

ROMÂNIA  
JUDEȚUL TELEORMAN  
MUNICIPIUL ALEXANDRIA  
CONSILIUL LOCAL

**HOTĂRÂRE**

**Privește: aprobarea actualizării P.U.Z. – Parc Industrial aprobat cu HCL nr. 226 din 17.08.2017**

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

- referatul de aprobare nr. 15650 / 23.03.2023 a Primarului municipiului Alexandria;
- raportul de specialitate nr. 15660 / 23.03.2023 al Arhitectului Șef;
- avizul comisiilor de specialitate pe domenii de activitate ale Consiliului local al municipiului Alexandria;
- anunțul nr. 6458 din 10.02.2023 privind dezbaterea publică a proiectului de hotărâre;
- procesul verbal nr. 6458 din 21.02.2023 privind dezbaterea publică a proiectului de hotărâre;
- prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
- prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- prevederile art. 25, 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, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 129 alin. (1), (2) lit. „c” și alin. (6) lit. „c” și art. 240, alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ al României, cu modificările și completările ulterioare;

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

**HOTĂRĂȘTE :**

**Art. 1.** Se aprobă ”Actualizarea P.U.Z.- Parc Industrial aprobat prin HCL nr. 226 din 17.08.2017”, municipiul Alexandria, DN6 (E70), nr. cadastral 29670, nr. c.f. 29670 conform anexelor 1 și 2 care face parte integrantă 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. 3.** Prezenta hotărâre este valabilă pe o perioadă de 5 ani de la data eliberării, se poate prelungi o singură dată maxim 5 ani cu acordul Consiliului Local.

**Art. 4.** 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,  
Ioan AUGUSTIN**

**CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
Alexandru Răzvan CECIU**

## REFERAT DE APROBARE

**Privește: aprobarea propunerii de actualizare P.U.Z. – Parc Industrial aprobat cu HCL nr. 226 din 17.08.2017**

Având în vedere adresa nr. **20391/ 25 08 2021** înaintată de SC PARC INDUSTRIAL ALEXANDRIA SRL, prin care sunt menționate o serie de modificări față de tema de proiectare inițială propuse cu scopul eficientizării și utilizării terenului aferent parcului la capacitate maximă, **beneficiarul a solicitat demararea procedurii de actualizare** a P.U.Z.-ului elaborat inițial pentru Parcul Industrial, PUZ“ **Realizare Parc Industrial**” aprobat prin H.C.L. NR.226/17.08.2017.

În acest context se propune reactualizarea reglementărilor aprobate prin H.C.L. NR.226/17.08.2017 în scopul pregătirii terenului pentru dezvoltarea ulterioară de către rezidenții operatori economici. Această amenajare de bază a parcului industrial constă în dotarea și amenajarea terenului cu circulații interioare carosabile și pietonale, utilități publice și clădiri de servicii-birouri (cu rol administrativ), care vor deservi loturile pregătite pentru activități industriale.

Serviciile asigurate de parcul industrial sunt:

- acces la rețele edilitare;
- acces la spații pentru servicii;
- acces și circulații carosabile și pietonale controlate

Având în vedere această situație, pornim de la premisa că obiectivele investiției sunt următoarele:

- Satisfacția exigențelor impuse de legislație și standardele specifice în vigoare, respectiv asigurarea tuturor spațiilor normate din structura intrinsecă a fiecărei unități de producție-servicii;
- Asigurarea calității infrastructurii industriale în acord cu normele de funcționare, autorizabile și în acord cu normativele de proiectare și verificare ale construcțiilor destinate industriei;
- Creșterea siguranței, securității și confortului comunității, creșterea gradului de încredere a populației în activitățile productive și în impactul pozitiv al acestora asupra calității vieții prin creșterea nivelului de trai mediu;
- Crearea unor condiții mai bune de desfășurare a activității economice și atragerea de personal calificat și competent.

Documentația inițiată ca urmare a adresei nr. **20391/ 25 08 2021**, are drept obiectiv elaborarea documentației P.U.Z. în vederea actualizării reglementărilor din documentația PUZ aprobată cu HCL nr. 226 din 17.08.2017, ca urmare a noilor direcții de dezvoltare a localității.

În acest sens, 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 Direcția Arhitect Șef a unui proiect de hotărâre cu privire la aprobarea **actualizării P.U.Z. - Parc Industrial aprobat cu HCL nr. 226 din 17.08.2017**, proiect de hotărâre care va fi supus dezbaterii și aprobării Consiliului Local al Municipiului Alexandria.

**PRIMAR,**  
**VICTOR DRĂGUȘIN**

## RAPORT DE SPECIALITATE

**Privește: aprobarea actualizării P.U.Z.- Parc Industrial aprobat cu HCL nr. 226 din 17.08.2017**

Prezentul **RAPORT DE SPECIALITATE** este întocmit ca urmare a REFERATULUI DE APROBARE nr. din 22.03.2023, prin care Primarul municipiului Alexandria, domnul Victor Drăgușin, propune elaborarea unui proiect de hotărâre cu privire la aprobarea **actualizării P.U.Z.- Parc Industrial aprobat cu HCL nr. 226 din 17.08.2017**.

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

Având în vedere adresa nr. **20391/ 25 08 2021** înaintată de SC PARC INDUSTRIAL ALEXANDRIA SRL, prin care sunt menționate o serie de modificări față de tema de proiectare inițială propuse cu scopul eficientizării și utilizării terenului aferent parcului la capacitate maximă, **beneficiarul a solicitat demararea procedurii de actualizare** a P.U.Z.-ului elaborat inițial pentru Parcul Industrial, PUZ“ **Realizare Parc Industrial**” aprobat prin H.C.L. NR.226/17.08.2017.

### **Obiectivul general al PUZ-ului**

Actualizarea PUZ-ului este necesară pentru a se întruni cadrul legal în vederea emiterii Autorizației de Construire pentru investiții viitoare.

Regulamentul Local de Urbanism pentru teritoriul reglementat prin P.U.Z. – “Actualizare PUZ – Parc Industrial aprobat prin HCL nr. 226 din 17.08.2017” – Municipiul Alexandria, județul Teleorman, E70, cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic Zonal referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor.

Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile prezentului Regulament Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a teritoriului și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

Documentația inițiată are drept obiectiv elaborarea documentației P.U.Z. în vederea modificării reglementărilor din documentația PUZ aprobată cu HCL nr. 226 din 17.08.2017.

Terenul pe care se va realiza investiția, identificat prin CF nr. 29670, județul Teleorman, intravilan, neîmprejmuit, aparține domeniului privat de interes local al municipiului în baza actului administrativ- Hotărâre nr. 42/ 30.03.2004 emis de Consiliul Local al municipiului Alexandria; intabulat, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/30.

Terenul este înscris în **categoria de folosință arabil**. Nu există emisă de autoritățile competente nici o notificare cu privire la exproprierea terenului pentru o cauză de utilitate publică.

Terenul nu este supus regimului juridic privind: zonele de patrimoniu arheologic cunoscut și cercetat, sit arheologic declarat zonă de importanță națională sau zonă de patrimoniu arheologic recunoscut.

Teren în suprafață de **186 719 mp** conform CF nr. 29670, nr. topografic/ nr. cadastral 29670, intravilan, delimitat după cum urmează:

- la Nord- Est: terenuri agricole;
- Nord- Vest: DN6/ E70

- la Sud- Vest: terenuri agricole;
- la Sud- Est: terenuri agricole;

Conform PUG ului municipiului Alexandria 1999, aprobat prin **H.C.L. nr. 104 / 23.11.1999** și prelungit prin HCL 259 / 28.09.2018, a Listei monumentelor istorice actualizată, anexă la Ordinul ministrului culturii nr. 2.828/2015, pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată și a Listei Monumentelor Istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015( Ordinul fiind publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr. 113 bis, 15.02.2016 ), amplasamentul **nu se afla în zona protejată a monumentelor istorice.**

Accesul carosabil în zona studiată se realizează din DN6-E70 prin racordarea la sensul giratoriu nr. cad. 22612, aflat în domeniul public (soluția tehnică de racordare **a fost avizată de CNAIR**, în baza documentației de urbanism PUZ "**Realizare Parc Industrial**" aprobat prin H.C.L. NR.226/17.08.2017).

**Funcțiunea principală propusă: Parc Industrial.** Prin PUZ se vor stabili obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism- permisiuni și restricții- necesar a fi aplicate în utilizarea terenului aferent Parcului Industrial și conformarea construcțiilor 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 construcțiilor proiectate față de limitele de proprietate, aliniamentul construcțiilor în raport cu construcțiile învecinate, accesese 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, etc.

Documentația de urbanism ce face obiectul temei de proiectare va analiza printre altele și reconfigurarea drumurilor din interiorul lotului. Accesese în interior vor fi dimensionate și realizate conform reglementărilor privind drumurile de exploatare. Circulațiile pentru mentenanță se pot realiza pe un traseu perimetral. Dimensiunile drumurilor din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi conform Ordonanței de Guvern nr.43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr.82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Construcțiile propuse vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către beneficiar. Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de beneficiar sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

Pe cheltuiala beneficiarului terenului, în interiorul lotului identificat prin CF 29670, se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiunea de Parc Industrial, urmând ca după executarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

La întocmirea documentației urbanistice, se va avea în vedere îndeplinirea unor criterii care să țină seama de situația existentă și de utilizarea eficientă a suprafeței disponibile:

- reconfigurarea tramei stradale- drumul de acces din interiorul terenului va fi re poziționat și se va amplasa paralel cu drumul DN6-E70, pe retragerea de 50 m impusă de CNAIR;
- lotizarea terenului identificat prin CF nr. 29670;
- echiparea edilitară corespunzătoare; completarea și dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare- rețelele de utilități se vor amplasa pe o singură latură, respectiv latura care va deservi loturile de teren; se va avea în vedere și relocarea rețelei de medie tensiune ce traversează terenul parcului, împiedicând posibilitatea de a eficientiza la maxim capacitatea acestuia;
- organizarea arhitectural-urbanistică a zonei, prin stabilirea amplasamentelor noilor construcții prevăzute a se realiza în zonă- Pavilion Expozitional, 2 hale, sistematizare verticala a terenului, parcuri, accese auto și pietonale, zona de SPA și încadrarea lor într-o soluție de ansamblu coerentă;

- transformarea și dezvoltarea urbanistică a terenului studiat prin asigurarea elementelor de regulament de urbanism care să facă posibilă edificarea corectă a viitoarelor construcții, în armonie cu fondul construit dar și cu elementele naturale înconjurătoare;
- punerea în valoare a amplasamentului cu creșterea valorii de circulație a terenului studiat; organizarea circulației carosabile și pietonale și racordarea acestora la circulația din zonă; organizarea accesului în interiorul lotului identificat prin CF nr. 29670 ;
- indici și indicatori urbanistici: POT, CUT; regimul de înălțime, funcțiunile propuse;
- statutul juridic al terenurilor și circulația acestora;
- măsuri de protecție a mediului;
- asigurarea parcării și garării în interiorul parcelei;
- reglementări specific detaliate- permisiuni și restricții- incluse în Regulamentul local de urbanism aferent PUZ;

Documentația de urbanism faza P.U.Z. a fost supusă analizării Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, înființată în baza art. 37 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și a HCL nr. 33/27.02.2017 privind aprobarea componenței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism a municipiului Alexandria și a Regulamentului de organizare și funcționare a acesteia, modificată prin HCL nr. 14/31.01.2022 în ședința online din data 28.02.2023.

În urma ședinței, documentația de urbanism este avizată favorabil cu condiții, prin Avizul Arhitectului Șef nr...2 din 21.03.2023.

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, considerăm că proiectul poate fi supus dezbaterii și aprobării Consiliului local al municipiului Alexandria, astfel că propunem spre analiză și aprobare prezentul Raport și proiectul de Hotărâre întocmit în vederea **aprobării actualizării P.U.Z.- Parc Industrial aprobat cu HCL nr. 226 din 17.08.2017**

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

**BIROU ARH. URB. SI AMENAJAREA TERITORIULUI,**  
**DOCUM. URBANISM ȘI AUTORIZĂRI**  
**ȘEF BIROU**  
**Ing. Daniela EPURE**

**Întocmit,**  
**Consilier Steluța VIȘAN**