



HOTĂRÂREA NR.131

**privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D)
"Construire locuință P+1E, împrejmuire teren, acces proprietate str. Ștraubing nr.153,
mun. Rm. Vâlcea, jud. Vâlcea", inițiator Dumitrescu Gheorghe**

Consiliul Local al municipiului Râmnicu Vâlcea, întrunit în ședință ordinară la data de 30 iulie 2021, la care participă 21 de consilieri din cei 23 în funcție;

Luând în discuție Referatul de aprobare nr.27871 din data de 22.07.2021, al cărui semnatar este Primarul municipiului, prin care se propune aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D) "Construire locuință P+1E, împrejmuire teren, acces proprietate str. Ștraubing nr.153, mun. Rm. Vâlcea, jud. Vâlcea", inițiator Dumitrescu Gheorghe;

Văzând Raportul nr.27877 din data de 22.07.2021, întocmit de Direcția Urbanism, precum și avizele comisiilor de specialitate nr.1, pentru administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii și liniștii publice, a drepturilor cetățenilor și nr.4 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, gospodărie comunală, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;

Având în vedere avizul favorabil nr. 60 din 19.10.2020 al Comisiei Tehnice Consultative de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, precum și avizul tehnic nr.118 din 30.06.2021 al Arhitectului Șef, și ținând cont de faptul că, în vederea aprobării, au fost obținute avizele și acordurile prevăzute de legislația în vigoare și în certificatul de urbanism nr. 1139/27983 din 06.08.2020, care înlocuiește certificatul de urbanism nr. 1659/38.537 din 17.10.2019;

În temeiul prevederilor Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, ale normelor metodologice de aplicare a acesteia, aprobate prin Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 233/2016, ale Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 de aprobare a Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare și ale Hotărârii Consiliului Local nr.96/2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului;

În baza art.129, alin.(2), lit.c), alin.(6), lit.c), art.139, alin.(3), lit.e) și art.196, alin.(1) lit.a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Întrunind 21 de voturi "pentru", 0 voturi "împotrivă" și 0 abțineri,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. (1) Se aprobă documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D) "Construire locuință P+1E, împrejmuire teren, acces proprietate str. Ștraubing nr.153, mun. Rm. Vâlcea, jud. Vâlcea", inițiator Dumitrescu Gheorghe, cu respectarea următoarei condiții:

- a) construcțiile propuse, cât și cheltuielile aferente respectării condițiilor impuse de avizatori, racordurile la utilitățile existente în zonă și infrastructura aferentă - drumuri de acces, ziduri de sprijin, consolidări ale terenului și alte lucrări de infrastructură necesare punerii în funcțiune a acestor construcții - se vor efectua pe cheltuiala investitorului.

(2) Termenul de valabilitate al documentației aferente Planului Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) "Construire locuință P+1E, împrejmuire teren, acces proprietate str. Ștraubing nr.153, mun. Rm. Vâlcea, jud. Vâlcea", inițiator Dumitrescu Gheorghe, aprobată conform alin.(1), este de 2 (doi) ani de la data aprobării.

(3) Documentația aferentă Planului Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) "Construire locuință P+1E, împrejmuire teren, acces proprietate str. Ștraubing nr.153, mun. Rm. Vâlcea, jud. Vâlcea", inițiator Dumitrescu Gheorghe, anexă la prezenta hotărâre, se păstrează la Direcția Urbanism; structura documentației este cuprinsă în opisul aferent acesteia.

(4) Responsabilitatea privind exactitatea datelor, veridicitatea înscrisurilor, calitatea și conținutul documentației de urbanism, în corelare cu reglementările legale în vigoare, aparțin specialistului cu drept de semnătură, în calitate de elaborator al documentației de urbanism.

(5) Raportul informării și consultării publicului nr. 27431 din 20.07.2021, întocmit de către proiectant Arhigrup SRL, prin arhitect Adrian Ciocănaș – specialist cu drept de semnătură, înregistrat în Registrul Urbaniștilor din România (R.U.R) prin care a fost îndeplinită procedura prevăzută în Hotărârea Consiliului Local nr.96/2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului este prevăzut în anexa la prezenta hotărâre.

Art.2. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția Urbanism.

Art.3. Prezenta hotărâre se comunică în copie:

- Instituției Prefectului – județul Vâlcea;
- Primarului municipiului Râmnicu Vâlcea;
- Direcției Urbanism.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Petrișor – Alin MANDA



CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL,
jurist Ion DIDOIU



Râmnicu Vâlcea, 30 iulie 2021

ARHIGRUP SRL RamnicuValcea
R.Com.J38-532/1998, RO11309991
(EUID) ROONRC.J38/532/1998



PUNCT LUCRU: str.Calea lui Traian, nr.147, bl. D2, et.1
arhigrup.vl@gmail.com; telefon/fax 0250-734743
sediul social: strada Grigore Procopiu, bl. 18, sc. G, ap. 4



din 27.05.2021



RAPORT DE INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI
in elaborarea
PUD – CONSTRUIRE LOCUINTA P+1, IMPREJMUIRE TEREN, ACCES PROPRIETATE

Documentatia PUD – CONSTRUIRE LOCUINTA P+1, IMPREJMUIRE TEREN, ACCES PROPRIETATE a fost initiata de d-l Dumitrescu Gheorghe, ca urmare a solicitarii din Certificatul de urbanism nr. 1139/27983 din 06.08.2020 emis de Primaria Municipiului Ramnicu Valcea.

Teren in suprafata de 1631 mp cu folosinta de curti constructii in suprafata de 220 mp si teren arabil 1411 mp, constructie de locuit cu suprafata construita la sol de 82 mp, regim de inaltime parter, in proprietatea d-lui Dumitrescu Gheorghe conform actelor de proprietate anexate si extras de carte funciara pentru informare - CF. 48352 Rm. Valcea, cererea nr.38835/25.05.2021. Teren situat in intravilanul municipiului Ramnicu Valcea, strada Straubing, nr.153, jud. Valcea.

In elaborarea documentatiei de urbanism sunt prevazute etapele de elaborare conform Ghidului privind metodologia MLPAT de elaborare si continutul cadru al PUD – GM 009/2000.

Sunt obtinute Avizul favorabil CTATU nr.60/2020 in sedinta tehnica din data de 19.10.2020, si toate avizele solicitate prin certificatul de urbanism emis.

Conform PUG si RLU aprobat cu HCL nr.18/2013 parcela se afla in UTR – K4; iar in reactualizare PUZ Goranu 2, aprobat prin HCL nr.342/30.10.2020:

L1 – Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2E; Procentul de ocupare a terenului (POT) = maxim 45%; Coeficient de utilizare a terenului (CUT) pentru înălțimi P+1 = max. 1 mp. ADC/mp. Teren; iar pentru înălțimi P+2, CUT = maxim 1,3 mp. ADC/mp. Teren. În cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC de maxim 0.6 din AC.

M1 - Subzonă funcțională mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri. Procentul de ocupare a terenului : POT maxim = 60% ; cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje,etc. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT): CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 1 mp. ADC/mp. Teren;

Se respecta reglementarile din PUZ si RLU Goranu 2 aprobat si intelegerea notariale dintre proprietar parcele si proprietarii invecinati; sunt preluate conditiile si specificatiile din avizele si acordurile emise pentru faza PUD.

Prin PUD propus se amplaseaza in parcela o constructie cu functiune de locuinta unifamiliala, regim de inaltime P+1 cu structura de rezistenta mixta din cadre ba si zidarie portanta din caramida pe fundatii continui; Suprafata construita (Sc) de 112,80 mp (rot. 113 mp), Suprafata desfasurata (Sd) de 225,60 mp (rot. 226 mp); Existent locuinta P, Sc=Sd=82mp In parcela de 1631 mp, realizat prin propunerea PUD: Sc = 195mp si Sd = 308mp; POT = 12,0 %; CUT = 0,19 mp.Adc/mp.teren.

Se propune:

Funcțiunea clădirii - Se incadreaza conf. PUZ aprobat in ulilizari admise si conf. Regulamentului General de Urbanism aprobat cu HG.525/1996, actualizat ulterior, Anexa1-

Amplasarea constructiilor, in functie de destinatia acestora, in cadrul localitatii, pct.1.11 - Constructii de locuinte.

Alinierea constructiei - Se face retras de la drumul de acces, strada Straubing, la cca.39,0 metri fata de aliniament ca urmare a structurii urbane si amplasarii constructiilor existente.

Regimul de inaltime propus - Regimul de inaltime propus P+1E; Amplasarea cotei +0,00 a constructiei se va face in relatie cu cota existenta amenajata la cota superioara a axului drumului existent; cota amenajata a incintei la aprecierea proiectantului. Maxim H=10m la streasina.

Distantele fata de limitele proprietatii si constructiile invecinate - Sunt respectate distantele de vecinatate convenite intre proprietar si vecinii imediati prin actele notariale - Declaratii autentificate de BNP. Holohan Diana-Mihaela respectiv, pe limita de proprietate la est d-l Dumitru Vasile (incheiere de autentificare BIN Holohan Diana-Mihaela nr.877 / 16.07.2020) accept fara conditionari; pe limita de proprietate vest D-na Rusandoiu Mihaela-Alina si D-na Diculescu Ionela-Roxana (incheiere de autentificare BIN Holohan Diana-Mihaela nr.865 din 15.07.2020) accept conditionat de amplasarea constructiei la 1,0 m in punctul cel mai apropiat fata de limita proprietatii si cu ferestre fixe si geam opac.

Venind in intampinarea recomandarii din avizul favorabil nr.60/2020 al CTATU a Municipiului Rm Valcea, s-a studiat posibilitatea incadrarii casei in limita de latime de 7,5 m. Din variantele studiate se opteaza pentru solutia cu parterul de o latime construita la sol de 7,0 m, retras cu min1,0 m la vest si min.2,4m la est iar etajul retras cu min. 1,0 m la vest si pe limita proprietatii la est, respectandu-se acceptul notarial al vecinilor.

Se respecta Ordinul Ministerului Sanatatii nr.119/2014, completat cu OMS nr.994/2018, privind mediul de viata al populatiei.

Circulatii si acces - Pentru conectarea parcelei la circulatia urbana existenta, strada Straubing, este necesara realizarea unui acces carosabil de 4,0 metri. Accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a celorlalte mijloace pentru situatii de urgenta in parcela, se face direct din str. Straubing pe acesul cu latimea de 4,0 metri propus. Accesul pietonal va fi conformat astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu deficiente locomotorii care folosesc mijloace specifice de deplasare, (conf. Anexa nr.7 din HG.525/1996 - pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism - accese, spatii plantate, amplasare in oras). Exista obtinut avizul Primariei Mun Rm Valcea - DADP nr.2184/22.02.2021 privind executia de lucrari pe domeniul public si al IPJ Valcea, Politia Mun Rm Valcea - Biroul Rutier nr.447.520/06.03.2021.

Parcarea autoturismelor in parcela - Norma de parcare este 1 loc de parcare la 1 - 3 apartamente, conf. Anexa 5 - Constructii de locuinte, din Regulamentul General de Urbanism, coroborat cu Anexa 4 din PUG si RLU aprobat, 1 loc de parcare la 1 apartament. Pentru constructia Locuinta P+1, ce face obiectul PUD, parcarea a 2 autoturisme se va realiza in incinta imediat dupa aliniament sau printr-o aleie dalata inierbata cu latimea de 2,5 m in vecinatatea sa.

Inaltimea constructiei - Inaltimea constructiei este de max. 10,0 m la atic, streasina masurati de la cota terenului amenajat.

Aspectul exterior al constructiei - Volumul construit va fi simplu, va exprima functiunea si se va armonizeaza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate; Fatadele posterioara si laterale vor fi tratate arhitectural de aceeaasi nota cu fatada principala; Pentru realizarea unei arhitecturi corespunzatoare se va propune o volumetrie si un finisaj exterior adecvat, specific conceptului de locuire; Aspectul cladirii va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene, precum si specificului zonei.

Conditii de echipare edilitara - Alimentarea cu apa a constructiei se face din reseaua publica stradala. In incinta canalizarea se rezolva separat pentru apele uzate menajere si apele uzate pluviale din circulatii si platforme exterioare, inclusiv a apelor meteorice care provin de pe acoperis, cu racordarea la reseaua stradala. Se va asigura in mod special evacuarea apelor pluviale de pe suprafetele de teren neconstruit prin rigole spre canalizare. Sistematizarea verticala a terenului se va realiza astfel incat scurgerea apelor se face catre un sistem intern de canalizare, fara sa afecteze proprietatile invecinate si domeniul public. Se va acorda atentie speciala problemelor vizuale ridicate de transportul energiei si telecomunicatiilor. Nu se admit retele aeriene; nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice pe fatada principala sau pe cele laterale in imediata vecinatate a celei principale. Investitorul se obliga sa racordeze constructia

noua la utilitatile publice existente in zona, conform avizelor de amplasament obtinute; utilizarea gazelor naturale nu este posibila, zona nu este echipata cu gaze naturale.

Spatii libere si plantate - Suprafetele libere si plantate vor respecta bilantul teritorial propus; Orice parte a terenului incintei amenajate, vizibila dintr-o circulatie publica, va fi amenajata astfel incat sa nu altereze aspectul general al localitatii; Suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi inierbate si plantate cu vegetatie joasa sub 1,0 m inaltime; Suprafetele libere neocupate cu circulatii si platforme functionale din parcela vor fi inierbate si plantate, perimetral incintei amenajate se vor planta pomi decorativi de talie medie. Spatii verzi amenajate si plantate cu un minim de 2,0 mp/apartinator, dar nu mai putin de o suprafata de 20% de spatii verzi amenajate din suprafata parcelei.

Nu sunt probleme de mediu in acceptiunea Ordinului Comun MAPPM (214/RT/1999) – MLPAT (16/NN/1999) si a reglementarilor ulterioare privind analiza de impact asupra mediului, care sa poata conduce la intocmirea unor studii de specialitate de impact. Riscurile naturale in acceptiunea RGU – art 10 nu sunt prezente pe parcela studiata.

Imprejmuire - Spre drumul de acces, imprejmuirea se va supune reglementarilor din PUZ Goranu 2 aprobat; imprejmuirea la strada se poate face transparent si dublata de gard viu cu Hmax.2,0m – Hmin.1,50m si soclu de 0,40m. Pe limitele laterale si posterioara se pot realiza imprejmuiri opace din zidarie sau lemn cu inaltimea de 2,20 m si panta de scurgere a apei orientate catre parcela. Nu se admite utilizarea sub nici o forma a imprejmuirilor construite din diferite alte materiale in afara celor mentionate.

Spatiu de joaca pentru copii si amenajari pentru gospodarirea deseurilor

Spatiu de joaca pentru copii este amenajat cu echipamente de joaca, imprejmuit si dalat cu pardoseala corespunzator pentru o suprafata cca. 24 mp.

Spatiu amenajat in suprafata de cca.6 mp pentru deseurile menajere care se colecteaza selectiv; platforma betonata imprejmuita, acoperita si echipata cu punct de apa si sifon de canalizare se amplaseaza cu respectarea distantei minime normate de 10,0 m fata de locuintele invecinate, conf. OMS nr. 119/2014, completat ulterior cu OMS 994/2018.

Posibilitati maxime de ocupare si utilizarea terenului

Procent maxim de ocuparea a terenului (POT) conf.PUZ = 45%

Realizat in propunerea de PUD : POT = 12,0 % ;

Coeficient maxim de utilizarea a terenului (CUT) conf. PUZ = 1,3 mp.Adc /mp.teren

Realizat in propunerea de PUD : CUT = 0,19 mp.Adc/mp.teren;

Bilantul teritorial al ocuparii parcelei de teren in suprafata de 1631 mp, realizat in propunerea PUD:

Suprafete	mp	%
Locuinta P+1 + Locuinta P	195,00	12,0
Cai de circulatii carosabile (105,0mp); Cai pietonale – trotuare (75,0mp)	180,00	11,0
Spatii verzi amenajate 365mp; plantatii de arbori, arbusti; Agricol-gradina (861mp)	1226,00	75,16
Loc joaca copii+spatiu deseuri menajere;	30,00	1,84
Total	1631,00	100,00

Opțiuni ale populației - Conform prevederii Ordinului nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism și Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului aprobat cu HCL nr.96/2011, s-au parcurs etapele privind consultarea populației și implicarea publicului.

Procedura de implicare a publicului în elaborarea PUD a demarat practic în data de 14.01.2021 cu transmiterea cu scrisoarea înregistrată la registratura Direcției de Urbanism a Primăriei Mun. Rm. Valcea cu nr.1439/14.01.2021 a materialelor (parte scrisă și desenată) pentru postarea pe site-ul primăriei www.primariavl.ro și la avizierul de la sediul Primăria Rm. Valcea – Direcția Urbanism (postarea realizată începând cu data de 18.01.2021).

Se face implicarea publicului prin amplasarea la loc vizibil a panoului de afișaj în data de 06.02.2021 pe amplasamentul parcelei studiate, str. Straubing, nr.153, mun.Rm Valcea, la strda, panoul cuprinzând datele necesare informării, inclusiv planul de reglementări urbanistice posibilă mobilare, atașat în fotocopie.

În cadrul procedurii de aviz de mediu pentru informarea publicului sunt date 4 anunțuri scrise în ziarul Curierul de Valcea: până la data de 25.03.2021 anunțul 1 și 2 privind consultarea publicului intenția de construire a d-lui Dumitrecu Gheorghe în prima versiune de plan, la data de 25.03.2021 anunțul 3 privind decizia de încadrarea a planului fără aviz de mediu, la data de 05.04.2021 anunțul 4 privind decizia finală cea de adoptare a planului fără aviz de mediu.

Până la data prezentului Raport de informare și consultare a publicului nu sunt primite nici în cadrul registraturii Primăriei Mun Rm.Valcea și nici de către elaboratorul PUD, SC Arhigrup SRL, observații, propuneri sau alte puncte de vedere din partea populației.

PUD – CONSTRUIRE LOCUINȚA P+1, ÎMPREJMUIRE TEREN, ACCES PROPRIETATE, este elaborată de Arhigrup SRL, urbanist RUR, arh.Adrian Ciocanau, respecta Metodologia cadrului conținut aprobat prin ordinul nr.176/N/2000 al MLPAT; HG.nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, actualizată, Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și Urbanism, actualizată, Legea nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, precum și Codul civil privind vecinătatea; Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 privind Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, completat ulterior cu OMS nr.994/2028, Reglementările din Reactualizare PUG Mun.Rm.Valcea aprobat cu HCL nr. .18/2013 și Reactualizare PUZ Goranu 2, aprobat prin HCL nr.342/30.10.2020: Planul topografic executat d-na Angela Rizea în sistem de proiectare stereografică 1970, sistem de referință Marea Neagră 1975, are obținută viza OCPI. Valcea; Studiu geotehnic este elaborat de Geo Star SRL și este verificat la cerința "Af".

ARHIGRUP SRL
Urbanist RUR, arh. Adrian Ciocanau



Președinte de ședință
Secretar general,