din județ;
  - Obiectivul specific 1.1. (OS1.1.) Destinație atractivă pentru investiții, susținută de infrastructura și facilitățile necesare asigurării unui cadru investițional benefic pentru companii și cetățeni;
  - Obiectivul specific 1.2. (OS1.2.) Mediu economic favorabil antreprenorilor, ce oferă infrastructura și serviciile suport necesare înființării și creșterii unei afaceri;
- **Obiectivului strategic 2 (O2) – Alexandria atractivă** – cadru urban, infrastructură și servicii publice moderne și atractive, ce răspund nevoilor și așteptărilor cetățenilor;
  - Obiectivul specific 2.5. (OS2.5.) Cartiere de locuințe colective regenerate, cu o calitate ridicată a locuirii

s-a propus elaborarea unei documentații de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal pentru zona definită de străzile București, Cuza Voda, Fratii Golești- domeniul public al municipiului și Râul Vedea, în suprafață aproximativă de

300.800,00 mp în vederea **regenerării urbane a zonelor rezidențiale, cu dotări și servicii complementare, a prospecțiunilor prevăzute pentru dezvoltarea zonelor de instituții publice și servicii de interes general, a zonelor industriale, de sport și agrement și integrarea nevoilor actuale de dezvoltare a localității în Municipiul Alexandria**

În acest sens, propun elaborarea de către Direcția Arhitect Șef a unui proiect de hotărâre cu privire la aprobarea P.U.Z.-ului ” **REGENERARE URBANA ZONA REZIDENTIALA- FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII ȘI DOTĂRI DE CARTIER, MUNICIPIUL ALEXANDRIA, JUDEȚUL TELEORMAN - PUZ 3**”.

Propunerea de mai sus fiind legală, necesară și oportună, Arhitectul Șef din cadrul Primăriei Municipiului Alexandria va întocmi Raportul de specialitate pe care îl vor susține în fața comisiilor de specialitate spre avizare.

Proiectul de hotărâre împreună cu întreaga documentație va fi supus spre dezbateră și aprobare Consiliului local al Municipiului Alexandria.

**PRIMAR,  
Victor DRĂGUȘIN**

## RAPORT COMUN DE SPECIALITATE

**Privește** : aprobarea P.U.Z.-ului ” REGENERARE URBANA ZONA REZIDENTIALA- FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII ȘI DOTĂRI DE CARTIER, MUNICIPIUL ALEXANDRIA, JUDEȚUL TELEORMAN - PUZ 3”

Prezentul **RAPORT DE SPECIALITATE** este întocmit ca urmare a REFERATULUI DE APROBARE nr. 28114 din 23.04.2024, prin care Primarul municipiului Alexandria, domnul Victor Dragușin, propune elaborarea unui proiect de hotărâre cu privire la aprobarea Planului Urbanistic de Zonal **P.U.Z. „REGENERARE URBANA ZONA REZIDENTIALA - FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII SI DOTARI DE CARTIER, MUNICIPIUL ALEXANDRIA, JUDEȚUL TELEORMAN - PUZ 3”**, strada Frații Golești (nr. cad. 32350), strada Cuza Vodă (nr. cad. 35419), strada București (nr. cad. 25477) și Râul Vedea, terenuri aflate în intravilanul municipiului Alexandria, jud. Teleorman, proiect nr. 3 /2023, elaborat de KONDORCAD LANDSURV S.R.L., cu sediul în jud. Buzău, oraș Pătărlagele, sat Crâng

În baza Cererii nr. 28510 / 25.04.2024, SC KONDORCAD LANDSURV SRL solicită aprobarea Consiliului Local al municipiului Alexandria, a documentației de urbanism **P.U.Z. „REGENERARE URBANA ZONA REZIDENTIALA - FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII SI DOTARI DE CARTIER, MUNICIPIUL ALEXANDRIA, JUDEȚUL TELEORMAN - PUZ 3”**, zonă definită de strazile Frații Golești (nr. cad. 32350) Cuza Vodă (nr. cad. 35419), București (nr. cad. 25477) și Râul Vedea, Municipiul Alexandria, jud. Teleorman.

În conformitate cu PUG ul municipiului Alexandria, aprobat prin HCL nr. 104 /1999 cu valabilitate prelungită până în 2026 prin HCL nr. 300 /2023, terenul ce face obiectul studiului este situat în intravilanul municipiului Alexandria, aparținând **domeniului public-privat al Municipiului Alexandria**, în baza actului/actelor administrativ/-ve HCL nr. 69/10.08.1999, privind inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al municipiului Alexandria, județul Teleorman, H.C.L.nr.350/25.11.2022, privind declararea ca bunuri aparținând domeniului privat de interes local al municipiului Alexandria.

Terenurile ce fac obiectul prezentei documentații de urbanism sunt identificate prin:

- **CF nr. 25477**, în suprafață de **27196mp**, reprezentând domeniul public al municipiului;
- **CF nr. 32350**, în suprafață de **5585 mp**, reprezentând domeniul public al municipiului;
- **CF nr. 25695**, în suprafață de **19459mp**, reprezentând domeniul public al municipiului;
- **CF nr. 32502**, în suprafață de **118 mp**, reprezentând domeniul privat al municipiului;
- **CF nr. 25695**, în suprafață de **19459mp**, reprezentând domeniul public al municipiului;
- **CF nr. 32502**, în suprafață de **118 mp**, reprezentând domeniul privat al municipiului;
- **CF nr. 32498**, în suprafață de **97mp**, reprezentând domeniul privat al municipiului;
- **CF nr. 32499**, în suprafață de **81 mp**, reprezentând domeniul privat al municipiului;

**BENEFICIAR:** Primaria Municipiului Alexandria

**DENUMIREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.):** „REGENERARE URBANA ZONA REZIDENTIALA - FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII ȘI DOTARI DE CARTIER, MUNICIPIUL ALEXANDRIA, JUDEȚUL TELEORMAN - PUZ 3”, strada Frații Golești (nr. cad. 32350), strada Cuza Vodă (nr. cad. 35419), strada București (nr. cad. 25477) și Râul Vedea, Municipiul Alexandria, jud. Teleorman

**OBIECTUL PUZ-ului:** Regenerarea urbana a zonelor rezidențiale, cu dotări și servicii complementare, a prospecțiunilor prevăzute pentru dezvoltarea zonelor de instituții publice și servicii de interes general, a zonelor industriale, de sport și agrement și integrarea nevoilor actuale de dezvoltare a localității, strada Frații Golești, strada Cuza Vodă, strada București, Râul Vedea, în suprafață totală de 30,97 ha.

**Zona analizată, se încadrează în UTR4;**

**LMu - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2. SUBZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN**

**LI – ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI MAI MULT DE 3 NIVELE**

**I – ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE – SUBZONA UNITATILOR INDUSTRIALE**

**Isi – SUBZONA CU CONSTRUCTII DE INVATAMANT**

**Ps – SUBZONA DE COMPLEXE SPORTIVE**

**TE – ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA, SUBZONA CU CONSTRUCTII SI AMENAJARI AFERENTE LUCRARILOR TEHNICO EDILITARE – TE**

**Pa.p – SUBZONA DE AGREMENT**

**Pg.p – SUBZONA DE PARCURI SI GRADINI**

**LMu - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2. SUBZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN**

**Funcțiunea dominantă a zonei** este locuirea, compusa din: locuinte individuale existente sau propuse, cu regim P - P+2 de inaltime, majoritar parter cu caracter rural sau urban; locuinte individuale existente cu regim P - P+2 de inaltime, majoritar parter, cu caracter semiurban, inglobate in oras prin crestere organica a acestora, locuinte individuale de vacanta, existente sau propuse cu regim P - P+2

**Funcțiunii complementare admise ale zonei:** institutii si servicii publice; spatii verzi amenajate; accese pietonale, carosabile, parcaje

**Utilizari permise:**

- locuinte individuale, cuplate sau insiruite, maxim P+2 in lotizari, in subzona lmu;
- completari, modernizari, refaceri si extinderi in toate subzonele, fara a depasi inaltimea maxima P+2;
- constructii necesare functiunilor complementare locuintelor: afectarea unor spatii la parterul locuintelor sau amenajarea unor spatii independente pentru comert si servicii necesare pentru satisfacerea cerintelor zilnice ale locuitorilor; - activitati nepoluante si cu volum mic de transporturi

**LI – ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI MAI MULT DE 3 NIVELE**

**Funcțiunea dominantă a zonei** este locuirea, compusa din:locuinte colective cu regim de inaltime cuprins intre P+3 – P=10.

**Funcțiunii complementare admise ale zonei:** institutii si servicii publice; spatii verzi amenajate; accese pietonale, carosabile, parcaje

**Utilizari permise:**

- Locuinte colective ale subzonelor LI care au deja detalii vechi de sistematizare aprobate si a caror finalizare a ramas in faza de executie;
- Locuinte colective in zona LI pe terenuri la care au fost facute exproprierea si actualmente ele se afla in proprietatea primariei;
- Locuinte colective concesionate n acest scop;
- Constructii necesare functiunilor complementare locuintelor prin afectarea unor spatii la parterul locuintelor sau amenajarea unor spatii independente pentru comert si serviciile necesare pentru satisfacerea cerintelor zilnice ale locuitorilor;
- Activitati neproductive si cu volum mic de transporturi;
- Locuinte colective in toate subzonele LI unde disponibilitatea terenului permite acest lucru, prin inlocuirea constructiilor degradate sau prin completare ( plombe). Acestea se vor face numai cu conditia respectarii fâșiei de protectie a drumurilor si pe baza unor PUD-uri aprobate.

**I – ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE – SUBZONA UNITATILOR INDUSTRIALE**

**Funcțiunea dominantă a zonei:** întreprinderi industriale

**Funcțiuni complementare admise ale zonei:**

- Construcții destinate depozitarii, stocării, ambalării și trierii;
- Cai de comunicație rutiere, feroviare și construcții aferente;
- Construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare de deservire;
- Servicii compatibile funcțiilor zonei.

**Utilizări permise:**

- Activități productive industriale

**Utilizări permise cu condiții:**

- Pentru subzonele existente se admit construcții industriale noi, în parcelele proprii cu condiția încadrării în normele de protecția mediului privind nivelul admisibil al poluării.

**Pa.p – SUBZONA DE AGREMENT**

**Pg.p – SUBZONA DE PARCURI ȘI GRADINI**

**Utilizări permise cu condiții:**

- Orice intervenții în subzonele Ps.p4, Pg.p4, Pa.p4, Pg.p5, Pa.p5 și Pa.p7 sau Pg.p7 se va face numai cu respectarea zonei de protecție a râului Vedea conform Legii Apelor nr. 107/1996 ( anexa 2) cu avizul MAPPM.

**Isi – SUBZONA CU CONSTRUCȚII DE ÎNVĂȚĂMÂNT**

**Funcțiunea dominantă a zonei** sunt instituții publice și servicii. Această funcțiune se compune din construcții administrative, financiar-bancare, de învățământ, cultură, sănătate, culte, turism, sport, comerciale.

**Funcțiunea complementară a zonei:** locuirea

**Utilizări permise:**

- Unități administrative; Unități financiar-bancare; Unități de cultură; Unități de învățământ; Unități sanitare; Unități de asistență socială; Unități de cult; Unități de turism și agrement; Unități comerciale și de alimentație publică; Unități pentru servicii ( toate categoriile profesionale, sociale, personale)
- Sunt permise extinderi, construcții noi în parcelele proprii în toate subzonele precum și instituirea diverselor servicii în zona LM.

**Ps – SUBZONA DE COMPLEXE SPORTIVE**

**Utilizări permise:**

- amenajări pentru sport și recreere inclusiv dotările aferente în subzona Ps.

**TE - SUBZONA CU CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI AFERENTE LUCRĂRILOR TEHNICO EDILITARE**

**Funcțiunea dominantă a zonei** o constituie rețelele edilitare.

**Funcțiunea complementară admise ale zonei**

- construcții aferente lucrărilor edilitare;
- spații verzi cu caracter de plantații de protecție;
- accese pietonale, carosabile, parcaje pentru construcțiile aferente.

**Utilizări permise:**

- instituții care coordonează activitatea în domeniu;
- construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico-edilitare.

**Utilizări permise cu condiții:**

- în toate subzonele TE se vor autoriza construcții și amenajări care se vor racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitate corespunzătoare sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii;
- construcțiile vor fi executate după stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente ( în parte sau total) de către investitorii interesați.

Încadrat în zona/zonelor de impozitare „D2 și B3” conform HCL nr.161 din 30.11.2005 privind încadrarea terenurilor din municipiul Alexandria, județul Teleorman, pe zone pentru plata impozitului pe teren, modificată prin H.C.L. nr. 412/19.12.2019.

În acest se, la solicitarea Beneficiarului, a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 271 din 14.09.2023, având ca scop întocmirea planului de urbanism.

Prin Avizul de oportunitate nr. 1 din 19.02.2024 emis de Primăria municipiului Alexandria, teritoriul reglementat este reprezentat de terenuri proprietate privată și respectiv terenuri aparținând domeniului public și privat al municipiului, în suprafață de 30,97 ha.

Obiectivul principal constă în:

- realizarea unui set de reguli de construire prin transpunerea la nivel local a direcțiilor strategice de dezvoltare stabilite în documentațiile de planificare locală și de amenajare a teritoriului de la nivel local, județean, regional și național, în vederea consolidării capacității de gestionare a politicilor publice privind dezvoltarea locală, socială și economică a municipiului;
- regenerarea urbană a zonei de cartiere;
- reglementarea terenurilor, aparținând domeniului privat al municipiului, posibil a fi concesionate/închiriate-rezervarea suprafețelor de teren și stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestor zone; reglementarea gradului de constructibilitate a terenului prin definirea procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului; regimul maxim de înălțime având în vedere ierarhia rețelei de drumuri existente pe zona studiată;
- stabilirea limitelor zonelor construite protejate și instituirea procedurilor de gestionare a valorilor de patrimoniu cultural și natural de importanță națională și de importanță locală, dacă este cazul;
- delimitarea și protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebită, dacă acesta există în zona studiată;
- prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată;
- identificarea și recuperarea terenurilor degradate, consolidării de maluri, plantări zone verzi, etc;
- organizarea sistemelor de spații verzi- se urmărește crearea unei rețele de zone verzi ample, interconectate; analizează posibilități de interconectare spații verzi, posibilități de mobilare urbană, identificare puncte strategice pentru crearea culoare de vizibilitate și perspective; propunere de reglementare a zonelor propuse pentru refacere peisagistică și reabilitare urbană- localizarea terenurilor la limita dintre natural și urban și corelarea atentă, echilibrată între mediul construit și cel natural; propuneri de amenajare a zonelor din intravilanul municipiului ce prezintă potențial de dezvoltare. Protejarea și sporirea biodiversității, conectarea omului-mediului urban cu natura și potențarea beneficiilor pe care acestea le poate oferi( terenurile aferente zonei Râului Vedea);
- identificarea și eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore, în vederea creșterii gradului de accesibilitate a zonelor reglementate, dar și a îmbunătățirii conexiunilor cu zonele adiacente din oraș;

Documentația de urbanism a urmărit reglementarea terenului în suprafață de 30.97 ha din intravilanul Municipiului Alexandria și cuprinde următoarele zone funcționale:

**UTR 4:**

**LM – Zona mixtă locuințe de tip urban și funcțiuni complementare obișnuite**

**LI – Zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 nivele**

**LI/IS – Zona mixtă locuințe colective și servicii de interes general**

**IS – Zona instituții publice, servicii de interes general și comerț**

**ID – Zona unităților industriale și de depozitare**

**IS/ID – Zona mixtă servicii de interes general și unități de producție și depozitare**

**TE – Zona pentru echipare tehnico-edilitară**

**C – Zona pentru căi de comunicație**



Pentru zonele mixte:

ID/IS și LI/IS se aplică și implementează reglementările zonelor funcționale specifice obiectivului de investiție.

Pentru restul zonelor funcționale ce compun UTR 4 și nu au fost prezentate în articolul precedent și nu intră sub incidența prezentei documentații se aplică reglementările urbanistice din documentațiile PUG aprobate și în vigoare la data întocmirii prezentei documentații de urbanism. Indicatori Urbanistici Propusi Prin PUZ:

### **LM – Zona rezidențială cu cladiri P, P+1, P+2.**

#### **Subzone functionale:**

#### **LMu – Subzona cu clădiri de tip urban**

Funcțiunea dominantă: locuire (locuințe individuale sau cuplate cu regim mic de înălțime, locuințe de vacanță, locuințe temporare, locuințe de serviciu etc.)

Funcțiuni complementare: servicii și comerț, spații verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje

P.O.T. maxim Zona exclusiv rezidențială cu cladiri P, P+1, P+2:

P.O.T. maxim = 35% Zona predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente-servicii și comerț):

P.O.T. maxim = 40%

C.U.T. maxim = 1.2 ADC/mp teren

### **LI – Zona rezidențială cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri**

Funcțiunea dominantă: locuire colectiva cu P+3E-P+10E.

Funcțiuni complementare: servicii și comerț, spații verzi amenajate - locuri de joacă, piațete, gradene, accese pietonale, carosabile, parcaje supra și subterane

P.O.T. maxim Zona exclusiv rezidențială cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri

P.O.T. maxim = 25%

Zona predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente-servicii și comerț)

P.O.T. maxim = 40% pentru parcele comune

POT maxim= 50% pentru parcele de colț C.U.T. maxim

Zona exclusiv rezidențială cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri C.U.T. maxim = 2.2

Zona predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente-servicii și comerț)

C.U.T. maxim = 4.4

### **IS - Zona institutii publice, servicii de interes general si comert**

#### **Subzone functionale:**

- ISa – Subzona cu construcții administrative
- ISfb – Subzona cu construcții financiar-bancare
- ISct – Subzona cu construcții de cult
- ISs – Subzona cu construcții pentru sănătate
- ISsp – Subzona cu construcții și amenajări sportive
- ISco – Subzona cu construcții comerciale
- ISt – Subzona cu construcții pentru turism
- ISi – Subzona cu construcții pentru învățământ și cercetare
- ISc – Subzona cu construcții de cultură

Funcțiunea dominantă: instituții publice și servicii (administrative, financiar-bancare, de învățământ, cultură, sănătate, culte, turism, sport, comerciale)

Funcțiuni complementare: depozit, hale, showroom, spații prezentare P.O.T. maxim

• ISa – Subzona cu construcții administrative = 60%

• ISfb – Subzona cu construcții financiar-bancare = 60%

• ISct – Subzona cu construcții de cult = 50%

• ISs – Subzona cu construcții pentru sănătate = 25%

• ISsp – Subzona cu construcții și amenajări sportive = 50%

• ISco – Subzona cu construcții comerciale = 65%

• ISt – Subzona cu construcții pentru turism = 50%

- ISi – Subzona cu construcții pentru învățământ și cercetare = 35%
- ISc – Subzona cu construcții de cultură = 50% C.U.T. maxim = 2.2 ADC/ mp teren

### **ID – Zona unitatilor industriale si de depozitare**

Funcțiunea dominantă: industrie nepoluantă și depozitare

Funcțiuni complementare admise ale zonei: construcții destinate depozitării, stocării și ambalării, construcții tehnico-edilitare

P.O.T. + C.U.T. = Conform studiilor de fezabilitate

### **TE – Zona pentru echipare tehnico-edilitara**

Funcțiunea dominantă: echipare tehnico-edilitara

Caracterul zonei: Zona se compune din terenuri ocupate de construcții și amenajări aferente infrastructurii edilitare

P.O.T. + C.U.T. = Conform studiilor de specialitate

### **C – Zona cai de comunicatie**

#### **Subzone funcționale:**

#### **Cr – Subzona căi de comunicație rutieră**

Funcțiunea dominantă a zonei: circulația rutiera pe drumurile publice

Funcțiuni complementare admise ale zonei : Administrație aferentă funcțiunii de bază

P.O.T. + C.U.T. = Nu este cazul

**DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE** În zona de studiu au fost identificate existența unor rețele de alimentare cu apă, de colectare ape uzate, de colectare apa pluvial, de alimentare cu energie termică, de alimentare cu gaze naturale , de alimentare cu energie electric, rețea de telefonie.

Prin PUZ se vor stabili obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism- permisiuni și restricții- necesar a fi aplicate în utilizarea terenului aferent și conformarea construcției propuse din zona studiată, pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor PUG, a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorilor. Prin această documentație se vor putea modifica retragerile construcției nou proiectate față de limitele de proprietate, aliniamentul construcțiilor în raport cu clădirile învecinate, accesul în cadrul proprietății și poziționarea racordurilor la utilitățile disponibile în zona, POT- ul (procentul de ocupare al terenului), CUT- ul (coeficientul de utilizare al terenului), regimul de înălțime, racordul cu drumul de acces indiferent de natura acestuia (drum județean, național, european, autostrada), schimbarea folosinței terenului (spre exemplu din teren agricol în teren construit), scoaterea din extravilan și introducerea în intravilan a unei parcele, lărgirea perimetrului sau sistematizarea orizontală a unei localități, estetica arhitecturală a zonei și a cartierelor rezultate, etc.

#### **Bilanț teritorial**

Suprafață teren = 30,97mp.

LM – zona mixta locuinte de tip urban si functiuni complementare obisnuite = 22 %

LI – zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 nivele = 15%

LI / IS – Zona mixta locuinte colective si servicii de interes general= 10%

IS – Zona instituti publice, servicii de interes general si comert = 3%

I – Zona unitatilor industriale-subzona unitatilor industriale = 0%

IS/ID – Zona mixta servicii de interes general si unitati de productie si depozitare = 34%

P – Zona de parcuri, complexe sportive, recreere, turism si perdele de protectie = 0%

TE – Zona pentru echiparea tehnico-edilitara, subzona cu constructii si amenajari aferente lucrarilor tehnico-edilitare = 4%

Cr – Subzona cai de comunicatie rutiera = 12%

Pentru planul urbanistic zonal au fost obținute toate avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism nr. 271 din 14.09.2023.

- Aviz de amplasament favorabil nr. TR 02 / 2024 – Distribuție Energie Oltenia S.A.;

- Aviz gaze naturale nr. 46.440-319.742.760 / 18.03.2024 – Distrigaz Sud Rețele;
- Aviz alimentare cu apă nr. 1725 / 18.03.2024 – SC Apa Serv SA;
- Aviz canalizare nr. 1725 / 18.03.2024 – SC Apa Serv SA;
- Aviz salubritate nr. 1138 / 06.03.2024 - Polaris M Holding S.R.L.;
- Aviz telefonizare nr. VL/TR/80 / 13.03.2024 - Orange Romania Communications SRL;
- Aviz sănătatea populației nr. 157/08.02.2024 – Direcția de Sănătate Publică a Județului Teleorman;
- Aviz nr. 1243292/ 29.03.2024 – Inspectoratul pentru Situații de Urgență „A.D. Ghica” al Județului Teleorman;
- Acord Directia Patrimoniu nr.16092 / 11.03.2024;
- Aviz de Oportunitate nr. 1 din 19.02.2024 emis de Primaria Municipiului Alexandria
- Aviz arhitect Sef nr. 1 /19.04.2024
- Aviz Comisia de Circulație a municipiului Alexandria nr. 16109 / 11.03.2024
- Punct de vedere compartiment protecția mediului nr. 1/ 11.03.2024
- Acord Politia Rutiera nr. 152,181 / 11.03.2024
- Serviciul de Telecomunicații Speciale nr. 17711 / 19.04.2024
- Decizia etapei de încadrare nr. 5 / 15.04.2024 – Agenția pentru Protecția Mediului Teleorman.

Conform Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobat cu HCL nr. 57 din 31.03.2011 documentația PUZ a fost adusă la cunoștința persoanelor interesate prin afișare pe pagina de web a Primăriei Municipiului Alexandria și la avizierul Primăriei Municipiului Alexandria în toate etapele de informare și consultare a cetățenilor- perioada 15.02.2024-21.02.2024 - etapa I și în perioada 23.02.2024-10.03.2024 perioada II.

În urma derulării procedurii de informare și consultare a publicului nu au fost înregistrate propuneri/opinii/sugestii/opoziții privind documentația PUZ.

Procedura de informare și consultare a cetățenilor s-a finalizat cu Raportul informării și consultării publicului nr. 17074 / 11.03.2024

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Ordinului nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, ale H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, ale Legii 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, ale Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, P.U.Z.ul pentru „**REGENERARE URBANA ZONA REZIDENTIALA - FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII SI DOTARI DE CARTIER, MUNICIPIUL ALEXANDRIA, JUDETUL TELEORMAN - PUZ 3**”, strada Frații Golești (nr. cad. 32350), strada Cuza Vodă (nr. cad. 35419), strada București (nr. cad. 25477) și Râul Vedea, Municipiul Alexandria, jud. Teleorman, a fost analizat în ședința on-line organizată în 16 aprilie 2024 de către Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, primind, ca urmare a întrunirii cvorumului, 8 voturi favorabile și o abținere.

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, ale Ordinului MDRT nr. 2701/2010 privind aprobarea metodologiei de consultare și informare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism, s-a întocmit prezentul proiect de hotărâre cu privire la aprobarea Planului Urbanistic **P.U.Z. REGENERARE URBANA ZONA REZIDENTIALA - FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII SI DOTARI DE CARTIER, MUNICIPIUL ALEXANDRIA, JUDETUL TELEORMAN -**

**PUZ 3**", strada Frații Golești (nr. cad. 32350), strada Cuza Vodă (nr. cad. 35419), strada București (nr. cad. 25477) și Râul Vedea, Municipiul Alexandria, jud. Teleorman care, împreună cu întreaga documentație, va fi prezentat spre dezbateră și aprobare Consiliului Local al municipiului Alexandria.

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

**SERVICIUL AMENAJARE ȘI VALORIFICARE DOMENIU PRIVAT**  
**ȘEF SERVICIU**  
**Ștefan NECEA**

**Întocmit,**  
**COMPARTIMENT AVIZE ȘI ACORD UNIC**  
**Consilier Steluța-Iuliana VIȘAN**