

HOTĂRÂRE

Privește: aprobarea Planului Urbanistic Zonal în vederea executării obiectivului ”Construire spațiu comercial (tip Penny Market), parter înalt, amenajare și împrejmuire incintă, amenajare accesuri, post trafo, totem, organizare de șantier, bransamente la utilități”, situat în municipiul Turnu Măgurele, strada Stadionului, nr.26, având ca beneficiar pe domnul Codrea Adi

Consiliul local al municipiului Turnu Măgurele, județul Teleorman,
Având în vedere:

- referatul de aprobare nr.79681/23.10.2025 al primarului municipiului Turnu Măgurele;
- raportul de fundamentare nr.79683/23.10.2025 al serviciului urbanism și gospodărie comunală;
- prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 aprobate prin Ordinul nr.839/2009 al ministerului dezvoltării regionale și locuinței, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- raportul de avizare al comisiei de specialitate a consiliului local al municipiului Turnu Măgurele;
- în conformitate cu prevederile art.129 alin.(1), alin.(2) lit.”c” și alin.(6) lit.”c” din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul art.5 lit.”cc”, art.139 alin.(1), alin.(3) lit.”e” și art.196 alin.(1) lit.”a” din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal în vederea executării obiectivului ”Construire spațiu comercial (tip Penny Market), parter înalt, amenajare și împrejmuire incintă, amenajare accesuri, post trafo, totem, organizare de șantier, bransamente la utilități”, situat în municipiul Turnu Măgurele, strada Stadionului, nr.26, având ca beneficiar pe domnul Codrea Adi.

Art.2 Primarul municipiului Turnu Măgurele prin grija serviciului urbanism și gospodărie comunală va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.3 Secretarul general al municipiului Turnu Măgurele prin grija serviciului juridic și administrație publică locală va asigura comunicarea și publicitatea prezentei dispoziții.

AVIZAT DE LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL,
Jr.Franchevici Daniel Eduard Octavian

REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal în vederea executării obiectivului „CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL (TIP PENNY MARKET) PARTER ÎNALT, AMENAJARE ȘI ÎMPREJMUIRE INCINTĂ, AMENAJARE ACCESURI, POST TRAFU, TOTEM, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI ”, situat în municipiul Turnu Măgurele, strada Stadionului , nr. 26, având ca beneficiar pe domnul Codrea Adi.

În conformitate cu prevederile din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, eliberarea autorizației de construire pentru obiectivele de investiții pentru care se solicită derogări de la prevederile urbanistice ale zonei, este condiționată de elaborarea unui plan urbanistic zonal prin grija investitorului privat și aprobarea acestuia de către autoritatea publică locală.

Prin cererea nr. 125/2558 /16.01.2025, domnul Codrea Adi prin reprezentant - domnul Andrei Oproiu, a solicitat emiterea unui certificat de urbanism în scopul: „ *Construire spațiu comercial (tip Penny Market) parter înalt, amenajare și împrejmuire incintă, amenajare accesuri, post trafu, totem, organizare de șantier, bransamente la utilități* ”, pe un teren în suprafața de 7.000,00 mp.

Terenul aparține domnului Adi Codrea, conform Actului de alipire nr.2293/20.12.2024, autentificat de notar public Radu Marian.

Terenul se află parțial intravilan, are suprafața totală de 7.000,00 mp, are nr. cadastral 34960 și este înscris în cartea funciară a municipiului Turnu Măgurele la nr. 34960.

Amplasamentul care face obiectul documentației de urbanism - Planul Urbanistic Zonal „ Construire spațiu comercial (tip Penny Market) parter înalt, amenajare și împrejmuire incintă, amenajare accesuri, post trafu, totem, organizare de șantier, bransamente la utilități ”, este situat în municipiul Turnu Măgurele, strada Stadionului , nr. 26.

- Beneficiar : Codrea Adi
- Elaboratori documentație :
 - Square Studio Arhitecture S.R.L., strada Tunari, nr.46C, sector 2, București.
 - Arhitect - Andrei OPROIU.

Având în vedere :

- Solicitarea înregistrată la Primăria municipiului Turnu Măgurele cu nr. 125/73442 din 06.10.2025 de către domnul Codrea Adi prin reprezentant - domnul Andrei Oproiu, în calitate de proprietar al terenului.
- Raportul de informare și consultare a publicului, nr. 125/73843 din 07.10.2025, prin care documentația respectivă a fost supusă dezbaterii publice, nefiind reclamații sau sesizări în acest caz.

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin certificatul de urbanism nr.01/17.01.2025, aceasta se înaintează spre analiză Consiliului local al municipiului Turnu Măgurele.

Documentația corespunde din punct de vedere tehnic, conține toate avizele solicitate și se înaintează spre dezbateri și aprobare către Consiliul Local al municipiului Turnu Măgurele.

PRIMAR,
Dănuț CUCLEA

Sigilat digital de:
Municipiul Turnu Magurele
Inregistrat cu: Nr. lucrare 125/79682 din 23.10.2025 / Nr.
act (RU)79683 din 23.10.2025
Data: 23.10.2025 10:18:10 (GMT+03:00)

RAPORT DE FUNDAMENTARE

La proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal în vederea executării obiectivului „CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL (TIP PENNY MARKET) PARTER ÎNALT, AMENAJARE ȘI ÎMPREJMUIRE INCINTĂ, AMENAJARE ACCESURI, POST TRAFĂ, TOTEM, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI”, situat în municipiul Turnu Măgurele, strada Stadionului, nr. 26, având ca beneficiar pe domnul Codrea Adi.

Prin cererea nr. 125/2558 /16.01.2025, domnul Codrea Adi prin reprezentant - domnul Andrei Oproiu, a solicitat emiterea unui certificat de urbanism în scopul: „*Construire spațiu comercial (tip Penny Market) parter înalt, amenajare și împrejmuire incintă, amenajare accesuri, post trafa, totem, organizare de șantier, branșamente la utilități*”, pe un teren în suprafața de 7000,00 mp.

Terenul este situat în municipiului Turnu Măgurele, strada Stadionului, nr. 26 și are următoarele vecinătăți: Nord–proprietăți particulare nr.cad.34010, Est – proprietăți particulare nr. cad.33983, 34013, 34002, 34004, 33853, Vest – drum de exploatare, Sud - strada Stadionului, DN - 54.

Deoarece se aduc modificări reglementărilor din Planul Urbanistic General, respectiv depășirea Procentului de ocupare a terenului și a Coeficientului de utilizare al terenului, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350 /2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, prin certificatul de urbanism cu nr.01/17.01.2025, valabil până la data de 18.01.2027, s-a solicitat întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal.

În vederea realizării investiției, se dorește introducerea terenului în zona de comerț și servicii ” IS – CO”, cu coeficienții de urbanism definiți prin P.O.T.= 50% și C.U.T.= 1,0.

Retragerea minimă față de aliniament :

- 11,00 m de la axul străzii Stadionului
- 7,00 m de la axul drumului de exploatare

Retrageri minime față de limitele laterale – H/2 dar nu mai puțin de 3 m.

Retrageri minime față de limitele posterioare – H/2 dar nu mai puțin de 5 m.

Acesul principal se va face din strada Stadionului iar accesul secundar din drumul de exploatare.

Suprafața de spații verzi la nivelul solului va fi de min.20% din suprafața totală a incintei și va fi amenajată și întreținută la punctul de lucru.

Echipare tehnico-edilitară :

- alimentare cu energie electrică – de la rețeaua electrică existentă în zonă;
- alimentare cu apă - de la rețeaua de apă existentă în zonă;
- canalizare – de la rețeaua de canalizare existentă în zonă;
- gaze – de la rețeaua de gaze existentă în zonă, după caz.

Bilanț teritorial existent/propus				
Suprafața teren ce a generat P.U.Z. (m.p.)		7000,00		
Suprafața teren cedată domeniului public (m.p.)		263,70		
Suprafața teren reglementată prin P.U.Z.(m.p.)		7000,00		
P.O.T. existent		0		
C.U.T. existent		0		
Suprafața teren rămas după cedare (m.p.)		6736,30		
H maxim		P+1		
P.O.T. propus		50		
C.U.T. propus		1		
H propus (m)		10		
Existent		Existent		Propus
		m.p.	%	m.p.
Suprafața construită		0	0,0	3368,20
Suprafața desfășurată		0	0,0	6736,3
Circulații carosabile/pietonale/platforme		0	0,0	2020,9
Spații verzi amenajate pe sol natural		7000	100,00	1347,3
Suprafața teren rămas după cedare		7000	100,00	6736,3
Indicatori propuși prin ilustrarea de temă				
P.O.T. propus		21,3		
C.U.T. propus		0,22		

Planul Urbanistic Zonal a fost întocmit de către Square Studio Arhitecture S.R.L., strada Tunari, nr.46C, sector 2, București, având ca arhitect pe domnul Andrei OPROIU, membru al Registrului Urbaniștilor din România.

În urma analizării situației existente în zonă, prin Planul Urbanistic Zonal se propune aprobarea amplasării obiectivului.

Pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal, s-au obținut următoarele avize:

- Avizul nr. 5/18.09. 2025, eliberat de Consiliul Județean Teleorman, Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Județului Teleorman ;
- Avizul Arhitectului - Șef al Județului Teleorman nr. 3/30.09.2025;

- Rurale ,
- Avizul C.T.E. ZONAL nr.TR 2/2025, emis de Distribuție Energie Oltenia S.A. ;
 - Avizul nr.65934-320.792.302/26.02.2025, emis de Distrigaz Sud Rețele ;
 - Notificare nr.134/19.05.2025 a Direcției de Sănătate Publică Teleorman;
 - Decizia etapei de încadrare nr.3/10.06.2025 – Agenția Națională pentru Mediu și Aree Protejate ;
 - Avizul nr. 18673/ 16.07.2025, emis de Serviciul de Telecomunicații Speciale ;
 - Avizul nr.1157/19.06.2025, emis de Direcția Județeană pentru Cultură Teleorman;
 - Acordul nr.139.648 din 28.07.2025 al Inspectoratului de Poliție al Județului Teleorman, Serviciul Rutier.

Față de cele prezentate, propunem spre dezbatere și aprobare proiectul de hotărâre.

ȘEF SERVICIU,
Tinel ISTRATE

p. ARHITECT ȘEF,
Ștefan Cătălin BILOIU

