

ROMÂNIA
JUDEȚUL TELEORMAN
MUNICIPIUL ALEXANDRIA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

Privește: aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) „CONSTRUIRE BIROURI ADMINISTRATIVE ȘI DEPOZIT PIESE UTILAJE AGRICOLE, DEVIERE REȚEA INTERNĂ MEDIE TENSIUNE, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI UTILITĂȚI”, Str. Podul Vechi, nr. 3, Zona terasa Vedea, Km 2, municipiul Alexandria, jud. Teleorman

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

- referatul de aprobare nr. 1818 / 13.01.2023 a Primarului municipiului Alexandria;
- raportul de specialitate nr. 1815 / 13.01.2023 al Arhitectului Șef;
- avizul comisiilor de specialitate pe domenii de activitate ale Consiliului local al municipiului Alexandria;
- raportul informării și consultării publicului nr. 94631 / 15.11.2022;
- anunț nr. 95907 / 22.11.2022 privind dezbaterea publică;
- proces verbal nr. 95907 / 05.12.2022 privind dezbaterea publică;
- prevederile art.15 lit. „e”, art. 25, art. 44, art. 45 lit. (b), 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 Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;
- prevederile Deciziei nr. 12/28.06.2021 a Î.C.C.J. pentru interpretarea și aplicarea unitară a dispozițiilor art. 311, art. 32 alin. (5) lit. a), art. 39, art. 44, art. 45, art. 47 alin. (1) și (2), art. 56 alin. (1), (4), (6) și (7) și art. 64 alin. (3) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, raportate la art. 66 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare, hotărârea consiliului local de aprobare a unui plan urbanistic zonal reprezintă un act administrativ cu caracter normativ.
- 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, 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 Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru „**CONSTRUIRE BIROURI ADMINISTRATIVE ȘI DEPOZIT PIESE UTILAJE AGRICOLE, DEVIERE REȚEA INTERNĂ MEDIE TENSIUNE, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI UTILITĂȚI**”, Str. Podul Vechi, nr. 3, municipiul Alexandria, jud. Teleorman, zona terasa Vedea, Km 2, municipiul Alexandria, județul Teleorman, conform Anexei 1 care face parte integrată din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru „**CONSTRUIRE BIROURI ADMINISTRATIVE ȘI DEPOZIT PIESE UTILAJE AGRICOLE, DEVIERE REȚEA INTERNĂ MEDIE TENSIUNE, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI UTILITĂȚI**”, Str. Podul Vechi, nr. 3, zona terasa Vedea, Km 2, municipiul Alexandria, jud. Teleorman, conform Anexei 2 care face parte integrată 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 Zonal (P.U.Z.) este valabil 5 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,
Ioan AUGUSTIN**

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
Alexandru Răzvan CECIU**

ALEXANDRIA,
Nr. 13 / 25 ianuarie 2023

REFERAT DE APROBARE

Privește: aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) „CONSTRUIRE BIROURI ADMINISTRATIVE ȘI DEPOZIT PIESE UTILAJE AGRICOLE, DEVIERE REȚEA INTERNĂ MEDIE TENSIUNE, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI UTILITĂȚI”, Str. Podul Vechi, nr. 3, Zona terasa Vedea, Km 2, municipiul Alexandria, jud. Teleorman

Conform art. 47 din Legea 350/2001, actualizată - privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.

S.C. PROINVEST S.R.L. în calitate de beneficiar cu drept de proprietate asupra terenului ce face obiectul P.U.Z.-ului, se regăsește în intravilanul municipiului Alexandria, solicită aprobarea documentației faza P.U.Z. „**CONSTRUIRE BIROURI ADMINISTRATIVE ȘI DEPOZIT PIESE UTILAJE AGRICOLE, DEVIERE REȚEA INTERNĂ MEDIE TENSIUNE, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI UTILITĂȚI**”, Str. Podul Vechi, nr. 3, zona terasa Vedea, Km 2, municipiul Alexandria, jud. Teleorman, în vederea stabilirii de reglementări din punct de vedere urbanistic a terenului care a generat PUZ-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 Zonal (P.U.Z) „**CONSTRUIRE BIROURI ADMINISTRATIVE ȘI DEPOZIT PIESE UTILAJE AGRICOLE, DEVIERE REȚEA INTERNĂ MEDIE TENSIUNE, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI UTILITĂȚI**”, Str. Podul Vechi, nr. 3, zona terasa Vedea, Km 2, municipiul Alexandria, județul 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 Zonal (P.U.Z.) „CONSTRUIRE BIROURI ADMINISTRATIVE ȘI DEPOZIT PIESE UTILAJE AGRICOLE, DEVIERE REȚEA INTERNĂ MEDIE TENSIUNE, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI UTILITĂȚI”, Str. Podul Vechi, nr. 3, Zona terasa Vedea, Km 2, municipiul Alexandria, jud. Teleorman

Prezentul **RAPORT DE SPECIALITATE** este întocmit ca urmare a REFERATULUI DE APROBARE nr. 1818 din 13.01.2023, prin care primarul municipiului Alexandria, domnul Victor Drăgușin, propune elaborarea unui proiect de hotărâre cu privire la aprobarea Planului Urbanistic de Zonal **P.U.Z. „CONSTRUIRE BIROURI ADMINISTRATIVE ȘI DEPOZIT PIESE UTILAJE AGRICOLE, DEVIERE REȚEA INTERNĂ MEDIE TENSIUNE, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI UTILITĂȚI”, Str. Podul Vechi, nr. 3, zona terasa Vedea, Km 2, municipiul Alexandria, jud. Teleorman, proiect nr. 112/2022, elaborat de ARHECO DESIGN S.R.L., București, str. Splaiul Unirii, nr. 76.**

În baza cererii nr. 1768 /13.01.2023 pentru supunerea spre aprobarea Consiliului Local al municipiului Alexandria, a **P.U.Z. „CONSTRUIRE BIROURI ADMINISTRATIVE ȘI DEPOZIT PIESE UTILAJE AGRICOLE, DEVIERE REȚEA INTERNĂ MEDIE TENSIUNE, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI UTILITĂȚI”, Str. Podul Vechi, nr. 3, zona terasa Vedea, Km 2, municipiul Alexandria, județul Teleorman, întocmit pe baza Certificatului de Urbanism nr. 387 din 28.09.2021, cu titular S.C. PROINVEST S.R.L, 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, actualizata.**

Astfel, în Certificatul de urbanism menționat s-au analizat situațiile juridică, economică și tehnică a imobilului - teren, înregistrat cu nr. cad. 31426, cu suprafața de 63606,00 mp, aflat în proprietatea solicitantului S.C. PROINVEST S.R.L conform conform Act de alipire nr. 1159 din 08.09.2020, emis de BIN Iote Elena; Contract de vânzare nr. 807 din 11.05.2017, emis de BIN Draghici Nicoleta; Contract de vânzare cumparare nr. 425 din 29.02.2008, emis de BNP Todoreanu M.; Act adjudecare nr. 51 din 30.01.2004, emis de Cabinet lichidator judiciar Saftoiu Florin; Contract de vânzare cumparare nr. 2273 din 01.11.2010, emis de BNP Draghici Nicoleta; Contract de vânzare cumparare nr. 1562 din 06.07.2011, emis de BNP Draghici Nicoleta, * în cartea funciara nr. 31426 s-a notat Procesul verbal de sechestru asigurator nr.41922-Dosar nr. P5MIJ din 15.06.2021 emis de ANAF – AJFP TELEORMAN, cu scopul elaborării și solicitării aprobării P.U.Z. aferent, pentru reglementări asupra zonei situată în municipiul Alexandria, **Str. Podul Vechi, nr. 3.**

ARHECO DESIGN S.R.L. a elaborat documentația de urbanism P.U.Z. aferent, și a obținut pentru amplasamentul studiat următoarele avize solicitate prin certificatul de urbanism:

- Aviz de amplasament favorabil nr. 07 / 10.08.2022 – Distribuție Energie Oltenia S.A.;
- Aviz SC Apa Serv SA nr. 4901 / 13.07.2022 – SC Apa Serv SA;
- Aviz salubritate nr. 5005 / 25.08.2022 - Polaris M Holding S.R.L.;
- Aviz sănătatea populației nr. 329/ 25.07.2022 – Direcția de Sănătate Publică a Județului Teleorman;
- Aviz nr. 1061261 / 26.07.2022 – Inspectoratul pentru Situații de Urgență „A.D. Ghica” al Județului

Teleorman;

- Aviz Serviciul Român de Informații nr. 190648 din 16.08.2022
- Aviz arhitect Sef nr. 1 / 12.01.2023
- Aviz de oportunitate nr. 5 / 11.07.2022 al Primăria Municipiului Alexandria;
- Studiu Geotehnic;
- Procesul verbal de recepție nr. 534/ 2022 al O.C.P.I. Alexandria;
- Atribuire Număr Poștal - Dispozitie nr. 1716 / 12.09.2022
- Decizia etapei de incadrare nr. 9955 /05.09.2022 – Agenția pentru Protecția Mediului Teleorman.
- Acord ANAF – AJFP TELEORMAN nr. 1135 / 22.09.2022.
- Aviz Sistemul de Gospodărire a Apelor Teleorman nr. 401 / 12.09.2022.

În conformitate cu prevederile Ordinului MDRT nr. 2701/2010 privind aprobarea metodologiei de consultare și informarea publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism s-a procedat la informarea și consultarea populației în perioada 29.09.2022 – 08.10.2022 - etapa I și în perioada 17.10.2022 - 08.11.2022 etapa II.

În perioada desfășurării consultării și informării publicului la Primăria Municipiului Alexandria nu au fost primite observații, sugestii sau propuneri cu privire la intenția de elaborare a documentației de urbanism PUZ propusă.

P.U.Z. pentru „**CONSTRUIRE BIROURI ADMINISTRATIVE ȘI DEPOZIT PIESE UTILAJE AGRICOLE, DEVIERE REȚEA INTERNĂ MEDIE TENSIUNE, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI UTILITĂȚI**”, Str. Podul Vechi, nr. 3, zona terasa Vedea, Km 2, Municipiul Alexandria, jud. Teleorman, a fost analizat prin consultări on-line în Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism și a primit acordul tehnic.

DENUMIREA LUCRĂRII: Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru „**CONSTRUIRE BIROURI ADMINISTRATIVE ȘI DEPOZIT PIESE UTILAJE AGRICOLE, DEVIERE REȚEA INTERNĂ MEDIE TENSIUNE, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI UTILITĂȚI**”, Str. Podul Vechi, nr. 3, zona terasa Vedea, Km 2, Municipiul Alexandria, jud. Teleorman.

BENEFICIARI: U.A.T. Municipiul Alexandria, jud. Teleorman,

OBIECTUL PUZ-ului – reglementare din punct de vedere urbanistic a terenului care a generat PUZ-ul (nr.cad. 31426), în suprafață totală de 63606,00 mp.

STADIUL ACTUAL AL ZONEI

Terenul analizat are următoarele vecinătăți:

- **la N:** strada Islaz
- **la E:** nr. cadastral 23606, nr. cadastral 32041
- **la S:** Drum nr. cadastral 23539
- **la V:** Drum nr. cadastral 23539, nr. cadastral 21805.

Pe terenul studiat studiat cu nr. cadastral 31426 se află următoarele construcții: C1: Service auto rapid; C2: Depozit piese auto și birouri; C3: Depozit alimentar și piese auto; Anexe.

Accese carosabile și pietonale: Terenul este deservit de infrastructura rutieră și are acces atât din str. Podul Vechi pe laturile Vest și Sud, cât și din Drum pe latura de Nord.

Echiparea edilitară

În prezent terenul dispune de echipare edilitară după cum urmează: apă, canalizare proprie, energie electrică și încălzire. Terenul este traversat de Rețea de medie tensiune tip LEA Clasic – traseu propus a fi deviat în subteran conform delimitării din planșele de reglementări anexate și acordului Furnizorului de energie electrică.

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

PREVEDERI ALE P.U.G.

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul mun. Alexandria, Unitatea Teritorială de Referință U.T.R.: U.T.R 7 Folosinta actuală P-ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, TURISM, PERDELE DE PROTECȚIE; Subzona de parcuri și grădini; Subzonă de agrement; Subzonă de complexe sportive;

- funcțiunea dominantă a zonei: funcțiune ecologică (ameliorarea microclimatului, combaterea poluării aerului); funcțiune de agrement și recreere (sportul, distracțiile, jocul, odihna în aer liber, promenada)
- funcțiuni complementare admise ale zonei: instituții publice sau servicii nepoluante care ridică nivelul funcțiunii de bază a zonei: cultura, educație, turism, alimentație publică, comerț.
- H max = = toate construcțiile pentru unități complementare în zonele P propuse vor avea înălțimea stabilită prin Planuri Urbanistice corespunzătoare;
- POT max = : Pentru construcțiile complementare admise de subzonele Ps și Pa, **POT max** va fi:
 - 50 % - pentru construcții
 - 20 % - pentru alei, drumuri și parcaje
 - 30 % - pentru spații verzi

Pentru celelalte subzone – **nu este cazul**

Reglementarea zonei va urmări stabilirea:

- U.T.R 7: Schimbare destinație funcțională din zona ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, TURISM, PERDELE DE PROTECȚIE în Zona SD - Zona pentru servicii și depozitare;
- **Funcțiuni dominante:** construcții de servicii, birouri, comerț; construcții pentru depozitare; construcții comerciale; construcții cu caracter de agrement; hotel, unități de cazare.
- **Funcțiuni complementare:** restaurante, cofetării, cafenele; construcții și/sau instalații aferente echipării tehnico-edilitare; accese pietonale, carosabile, spații de staționare auto, parcări; spații verzi amenajate; mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă.
- **POT maxim** = 20%;
- **CUT maxim** = 0,6;
- **Regim de înălțime maxim** = P+2E;
- **Hmax** = 20 m;

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

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

- **amplasarea față de aliniament:** clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de min 3,0m.
- **amplasarea în interiorul parcelei:** clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0 m; retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0 m. Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt dar nu mai puțin de 4,0 m.

Accese carosabile și pietonale: Terenul este deservit de infrastructură rutieră și are acces atât din str. Podul Vechi pe laturile Vest și Sud, cât și din Drum pe latura de Nord. Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la un drum public, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare împotriva incendiilor și protecției civile. Este obligatorie asigurarea accesului în spații publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

Echipe tehnico-edilitare: există instalații de alimentare cu apă potabilă prin racord la rețeaua locală; canalizare – bazine etanșe vidanjabile pentru ape menajere și tehnologice; alimentare cu energie electrică – racord la rețeaua existentă în zonă.

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 zonă, 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 constructibil), 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

Suprafața teren = 63606,00 mp.

Suprafața construită propusă (rezultată) = 12721,20 mp

Zona verde = 60,00 % din suprafața totală a proprietății private

Acces carosabil = 20,00 % din suprafața totală a proprietății private

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.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 proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) **„CONSTRUIRE BIROURI ADMINISTRATIVE ȘI DEPOZIT PIESE UTILAJE AGRICOLE, DEVIERE REȚEA INTERNĂ MEDIE TENSIUNE, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI UTILITĂȚI”**, Str. Podul Vechi, nr. 3, zona terasa Vedea, Km 2, Municipiul Alexandria, jud. Teleorman care împreună cu întreaga documentație va fi prezentat spre dezbateri și aprobare Consiliului Local al municipiului Alexandria.

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