

ROMÂNIA
JUDEȚUL TELEORMAN
MUNICIPIUL ALEXANDRIA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

Privește: aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) „DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE, CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎNȘIRUITE, AMENAJĂRI EXTERIOATRE ȘI ASIGURAREA UTILITĂȚILOR” municipiul Alexandria, str. Ion Creanga, nr. 78B

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

- referatul de aprobare nr. 25769 / 22.10.2021 a Primarului municipiului Alexandria;
- raportul de specialitate nr. 25770 / 22.10.2021 al Arhitectului Șef;
- avizul comisiilor de specialitate pe domenii de activitate ale Consiliului local al municipiului Alexandria;
- raportul informării și consultării publicului nr. 18337 / 23.08.2021 emis de Primăria municipiului

Alexandria;

- avizul Arhitectului Șef nr. 3 din 22.10.2021;

- prevederile art.15, lit. e), art. 25, art. 44, art. 45, lit. c), 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;

- 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;

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

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. Se aprobă Planului Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) „DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE, CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎNȘIRUITE, AMENAJĂRI EXTERIOATRE ȘI ASIGURAREA UTILITĂȚILOR” str. Ion Creangă, nr. 78B, municipiul Alexandria, jud. Teleorman, conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă Memoriu Justificativ aferent Planului Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) „DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE, CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎNȘIRUITE, AMENAJĂRI EXTERIOATRE ȘI ASIGURAREA UTILITĂȚILOR” str. Ion Creangă, nr. 78B, municipiul Alexandria, jud. Teleorman, conform anexei nr. 2 care face parte integrantă 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 de Detaliu (P.U.D.) este valabil 3 ani de la data eliberării, cu posibilitatea prelungirii valabilității prin Hotărâre a Consiliului Local Alexandria, 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.

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,
Silvia COBĂRLIE**

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
Alexandru Razvan CECIU**

REFERAT DE APROBARE

Privește: aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) „DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE, CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎNȘIRUITE, AMENAJĂRI EXTERIOATRE ȘI ASIGURAREA UTILITĂȚILOR” municipiul Alexandria, str. Ion Creanga, nr. 78B

Conform art. 48 din Legea 350/2001, actualizată - privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care detaliază: modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia; 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.

GHIMIS MIHAITA VALENTIN – GHIMIS CLAUDIA DANIELA în calitate de beneficiar cu drept de proprietate asupra terenului conform Contractului de vanzare-cumparare nr. 469 / 24.03.2021, emis de BIN Todireanu Magdalena, în suprafata de 765,00 mp, având categoria de folosință – teren curți construcții intravilan, situat în str. Ion Creangă, nr. 78B, solicită aprobarea documentației faza P.U.D. „DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE, CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎNȘIRUITE, AMENAJĂRI EXTERIOATRE ȘI ASIGURAREA UTILITĂȚILOR”, în vederea stabilirii de reglementări din punct de vedere urbanistic a terenului care a generat PUD-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 de Detaliu (P.U.D.) „DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE, CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎNȘIRUITE, AMENAJĂRI EXTERIOATRE ȘI ASIGURAREA UTILITĂȚILOR” str. Ion Creangă, nr. 78B, municipiul Alexandria, jud. 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 de Detaliu (P.U.D.) „DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE, CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎNȘIRUITE, AMENAJĂRI EXTERIOATRE ȘI ASIGURAREA UTILITĂȚILOR”, municipiul Alexandria, str. Ion Creanga, nr. 78B

Prezentul **RAPORT DE SPECIALITATE** este întocmit ca urmare a REFERATULUI DE APROBARE nr. 25769 din 22.10.2021, prin care Primarul municipiului Alexandria, domnul **Victor DRĂGUȘIN**, propune elaborarea unui proiect de hotărâre cu privire la aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) „**DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE, CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎNȘIRUITE, AMENAJĂRI EXTERIOATRE ȘI ASIGURAREA UTILITĂȚILOR**” str. Ion Creangă, nr. 78B, municipiul Alexandria, jud. Teleorman, proiect nr. D004, elaborat de S.C. MBA URBAN DESIGN S.R.L, mun. Alexandria, jud. Teleorman.

În baza Cererii nr. 23184/2021 pentru supunerea spre aprobarea Consiliului Local al municipiului Alexandria, a P.U.D. „**DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE, CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎNȘIRUITE, AMENAJĂRI EXTERIOATRE ȘI ASIGURAREA UTILITĂȚILOR**”, str. Ion Creangă, nr. 78B, întocmit pe baza Certificatului de Urbanism nr. 262 din 03.06.2021, cu titular Ghimiș Mihăiță Valentin – Ghimiș Claudia Daniela, 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, actualizată.

Astfel, în Certificatul de urbanism menționat s-au analizat situațiile juridică, economică și tehnică a imobilului - teren, înregistrat cu nr. cad. 31696, cu suprafața de 765,00 mp, aflat în proprietatea solicitantului Ghimiș Mihăiță Valentin – Ghimiș Claudia Daniela, conform Contractului de vânzare cumpărare nr. 469 / 24.03.2021, cu scopul elaborării și solicitării aprobării P.U.D. și R.L.U. aferent, pentru reglementări asupra zonei situată în mun. Alexandria, str. Ion Creangă, nr. 78B.

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

- Aviz de amplasament favorabil nr. 32500070081/29.07.2021 – Distribuție Energie Oltenia S.A.;
- Aviz de salubritate nr. 4254/15.07.2021 – SC Polaris M Holding SRL;
- Aviz gaze naturale nr. 316446689/07.06.2021 – Distrigaz Sud Rețele;
- Aviz alimentare cu apă nr. 3027/13.07.2021 – SC Apa Serv SA
- Aviz sănătatea populației nr. 280/20.07.2021 – Direcția de Sănătate Publică a Județului Teleorman
- Aviz nr. 14842 din 06.08.2021 – Serviciul de Telecomunicații Speciale;
- Aviz nr. 4539615/19.07.2021 – Inspectoratul pentru Situații de Urgență „A.D. Ghica” al Județului

Teleorman;

- Studiu Geotehnic;
- Studiu de însorire;
- Procesul verbal de recepție nr. 1186/2021 al O.C.P.I. Alexandria;
- Punct de vedere nr. 9120/14.07.2021 – Agenția pentru Protecția Mediului Teleorman.

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 16.07.2021-23.07.2021-etapa I și în perioada 26.07.2021-02.08.2021.

Nu au fost sesizări și comentarii privind acest proiect cu excepția unei adrese a doamnei Tudorica Adriana, nr. înregistrare 18337 din 28 iulie 2021. La această adresă s-a răspuns din partea Compartimentului Urbanism cu adresa nr. 18337 din 16 august 2021.

P.U.D. pentru „**DEȘFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE, CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎNȘIRUITE, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI ASIGURAREA UTILITĂȚILOR**”, str. Ion Creangă, nr. 78B, a fost analizat prin consultări on-line în Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism și a primit acordul tehnic - cu recomandările precizate în Avizul Arhitectului Șef, conform indicațiilor membrilor comisiei.

DENUMIREA LUCRĂRII: Planul Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) pentru „**DEȘFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE, CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎNȘIRUITE, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI ASIGURAREA UTILITĂȚILOR**”, str. Ion Creangă, nr. 78B.

BENEFICIARI: GHIMIȘ MIHĂIȚĂ VALENTIN – GHIMIȘ CLAUDIA DANIELA, cu domiciliul în municipiul Alexandria, str. Tudor Vladimirescu, bloc 400, sc. A, et. 3, ap. 15, jud. Teleorman.

OBIECTUL PUD-ului – reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului care a generat PUD-ul (nr.cad. 31696), în relație cu parcelele învecinate, în suprafață totală de 765,00 mp.

STADIUL ACTUAL AL ZONEI

Încadrarea în localitate

Amplasamentul se află situat în intravilanul municipiului Alexandria, unitatea teritorială de referință nr. 3.

Vicinătăți: Nord-Vest – teren proprietate publică, strada Ion Creangă;

Sud-Est – proprietate privată – most. Cîrjan Lucica, nr. cadastral 20798

Nord-Est - proprietate privată – Filip Constanța

Sud-Vest – proprietate privată, nr. cadastral 22336

GHIMIȘ MIHĂIȚĂ VALENTIN – GHIMIȘ CLAUDIA DANIELA are drept de proprietate asupra terenului conform Contractului de vânzare cumpărare nr. 469 / 24.03.2021, emis de BIN Todireanu Magdalena.

Căi de comunicație

Accesul pe amplasament se va realiza din str. Ion Creangă.

Echiparea edilitară

În zona studiată sunt asigurate utilitățile: *alimentarea cu apă, canalizare menajeră, energie electrică și comunicații.*

Alimentarea se face din rețeaua municipală cu care se învecinează amplasamentul beneficiarului.

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

PREVEDERI ALE P.U.G.

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul mun. Alexandria, Unitatea Teritorială de Referință (U.T.R.) nr. 3 – zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2, constituită preponderent din locuințe individuale, cuplate sau înșiruite.

Permisuni: completări locuințe individuale, cuplate sau înșiruite, maxim P+2 în lotizări, în subzona LMu; completări, modernizări, refaceri și extinderi în toate subzonele, fără a depăși înălțimea maximă P+2; construcții necesare funcțiilor complementare locuințelor: afectarea unor spații la parterul locuințelor sau amenajarea unor spații independente pentru comerț și servicii necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice ale locuitorilor; activități nepoluante și cu volum mic de transporturi.

Procentul maxim de ocupare a terenului: POT = 35%

Regim de înălțime maxim: P+2E

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

- la nord-vest: 32,00 m;

- la nord-est: 0,60 m;

- la sud-vest: 3,00 m;

- la sud-est: 2,50 m.

Bilanț teritorial

Suprafață teren = 765,00 mp

Suprafață construită propusă (rezultată) = 146,00 mp

Suprafață desfășurată propusă (rezultată) = 146,00 mp

Zona verde = 20,00% 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.D. va avea durata de valabilitate de 3 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 de Detaliu (P.U.D.) **„DEȘFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE, CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎNȘIRUITE, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI ASIGURAREA UTILITĂȚILOR”**, str. Ion Creangă, nr. 78B, 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