

HOTĂRÂRE

Privește: aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) „CONSTRUIRE 3 CORPURI A CATE 2 LOCUINȚE CUPLATE INDIVIDUALE P+1E+POD, ORGANIZARE ȘANTIER ȘI IMPREJMUIRE TEREN”, str. Dr. Stîncă, nr. 15, municipiul Alexandria, jud. Teleorman.

Consiliul local al municipiului Alexandria, județul Teleorman, întrunit în ședință ordinară, având în vedere:

- referatul de aprobare nr. 12677 / 20.05.2021 a Primarului municipiului Alexandria;
- raportul de specialitate nr. 12678 / 20.05.2021 al Arhitectului Șef;
- avizul comisiilor de specialitate pe domenii de activitate ale Consiliului local al municipiului Alexandria;
- prevederile art.15, lit. e), art. 25, art. 44, art. 45, lit. c), din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată;
- prevederile art. 28 din Ordinul nr. 233 din /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;
- prevederile art. 129, alin.(1), (2), lit. c) și alin.(6), lit. c) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ al României;

În temeiul prevederilor art. 136, alin.(1), art. 139, alin.(1) și (3) lit.e) și ale art. 196, alin.(1), lit.a) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ al României;

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. Se aprobă Planului Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) „CONSTRUIRE 3 CORPURI A CATE 2 LOCUINȚE CUPLATE INDIVIDUALE P+1E+POD, ORGANIZARE ȘANTIER ȘI IMPREJMUIRE TEREN”, str. Dr. Stîncă, nr. 15, municipiul Alexandria, jud. Teleorman, conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) „CONSTRUIRE 3 CORPURI A CATE 2 LOCUINȚE CUPLATE INDIVIDUALE P+1E+POD, ORGANIZARE ȘANTIER ȘI IMPREJMUIRE TEREN”, str. Dr. Stîncă, nr. 15, municipiul Alexandria, jud. Teleorman, conform anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Prezenta documentație are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la obținerea autorizației de construire.

Art. 4. Planul Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) este valabil 3 ani de la data eliberării, cu posibilitatea prelungirii valabilității prin Hotărâre a Consiliului Local Alexandria.

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.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER,**

Ionela Cornelia ENE

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

Alexandru Razvan CECIU

REFERAT DE APROBARE

Privește: aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) „CONSTRUIRE 3 CORPURI A CATE 2 LOCUINȚE CUPLATE INDIVIDUALE P+1E+POD, ORGANIZARE ȘANTIER ȘI IMPREJMUIRE TEREN”, str. Dr. Stîncă, nr. 15, municipiul Alexandria, jud. Teleorman.

Conform art. 48 din Legea 350/2001, actualizată - privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care detaliază: modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia; retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei; procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare a terenului; accesele auto și pietonale; conformarea arhitectural-volumetrică; conformarea spațiilor publice.

SC WATAB CONSTRUCT SRL în calitate de beneficiar cu drept de proprietate asupra terenului conform Contractului de vânzare nr. 843 din 20 octombrie 2020, emis de BIN Dinescu Mihai, în suprafața de 1384,00 mp, având categoria de folosință – teren curți construcții intravilan, situat în str. Dr. Stîncă, nr. 15, solicită aprobarea documentației faza P.U.D. „**CONSTRUIRE 3 CORPURI A CATE 2 LOCUINȚE CUPLATE INDIVIDUALE P+1E+POD, ORGANIZARE ȘANTIER ȘI IMPREJMUIRE TEREN**”, în vederea stabilirii de reglementări din punct de vedere urbanistic a terenului care a generat PUD-ul.

Ca urmare, în conformitate cu prevederile art. 129 alin. (2) lit. “c” din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, propun elaborarea de către Arhitectul Șef a unui proiect de hotărâre cu privire la aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) „**CONSTRUIRE 3 CORPURI A CATE 2 LOCUINȚE CUPLATE INDIVIDUALE P+1E+POD, ORGANIZARE ȘANTIER ȘI IMPREJMUIRE TEREN**” str. Dr. Stîncă, nr. 15, municipiul Alexandria, jud. Teleorman, proiect de hotărâre care împreună cu întreaga documentație va fi supus dezbaterii și aprobării Consiliului Local al Municipiului Alexandria.

PRIMAR,
VICTOR DRĂGUȘIN

RAPORT DE SPECIALITATE

Privește: aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) „CONSTRUIRE 3 CORPURI A CATE 2 LOCUINȚE CUPLATE INDIVIDUALE P+1E+POD, ORGANIZARE ȘANTIER ȘI IMPREJMUIRE TEREN”, str. Dr. Stîncă, nr. 15, municipiul Alexandria, jud. Teleorman.

Prezentul **RAPORT DE SPECIALITATE** este întocmit ca urmare a REFERATULUI DE APROBARE nr. 12677 din 20.05.2021, prin care Primarul municipiului Alexandria, domnul **Victor DRĂGUȘIN**, propune elaborarea unui proiect de hotărâre cu privire la aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (**P.U.D.**) „**CONSTRUIRE 3 CORPURI A CATE 2 LOCUINȚE CUPLATE INDIVIDUALE P+1E+POD, ORGANIZARE ȘANTIER ȘI IMPREJMUIRE TEREN**” str. Dr. Stîncă, nr. 15, municipiul Alexandria, jud. Teleorman, proiect nr. ARC355/2021, elaborat de SC ARCTECTURE HUB SRL, cu sediul în jud. Ilfov, oras Otopeni, str. 1 Mai, nr. 32B.

În baza Cererii nr. 11090/04.05.2021 pentru supunerea spre aprobarea Consiliului Local al municipiului Alexandria, a **P.U.D. „CONSTRUIRE 3 CORPURI A CATE 2 LOCUINȚE CUPLATE INDIVIDUALE P+1E+POD, ORGANIZARE ȘANTIER ȘI IMPREJMUIRE TEREN” str. Dr. Stîncă, nr. 15**, întocmit pe baza Certificatului de urbanism nr. 175 din 06.04.2021, cu titular SC WATAB CONSTRUCT SRL, Birou Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului, Documentații Urbanism și Autorizări din cadrul Primăriei municipiului Alexandria a verificat documentația depusă, conform prevederilor Legii nr. 350 din 2001, actualizată.

Astfel, în Certificatul de urbanism menționat s-au analizat situațiile juridică, economică și tehnică a imobilului - teren, înregistrat cu nr. cad. 21306, cu suprafața de 1384,00 mp, aflat în proprietatea solicitantului SC WATAB CONSTRUCT SRL, conform Contractului de vânzare cumpărare nr. 843 din 20.10.2020, cu scopul elaborării și solicitării aprobării P.U.D. și R.L.U. aferent, pentru reglementări asupra zonei situată în mun. Alexandria, str. Dr. Stîncă, nr. 15

SC ARCTECTURE HUB SRL a elaborat documentația de urbanism P.U.D. și R.L.U. aferent, și a obținut pentru amplasamentul studiat următoarele avize solicitate prin certificatul de urbanism:

- Aviz de amplasament favorabil nr. 2600047987/13.04.2021 - Distribuție Energie Oltenia S.A.;
- Aviz de salubritate nr. 2513/21.04.2021 - SC Polaris M Holding SRL;
- Acord vecini Ghicică Florian și Dobre Gheorghe;
- Aviz arhitect șef nr. 2 din 17.05.2021 - Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a municipiului Alexandria;
- Aviz nr. 13967/28.04.2021-Serviciul de Telecomunicații Speciale;
- Aviz nr. 316.232.317/14.04.2021 - Distrigaz Sud Rețele;
- Adresa nr. 4539385/13.04.2021 - Inspectoratul pentru Situații de Urgență A.D.Ghica al Județului Teleorman;
- Aviz de amplasament nr. 78/2021 - SC Apa Serv SA;
- Procesul verbal de recepție nr. 315/2021 - O.C.P.I. Alexandria.

P.U.D. pentru „**CONSTRUIRE 3 CORPURI A CATE 2 LOCUINȚE CUPLATE INDIVIDUALE P+1E+POD, ORGANIZARE ȘANTIER ȘI IMPREJMUIRE TEREN**” str. Dr. Stîncă, nr. 15, a fost analizat prin consultări on line în Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism și a primit acordul tehnic - cu recomandările precizate în Avizul Arhitectului Șef, conform indicațiilor membrilor comisiei.

DENUMIREA LUCRĂRII: Planul Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) pentru „**CONSTRUIRE 3 CORPURI A CATE 2 LOCUINȚE CUPLATE INDIVIDUALE P+1E+POD, ORGANIZARE ȘANTIER ȘI IMPREJMUIRE TEREN**” str. Dr. Stîncă, nr. 15.

BENEFICIAR: SC WATAB CONSTRUCT SRL, cu sediul în municipiul București, str. Nandru, nr. 48C, bl. Cladirea C1, et. P.

OBIECTUL PUD-ului – reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului care a generat PUD-ul (nr.cad. 21306), în relație cu parcelele învecinate, în suprafață totală de 1384,00 mp.

STADIUL ACTUAL AL ZONEI

Încadrarea în localitate

Amplasamentul se află situate în intravilanul municipiul Alexandria, unitatea teritorială de referință nr. 2.

Vecinătăți: SE – str. Doctor Stîncă
NE – proprietar Ghicica Ion
NV – teren cu acces din șos. Turnu Măgurele
SV – nr.cad. 28156

SC WATAB CONSTRUCT SRL are drept de proprietate asupra terenului conform Contractului de vanzare nr. 843 din 20 octombrie 2020, emis de BIN Dinescu Mihai.

Căi de comunicație

Accesul pe amplasament se realizează din str. Dr. Stîncă, pe partea de S-E a lotului.

Echiparea edilitară

În zona studiată sunt asigurate utilitățile: *alimentarea cu apă, canalizare menajeră, alimentare gaze naturale și energie electrică*. Alimentarea se face din rețeaua municipală cu care se învecinează amplasamentul beneficiarului.

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

PREVEDERI ALE P.U.G.

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul mun. Alexandria, Unitatea Teritorială de Referință (U.T.R.) nr. 2 – zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2, constituită preponderent din locuințe individuale, cuplate sau înșiruite.

Permisuni: completări, refaceri, extinderi, amenajarea unor spații independente pentru comerț și servicii.

Procentul maxim de ocupare a terenului: POT = 35%

Regim de înălțime maxim: P+2E

FUNCȚIUNI NOI PROPUSE

Nu se propun funcțiuni noi.

RETRAGERI PROPUSE FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI:

- la SE: 10,00 m față de aliniamentul stradal;

- la NE: 4,37 m;

- la NV: 9,38 m;

- la SV: 1,00m.

Bilant teritorial

Suprafață teren = 1384,00 mp

Suprafață construită propusă = 310,00 mp

Suprafață desfășurată propusă = 620,00 mp

Spații verzi amenajate = 384,19 mp

Circulații pietonale/ carosabile = 689,81mp

CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

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; accesele 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.D. va avea durata de valabilitate de 3 ani de la data adoptării Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Alexandria.

Având în vedere cele menționate mai sus, s-a întocmit proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) „**CONSTRUIRE 3 CORPURI A CATE 2 LOCUINȚE CUPLATE INDIVIDUALE P+1E+POD, ORGANIZARE ȘANTIER ȘI IMPREJMUIRE TEREN**” str. Dr. Stîncă, nr. 15, municipiul Alexandria, jud. Teleorman, care împreună cu întreaga documentație va fi prezentat spre dezbateră și aprobare Consiliului Local al municipiului Alexandria.

**Arhitect Șef,
Arh. Anne Marie GACICHEVICI**

ROMÂNIA
JUDEȚUL TELEORMAN
MUNICIPIUL ALEXANDRIA
CONSILIUL LOCAL

BILANȚ TERITORIAL - TEREN CE A GENERAT P.U.D.				
	EXISTENT		PROPUȘ	
	MP	%	MP	%
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ	00,00	00,00%	310,00	22,39%
SUPRAFAȚĂ CONSTR. DESFĂȘURATĂ	00,00	00,00%	620,00	44,79%
CIRCULAȚII PIETONALE / CAROSABILE	0	0%	689,81	49,78%
SPAȚII VERZI AMENAJATE	0	0%	384,19	27,81%
SUPRAFAȚĂ TEREN	1384	100%	1384	100%

Adresa imobil:
Str. Doctor Stanca, Nr. 15
Mun. Alexandria, Jud. Teleorman

LEGENDĂ:

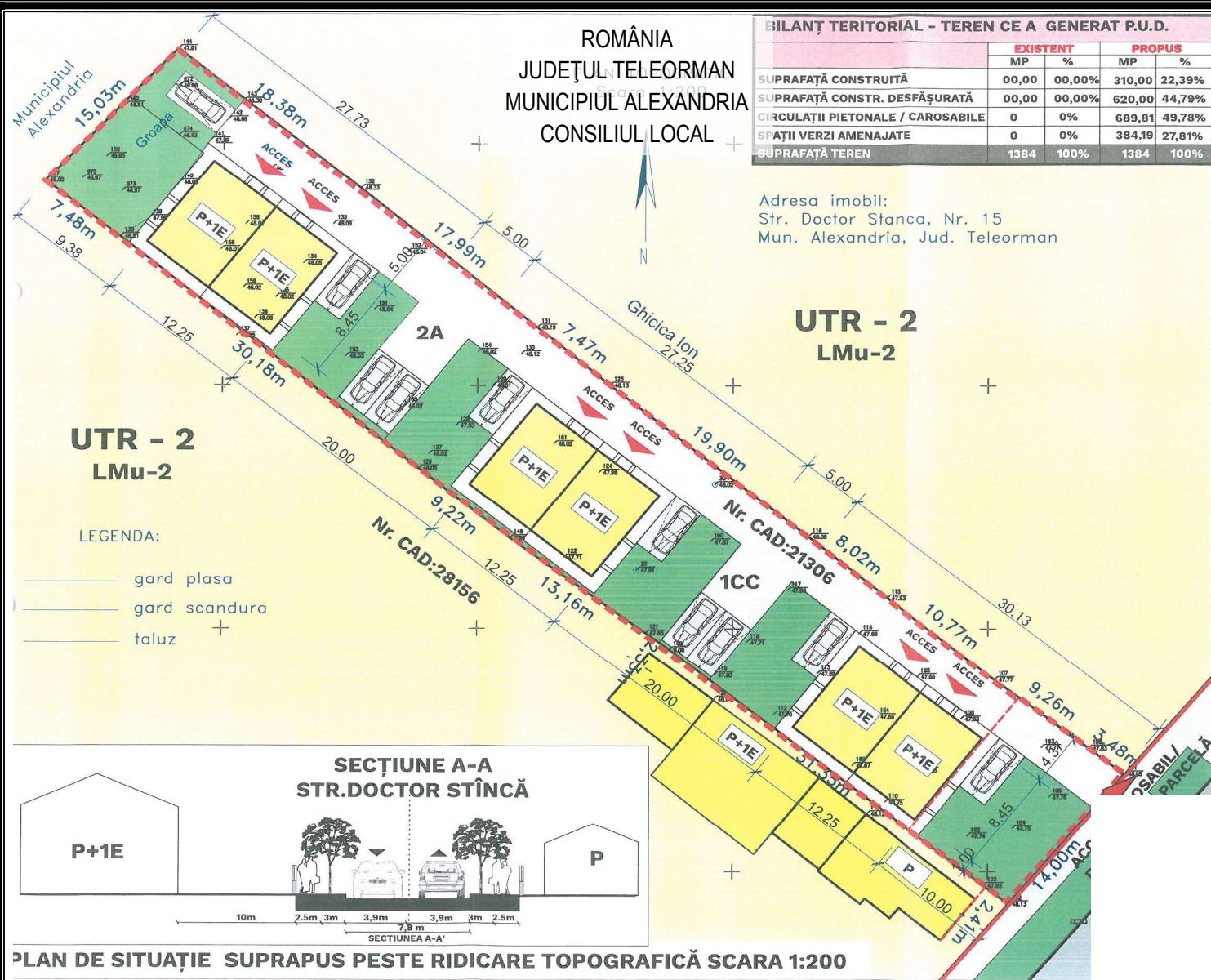
LIMITE
 LIMITĂ TEREN CE A GENERAT P.U.D.
 ALINIAMENT
 ALINIERE

CIRCULAȚII
 CIRCULAȚII CAROSABILE / CIRCULAȚII PIETONALE
 ACCES CAROSABIL / PIETONAL PE PARCELĂ

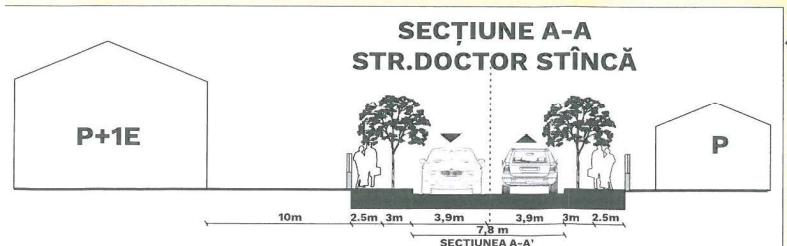
FUNCȚIUNI
 LOCUIRE REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI P, P+1, P+2
 SPAȚII VERZI AMENAJATE

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI
 SUPRAF. TEREN = 1384.00 mp
 SUPRAF. CONSTRUITĂ = 310.00 mp
 SUPRAF. DESFĂȘURATĂ = 620.00 mp
 POT propus = 22,3%
 CUT propus = 0.4
 H propus = P+1E (10 m)
 SPAȚII VERZI (min 30%) = 27.81 mp
 CIRCULAȚII (carosabile/pietonale) = 689.81 mp

Conform HG 525/1996 actualizata, art. 33 si anexa 5 sunt necesare minim 6 locuri de parcare, dar avand in vedere indicele de motorizare al localitatii si de posibilitatile oferite de amplasament, se vor amenaja 10 locuri de parcare pe teren.



LEGENDA:
 gard plasa
 gard scandura
 taluz



PLAN DE SITUAȚIE SUPRAPUS PESTE RIDICARE TOPOGRAFICĂ SCARA 1:200

ȘTAMPILĂ R.U.R. SEMNĂTURĂ

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

CONSILIER:

Ionela Cornelia ENE

	Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) pentru „Construire 3 corpuri a cate 2 locuinte cuplate individuale P+1E+POD, organizare santier si imprejurire teren”, str. Dr. Stîncă, nr.15	Anexa nr. <u>1</u> la H.C.L. Nr. 135 din 27.05.2021 PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE NR.01
	Amplasament propus St = 1384,00 mp	

MEMORIU DE PREZENTARE - PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PROIECT: "CONSTRUIRE 3 CORPURI A CÂTE 2 LOCUINȚE CUPLATE P+1E+POD ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN"

BENEFICIAR: S.C. WATAB CONSTRUCT S.R.L.

AMPLASAMENT: STR. DOCTOR STÎNCĂ, NR.15, MUN.ALEXANDRIA, JUD.TELEORMAN

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Mun.Alexandria, jud.Teleorman

Faza de proiectare: **P.U.D.**

Specialitatea: **URBANISM**

Beneficiar: S.C. WATAB CONSTRUCT S.R.L.

Proiectant urbanism: S.C. ARC TECTURE HUB S.R.L.

Colectiv elaborare:

arh. Margareta FOTACHE

urb.peisg. Alina Larisa ȚUGULAN

IANUARIE 2021

PROIECTANT GENERAL:

S.C. ARC TECTURE HUB S.R.L., cu sediul social în Oras Otopeni, Str. 1 Mai, nr. 32B, Judetul Ilfov, tel: +40 721 317 119, +40 723 423 695

PROIECT: "CONSTRUIRE 3 CORPURI A CÂTE 2 LOCUINȚE CUPLATE P+1E+POD ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN"
BENEFICIAR: S.C. WATAB CONSTRUCT S.R.L.
AMPLASAMENT: STR. DOCTOR STÎNCĂ, NR.15, MUN.ALEXANDRIA, JUD.TELEORMAN



CONȚINUTUL DOCUMENTAȚIEI

PIESE SCRISE

MEMORIU GENERAL

1. PREZENTARE GENERALA
 - a. DELIMITAREA SITULUI;
 - b. INCADRARE IN PREVEDERILE P.U.G. MUNICIPIUL BUCURESTI
2. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE
 - 2.1. Situația existentă – ocuparea terenului
 - 2.2. Regim economic – funcțional
 - 2.3. Regim tehnic - aspecte de ordin formal - volumetric
 - 2.4. Regim juridic
 - 2.5. Echipare edilitară
 - 2.6. Disfuncții - Potențial
3. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI
4. REGLEMENTĂRI DE URBANISM

PIESE DESENATE

1. ÎNCADRARE ÎN P.U.G. MUNICIPIUL ALEXANDRIA, JUD.TELEORMAN
2. ÎNCADRARE ÎN TERITORIU - scara 1/1000
3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE - scara 1/200
4. ANALIZA REGIMULUI JURIDIC - scara 1/200
5. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ - scara 1/200
6. PROPUNERI ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE - scara 1/200
7. ILUSTRARE DE ARHITECTURĂ

PROIECTANT GENERAL:

S.C. ARC TECTURE HUB S.R.L., cu sediul social în Oras Otopeni, Str. 1 Mai, nr. 32B, Judetul Ilfov, tel: +40 721 317 119, +40 723 423 695

MEMORIU DE PREZENTARE - PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PROIECT: "CONSTRUIRE 3 CORPURI A CĂTE 2 LOCUINȚE CUPLATE P+1E+POD ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN"
BENEFICIAR: S.C. WATAB CONSTRUCT S.R.L.
AMPLASAMENT: STR. DOCTOR STÎNCĂ, NR.15, MUN.ALEXANDRIA, JUD.TELEORMAN



Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC DE DETALIU – STR. DOCTOR STÎNCĂ, NR.15, MUN.ALEXANDRIA, JUD.TELEORMAN

Beneficiar: S.C. WATAB CONSTRUCT S.R.L.

Proiectant urbanism: S.C. ARC TECTURE HUB S.R.L.

1. PREZENTARE GENERALA

a. DELIMITAREA SITULUI

Încadrare în zonă:

Imobilul supus studiului, în suprafață de 1384 mp este situat în intravilanul Municipiului Alexandria, jud. Teleorman, pe strada Doctor Stîncă, nr.15 și la momentul actual este liber de construcții și în mare parte nu prezintă denivelări. În zona de capăt, spre latura de NV a terenului, pe o adâncime de cca.7,50m este o denivelare a terenului, cu o diferență de nivel de aproximativ 1,00m.

Terenul este delimitat la:

- SE – Strada Doctor Stîncă
- NE – proprietar Ghicica Ion
- NV – teren cu acces din Șos. Turnu Magurele
- SV – nr. cadastral 28156

Contextul urbanistic al zonei studiate este unul de zonă rezidențială ce aparține țesutului urban al Mun. Alexandria, specific zonei UTR 2, subzonei LMu 2.

Funcțiunea care generează caracterul zonei este aceea de locuire compusă în locuințe individuale existente sau propuse, cu regim mic de înălțime P - P+2, majoritar parter cu caracter rural sau urban, locuințe individuale existente cu regim de înălțime P - P+2, majoritar parter cu caracter semiurban, înglobate în oraș prin creșterea organică a acestuia, locuințe individuale de vacanță, existente sau propuse, cu regim de înălțime P – P+2.

Accesibilitate:

Accesul pe lot se face din strada Doctor Stîncă, pe partea de S-F a lotului.

Acesta are o accesibilitate bună, atât pietonală cât și carosabilă, dar nu este deservit de transport în comun de proximitate.

PROIECTANT GENERAL:
S.C. ARC TECTURE HUB S.R.L., cu sediul social în Oras Otopeni, Str. 1 Mai, nr. 32B, Judetul Ilfov. tel: +40 721 317 119, +40 723 423 695

PROIECT: "CONSTRUIRE 3 CORPURI A CĂTE 2 LOCUINȚE CUPLATE P+1E+POD ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN"

BENEFICIAR: S.C. WATAB CONSTRUCT S.R.L.

AMPLASAMENT: STR. DOCTOR STÎNCĂ, NR.15, MUN.ALEXANDRIA, JUD.TELEORMAN

b. ÎNCADRARE ÎN PREVEDERILE P.U.G. MUNICIPIUL ALEXANDRIA

Încadrare funcțională:

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea, compusă din: locuințe individuale existente sau propuse, cu regim P, P+2 de înălțime, majoritar parter, cu caracter semiurban, înglobate în oraș prin creștere organică a acestora, locuințe individuale de vacanță, existente sau propuse cu regim P, P+2 de înălțime.

Funcțiuni complementare admise ale zonei: instituții și servicii publice, spații verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.

Procentul maxim de ocupare al terenului (POT)

- POT maxim = 35%

Coefficientul maxim de utilizare a terenului

- CUT-ul se va calcula ținând cont de regimul max. de înălțime proiectat.

Regim de înălțime maxim admis

- H max= P+2E

Studii și proiecte existente aprobate

Terenul este amplasat în intravilanul Mun.Alexandria, conform P.U.G. avizat MLPAT la nr.1079/2000 - HCL nr.259/2018. Pentru acest teren nu există interdicții temporare de construire.

Acesta se încadrează în UTR - 2, LMu-2 - ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI P, P+1, P+2 - SUBZONA REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI DE TIP URBAN.

Terenul studiat nu se află în zonă protejată sau în zona de protecție a unui monument istoric, nu sunt instituite restricții de către Ministerul Culturii în ceea ce privește construcții cu valoare arhitecturală și istorică deosebită, stabilită prin documentații de urbanism legal aprobate.

Prezenta documentație este elaborată la faza PUD și respectă prevederile Ordinului MLPAT nr. 37N/08.06.2000 privind « Metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu » și legislația în vigoare, din care cele mai importante: Legea 50/1990 republicată, Legea 350/2001 actualizată, HG 525/1996 republicată, Codul Civil.

PROIECTANT GENERAL:

S.C. ARC TECTURE HUB S.R.L., cu sediul social în Oraș Otopeni, Str. 1 Mai, nr. 32B, Județul Ilfov, tel: +40 721 317 119, +40 723 423 695

PROIECT: "CONSTRUIRE 3 CORPURI A CĂTE 2 LOCUINȚE CUPLATE P+1E+POD ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN"
BENEFICIAR: S.C. WATAB CONSTRUCT S.R.L.
AMPLASAMENT: STR. DOCTOR STÎNCĂ, NR.15, MUN.ALEXANDRIA, JUD.TELEORMAN

2. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

2.1. OCUPAREA TERENULUI

Terenul are o suprafață de 1384 mp și este liber de construcții.
Prin prezenta documentație se solicită **construirea a 3 corpuri de clădiri cu câte 2 locuințe cuplate P+1E+POD și împrejmuire teren.**

De asemenea se vor amenaja alei și parcuri auto și spații verzi și plantate.

2.2. REGIM ECONOMIC - FUNCȚIONAL

Fondul construit al zonei este în stare variabilă, de la imobile noi sau bine întreținute, la imobile degradate.

Funcțiunea solicitată de beneficiar – aceea de construire a 3 corpuri **de clădiri cu câte 2 locuințe cuplate P+1E+POD și împrejmuire teren**, este compatibilă cu funcțiunile existente în zonă și se încadrează în prevederile PUG Municipiul Alexandria.

Funcțiunea dominantă a zonei este de locuire compusă din locuințe individuale existente sau propuse cu regim de înălțime P – P+2E, majoritar parter cu caracter rural sau urban, locuințe individuale existente cu regim P – P+2E de înălțime, majoritar parter, cu caracter semiurban, înglobate în oraș prin creșterea organică a acestora, locuințe individuale de vacanță, existente sau propuse cu regim P – P+2E .

Funcțiuni complementare ale zonei sunt: instituții și servicii publice, spații verzi amenajate, accese pietonale, auto și parcaje.

Utilizări premise: locuințe individuale, cuplate sau înșiruite, cu maxim P+2E în lotizări, în subzona Lmu, modernizări, completări, refaceri, extinderi fără a depăși înălțimea maximă P+2, construcții necesare funcțiilor complementare locuințelor, cu amenajarea unor spații independente sau la parterul locuințelor, pentru comerț și servicii cu activități nepoluante și cu volum mic de transporturi.

Interdicții permanente: nu se vor permite construcții de unități poluante, producătoare de noxe, care generează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice cu excepția subzonelor UTR 8. Nu se permit construcții de unități care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depășește limitele parcelei.

Se interzice amplasarea de chioșcuri (construcții provizorii) pe domeniul public.

PROIECT: "CONSTRUIRE 3 CORPURI A CĂTE 2 LOCUINȚE CUPLATE P+1E+POD ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN"
BENEFICIAR: S.C. WATAB CONSTRUCT S.R.L.
AMPLASAMENT: STR. DOCTOR STÎNCĂ, NR.15, MUN.ALEXANDRIA, JUD.TELEORMAN

2.3. REGIM TEHNIC – ASPECTE DE ORDIN FORMAL - VOLUMETRIC

Strada pe care este aplatat terenul nu este una de importanță locală ridicată și nu constituie o arie atractivă din punct de vedere imobiliar.

Elementele naturale sunt prezente în zona studiată în majoritate sub forma micilor grădini private din incintele loturilor individuale.

Imaginea fondului construit este una unitară constituită din locuințe individuale cu regim de înălțime scăzut.

Amplasarea clădirilor pe teren, în interiorul parcelei se va face cu respectarea prevederilor Codului Civil, a distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu și a prevederilor Regulamentului General de Urbanism.

Conform RGU, anexa 5, se vor asigura parcuri în incintă astfel: câte un loc de parcare pentru 1 – 3 apartamente, pentru locuințe semicolective, cu acces propriu și lot folosit în comun. Din totalul locurilor de parcare se pot realiza garaje în procent de 60 - 100%.

Spațiile verzi și plantate din interiorul amplasamentului vor fi prevăzute astfel încât să asigure min. 2mp/locutor (RGU, anexa 6).

Împrejmuirea terenului se va face pe proprietatea beneficiarului și respectând aliniamentul actual.

Împrejmuirea se va realiza respectând recomandările RGU, art. 35 în vederea conservării caracterului zonei.

2.4. REGIM JURIDIC

Imobilul se află în proprietatea solicitantului - S.C. WATAB CONSTRUCT S.R.L. conform CONTRACT DE VÂNZARE NR.843 din 20.10.2020, emis de Dinescu Mihai.

Imobilul este încadrat în zona de impozitare "B2" conform HCL nr.161 din 30.11.2005 privind încadrarea terenurilor din Mun.Alexandria, jud.Teleorman, pe zone pentru plata impozitului pe teren, modificată prin HCL nr.412/19.12.2019.

2.5. ECHIPARE TEHNICO - EDILITARĂ

Zona dispune actualmente de un echipament edilitar de capacitate bună.

Propunerile vor respecta condiționările impuse de avizele emise de către deținătorii de utilități din zonă solicitate prin Certificatul de Urbanism aferent.

PROIECTANT GENERAL:
S.C. ARC TECTURE HUB S.R.L., cu sediul social în Oras Otopeni, Str. 1 Mai, nr. 32B, Judetul Ilfov. tel: +40 721 317 119, +40 723 423 695

PROIECT: "CONSTRUIRE 3 CORPURI A CÂTE 2 LOCUINȚE CUPLATE P+1E+POD ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN"

BENEFICIAR: S.C. WATAB CONSTRUCT S.R.L.

AMPLASAMENT: STR. DOCTOR STÎNCĂ, NR.15, MUN.ALEXANDRIA, JUD.TELEORMAN

2.6. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Lucrarea « *PLAN URBANISTIC DE DETALIU – Strada Doctor Stîncă, nr.15, Mun Alexandria, jud.Teleorman* » **se referă la lotul în suprafață de 1384 mp delimitat în documentația detaliată.**

Lucrarea se întocmește în vederea reglementării modului viitor de construire a terenului menționat, ținând cont de oportunitățile de dezvoltare și de necesitatea remedierii unor disfuncționalități spațial – urbane, de circulații și accesibilitate.

Studiul răspunde temei formulate de beneficiar și se elaborează în conformitate cu prevederile PUG Municipiul Alexandria.

Au fost urmărite cu precădere următoarele obiective:

- **stabilirea unui mod de organizare coerentă** precizând toate elementele necesare (funcțiuni, circulații, accese, regim de aliniere, regim de înălțime, mod de ocupare, etc)
- **configurarea unui cadru spațial-volumetric, ambiental și de imagine al noului ansamblu propus** corelat cu vecinătățile.

Documentația analizează posibilitatea construirii a 3 corpuri de clădiri cu câte 2 locuințe cuplate P+1E+POD și împrejmuire teren, în acord cu indicatorii urbanistici și reglementările stabilite prin prevederile PUG pentru zona studiată.

3. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Cumulând concluziile provenind din analizele anterioare, putem afirma faptul că situl studiat, prin poziția în oraș și prin valențele sale funcționale în relație cu vecinătățile imediate și cu caracterul zonei, se profilează ca având vocație pentru funcțiunea de locuire.

Valorificarea lotului se încadrează în tendințele zonei.

Finisajele vor fi de bună calitate, cu materiale noi, iar volumetria va fi simplă, fără a agresa vizual imaginile construcțiilor alăturate.

Împrejmuirea la strada va fi realizată dintr-un soclu opac de 50 cm și un gard decorativ transparent din metal – de tip fier forjat, iar înălțimea maximă nu va depăși 2m. Poarta de acces în incintă se va deschide spre interior pentru a nu împiedica circulația pe trotuarul adiacent terenului.

Se vor reface împrejmuirile laterale cu gard opac cu materiale tradiționale, în accord cu arhitectura clădirilor propuse.

Cele 3 corpuri de clădiri sunt 6 locuințe cuplate câte 2 și amplasate la 20m distanță între ele și 1,00m distanță față de limita de proprietate de la SV și min. 4,37m față de limita de proprietate de la NE. Prima clădire se va amplasa la 10m distanță față de aliniamentul stradal.

Spre limita de proprietate de la NV, pe o lățime de min. 7,50m, terenul are o denivelare ușoară de cca.1,00m și se va amenaja ca spațiu verde, plantat și un loc de parcare.

PROIECTANT GENERAL:

S.C. ARC TECTURE HUB S.R.L., cu sediul social în Oras Otopeni, Str. 1 Mai, nr. 32B, Judetul Ilfov. tel: +40 721 317 119, +40 723 423 695

MEMORIU DE PREZENTARE - PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PROIECT: "CONSTRUIRE 3 CORPURI A CĂTE 2 LOCUINȚE CUPLATE P+1E+POD ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN"
BENEFICIAR: S.C. WATAB CONSTRUCT S.R.L.
AMPLASAMENT: STR. DOCTOR STÎNCĂ, NR.15, MUN.ALEXANDRIA, JUD.TELEORMAN

4. REGLEMENTĂRI DE URBANISM

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- SUPRAF. CONSTRUITĂ = 310,00 m
- POT propus = 22,3 %

Coefficient maxim de utilizare a terenului (CUT):

Pentru suprafața de teren aflată în SUBZONA REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI DE TIP URBAN:

- SUPRAF. CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ = 620,00 m
- CUT propus = 0,4 mp. ADC/mp. teren, conform prevederilor regulamentului aferent P.U.G.

Înălțime maximă:

- H MAX IMOBIL propus (de la CTA)= 10 m
- SPAȚII VERZI = 384.19mp
- CIRCULAȚII (carosabile/pietonale)= 689.81mp

Se vor amenaja 10 locuri de parcare, deși conform RGU, anexa 5, ar fi fost necesare maxim 6 locuri, respectiv 1loc de parcare la 1 – 3 apartamente.

	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ	00,00	00,00%	310,00	22,39%
SUPRAFAȚĂ CONSTR. DESFĂȘURATĂ	00,00	00,00%	620,00	44,79%
CIRCULAȚII PIETONALE / CAROSABILE	0	0%	689,81	49,78%
SPAȚII VERZI AMENAJATE	0	0%	384,19	27,81%
SUPRAFAȚĂ TEREN	1384	100%	1384	100%

ÎNTOCMIT,
arh. Maragareta FOTACHE
urb.peisg. Alina Larisa ȚUGULAN



PROIECTANT GENERAL:

S.C. ARC TECTURE HUB S.R.L., cu sediul social în Oras Otopeni, Str. 1 Mai, nr. 32B, Judetul Ilfov. tel: +40 721 317 119, +40 723 423 695

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER:
Ionela Cornelia ENE