

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
afere nt
„PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU TEREN SITUAT ÎN MUNICIPIUL ALEXANDRIA,
ZONĂ HAN - PEPINIERĂ”
municipiul Alexandria, str. Dunării zona Han - Pepinieră

I. Dispoziții generale

Rolul Regulamentului Local de Urbanism (denumit prescurtat RLU) aferent PUZ- lui reprezintă o piesa de baza in aplicarea PUZ-lui, detaliind reglementările din PUZ.

Prescripțiile cuprinse in RLU (permisiuni si restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

Baza legala a elaborării

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

- Planul Urbanistic General al municipiului Alexandria, județul Teleorman, Aviz MLPAT 1079 / 2000 , aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 405 / 2015.
- Extrase de carte funciara nr. 23560; 23563; 23559 pentru informare cu numere cadastrale 3817; 3852; 3853 / UAT Alexandria - emis de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Teleorman - Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Alexandria
- Plan de încadrare in zona , municipiul Alexandria din Planul Urbanistic General al municipiului Alexandria, județul Teleorman ;
- Studiu geotehnic;
- Certificatul de urbanism nr. 315/08.06.2017 emis de Primăria municipiului Alexandria;

De asemenea, elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru promovarea investiției „PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU TEREN SITUAT IN MUNICIPIUL ALEXANDRIA, ZONA HAN - PEPINIERA ANL” care se va amplasa in intravilanul municipiul Alexandria, zona Han - Pepiniera, jud. Teleorman si a Regulamentului Local de Urbanism aferent, s-au realizat in conformitate cu prevederile următoarelor norme metodologice, legi, hotărâri de guvern, după cum urmează:

- Ghidului privind metodologia de elaborare si conținutul — cadru al Planului Urbanistic Zonal — indicativ GM 010- 2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificările si completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicata, cu modificările si completările ulterioare;
- Ordinul 839/2009 al ministrului dezvoltării regionale si locuinței pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, modificata si completata;
- Legea fondului funciar nr, 18/199L, republicata, modificata si completata;
- Legea privind calitatea in construcții nr. 10/1995, modificata si completata; -H.G.R. nr. 525/1996, privind Regulamentul General de Urbanism, modificat;
- Legea nr. 84/1996 privind imbunatatirile funciare, modificata si completata;
- Hotărârea Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordin ministrului dezvoltării regionale si turismului 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;

- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, modificata si completata;

- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, modificata si completata;

- Hotărârea Guvernului nr. 1739/2006 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu, modificata ;

- Lege nr. 137/1995 privind protecției mediului, modificata si completata;

- Ghidului privind metodologia de elaborare si

conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal (PUZ) - indicativ GM 010- 2000.

3. Domeniu de aplicare

Odată aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Alexandria, Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) cu regulamentul local de urbanism (RLU.) aferent acestuia pentru obiectivul - „PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU TEREN SITUAT IN MUNICIPIUL ALEXANDRIA, ZONA HAN - PEPINIERA ANL ” cu sediul in intravilanul municipiului Alexandria zona Han - Pepiniera ANL, județul Teleorman, constituie act de autoritate al administrației publice locale.

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.

Autorizarea executării construcțiilor si amenajărilor pe terenurile din intravilan este permisa pentru funcțiunile si in condițiile stabilite de lege.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor si la apărarea interesului public

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor in zonele expuse la riscuri naturale, tehnologice sau care prin natura si destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii Autorizarea executorii construcțiilor se face:

- cu respectarea condițiilor si a recomandărilor de orientare fata de punctele cardinale, specificate prin proiectul tehnic si ale legislației in vigoare;

- cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice, in zona drumului public, după caz.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Autorizarea executării construcțiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute

- Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permită interentia mijloacelor de stingere a incendiilor (la obiectiv accesul se face cu intrare din soseaua Turnu Magurele .

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

- Autorizarea executorii construcțiilor este permisa numai daca exista posibilitatea bransarii de noi consumatori la rețelele existente de apa, la instalațiile de canalizare sau de energie electrica, după caz.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru construcții

- Autorizarea executării construcțiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora si depreciaza aspectul general al zonei;

- Autorizarea executorii construcțiilor, care prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradicție cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile generale acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

Prin amplasarea obiectivului sunt create condițiile necesare funcționarii obiectivului cu respectarea prevederilor legislației in domeniul autorizării construcțiilor si amenajării teritoriului.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de capacitatea construcției

III. Zonificarea funcțională

11. Unități și subunități funcționale

Pentru zona funcțională studiată se va utiliza următorul indicativ:

- UTR2, ISs – zona pentru instituții publice și servicii de interes general (construcții administrative, financiar – bancare, de învățământ, cultură, sănătate, culte, turism sport, comerciale);
- UTR 2, P2 – zona de parcuri, complexuri sportive, recreere, turism, perdele de protecție ;
- Sub zona Ps2 – subzone pentru complexe sportive Ps fiind în imediata zonei rezidențiale cu clădiri mai mult de 3 niveluri
- zona cu funcțiuni complementare (dotări, instituții publice și servicii, spații verzi amenajate, rețele tehnico - edilitare și construcții aferente; se admite amenajarea unor clădiri pentru comerț și servicii, alimentație publică și de agrement; construcții producție care să nu polueze, cu risc mic de incendii și cu volum mic de transporturi ;
- funcțiunea dominantă a zonei - funcțiune ecologică, funcțiunea de agrement și recreere

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

- Se admit: - construcții pentru locuințe cu funcțiuni complementare (dotări, instituții publice și servicii, spații verzi amenajate, rețele tehnico - edilitare și construcții aferente; se admite amenajarea unor clădiri pentru comerț și servicii, alimentație publică și de agrement; construcții producție care să nu polueze, cu risc mic de incendii și cu volum mic de transporturi și construcții complementare;

- construcțiile care se vor realiza pentru obiectiv vor respecta prevederile legislației în vigoare, inclusiv de protecția mediului și ale Codului civil cu privire la vecinătăți și servituti

Nu se va accepta amplasarea în această zonă a unor activități poluante peste limita admisibilă, care prezintă riscuri tehnologice (incendii, explozii).

V. Unități teritoriale de referință

-Suprafața terenului PUZ = 3894,00 mp

În zona se prevăd următoarele valori ale indicatorilor:

- procentul de ocupare al terenului P.O. T.- existent = 0,00 %

- coeficientul de utilizare al terenului C. UT- existent = 0,00

- procentul de ocupare al terenului P.O. T.- maxim = 60,00 % -coeficientul de utilizare al terenului C. U. T- maxim = 3,50

- regim de înălțime maxim la construcții: P + 5 niveluri

- regim de construire –

- retragerea minimă față de aliniament existent (calea ferată) este de 40,40 m pentru bloc P7 .

Pentru blocul P6 , distanța este 42,87 m față de calea ferată Rosiori – Zimnicea .

- retrageri minime față de limitele laterale = 5,00 m

- distanța dintre blocurile P7, P8, va fi de 25,00 m .

- dotări de interes public necesare: conform reglementărilor legale în vigoare.

- se va ține cont de restricțiile impuse de acesta pentru a nu afecta viitoarea dezvoltare a acestuia;

Condiții tehnice :

- Bloc P1 identic cu blocul P2, are următoarele caracteristici:

- Suprafața construită = 295,29 mp

- Suprafața desfasurată = 1172,55 mp

- Regim de înălțime = D+P +3 + M

- Număr apartamente = 15

- Bloc P6 identic cu blocul P7, are următoarele caracteristici:

- Suprafata construita = 331,14 mp
- Suprafata desfasurata = 1600,87 mp
- Regim de inaltime = D+P +3
- Numar apartamente = 20

Recapitulatie :

- Suprafata construita totala =12552,87 mp
- Suprafata desfasurata totala =5373,90 mp

POT =30,74 %

CUT = 1,38

- suprafata parcare = 1260,00 mp;
- alei carosabile = 606,00 mp;
- alei pietonale = 372,00 mp;
- spatii verzi = 458,98 mp.

Retragerea cladirilor nou propuse se stabileste:

- ❖ fatade aliniamentul existent al blocurilor P8, P9;
- ❖ in raport cu axul caii ferate Rosiori – Zimnicea
- distanta dintre cladiri va fi de 25,00 m

Utilitati:

- conform propunerilor din prezenta documentație, echiparea tehnico – edilitara : se vor asigura in interiorul proprietatii, avand toate utilitatile necesare desfasurarii activitatii ;
 Reteaua de iluminat public va fi extinsa si pentru blocurile proiectate, extindere din iluminatul exterior existent al blocurilor P3, P4, P5, P8, P9.

- in zona studiată exista post de transformare propriu , cu pozitionare pe amplasamentul studiat , avand bransament electric cablu subteran.

Sunt necesare de asemenea retele de distributie subterane de joasa tensiune si aeriene pentru iluminat public, racordurile la consumatori edilitari si comerciali viitori.

Pentru zonele limitrofe se vor stabili ulterior funcție de specificul activității necesare de retele de medii tensiune si de posturi de transformare.

- in zona studiată exista retele de alimentare cu apa si canalizare,

schemate tehnologică pentru sistemul de alimentare cu apă este următoarea:

- racord la rețeaua de apă existentă a zonei pentru blocurile P3, P8 ;
- racord la rețeaua de canalizare existentă a zonei pentru blocurile P3, P8 .

In vederea aprobării Planului Urbanistic Zonal „ PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU TEREN SITUAT IN MUNICIPIUL ALEXANDRIA, ZONA HAN - PEPINIERA ANL ”, al cărui beneficiar este MUNICIPIUL ALEXANDRIA cu sediul in municipiul Alexandria, str. Dunarii, nr. 139, județul Teleorman se vor respecta prevederile din avizele si acordurile prevăzute a se obține prin Certificatul de Urbanism nr. 315 / 08.06.2017, emis de Primaria municipiului Alexandria si in conformitate cu prevederile Ghidului privind metodologia de elaborare si conținutul — cadru al Planului Urbanistic Zonal — indicativ GM 010 - 2000.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
 CONSILIER,**

FLOREA VOICILĂ

Anexă nr. 1 la HCL
 Nr. / 31 iulie 2017