

ROMÂNIA
JUDEȚUL GALAȚI
MUNICIPIUL GALAȚI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 249 **din 24.04.2018**

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 13, str. Poșta Veche, nr. 217

*Inițiator: Primarul Municipiului Galați, Ionuț - Florin PucEANU;
Numărul și data depunerii proiectului de hotărâre: 268/17.04.2018*

Consiliul local al Municipiului Galați, întrunit în ședință ordinară, în data de 24.04.2018;

Având în vedere expunerea de motive nr. 35696/17.04.2018, a inițiatorului-Primarul Municipiului Galați, Ionuț - Florin PucEANU;

Având în vedere raportul de specialitate nr. 35698/17.04.2018, al Instituției Arhitect Șef;

Având în vedere raportul de avizare al Comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului, lucrări publice, ecologie și protecție a mediului înconjurător;

Având în vedere dispozițiile art. 56, alin. (1), alin. (4), alin. (6) și alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere dispozițiile pct. 29, alin. (2) și alin. (3) din Anexa 1 la H.C.L nr. 328/25.07.2013 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism și a Procedurii privind avizarea și aprobarea documentațiilor de urbanism pentru Municipiul Galați, astfel cum acestea au fost modificate și completate prin H.C.L. nr. 317/27.08.2015;

Având în vedere dispozițiile art. 12 din Anexa la HCL nr. 238/26.05.2011 privind aprobarea Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajarea teritoriului, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere dispozițiile art. 43 din Anexa la Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

Având în vedere dispozițiile art. 36, alin. (1), alin. (2), lit. "c", alin. 5, lit. "c" din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 45, alin. (2), lit. "e" din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 - Se însușește Raportul informării și consultării publicului, înregistrat sub nr. 25244/16.03.2018, al documentației Plan Urbanistic de Detaliu, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 13, str. Poșta Veche, nr. 217 (fost str. Poșta Veche nr. 215-217), individualizat în Anexa 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 13, str. Poșta Veche, nr. 217 (fost str. Poșta Veche nr. 215-217), în vederea realizării unei construcții cu funcțiunea de locuință, precum și a împrejmuirii terenului proprietate, beneficiari, Chiricuță Marius-Ciprian și Munteanu Diana-Nicoleta, individualizat în Anexa 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3 – Reglementările privind autorizarea construcțiilor, a amenajărilor, a rețelelor și echipamentelor urbane se vor aplica în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic de Detaliu, cu dispozițiile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 4 - Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic de Detaliu este de doi ani. Valabilitatea prevederilor din documentația de urbanism se extinde de drept pentru acele investiții care au început în timpul perioadei de valabilitate, până la finalizarea acestora.

Art. 5 - Primarul municipiului Galați se împuternicește cu ducerea la îndeplinire a prevederilor acestei hotărâri.

Art. 6 – Secretarul municipiului Galați va asigura transmiterea și publicitatea prezentei hotărâri.

Președinte de ședință,

Contrasemnează,
Secretarul Municipiului Galați,



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GALAȚI

INSTITUȚIA ARHITECT ȘEF

SERVICIUL STRATEGIE ȘI DEZVOLTARE URBANĂ

Tel: +40 0236 307.708 Fax: +40 0236 461.460

Email: arhitectsef@primariagalati.ro



RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI

NR. 25244, 16 03 2018

Conform Legii 350/2001 – art. 48 – privind amenajarea teritoriului și urbanismul, planul urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul de urbanism reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, accesurile auto și pietonale, conformarea arhitectural – volumetrică, modul de ocupare a terenului și nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia.

În conformitate cu prevederile art. 10 din Regulamentul Local aprobat prin H.C.L.nr. 238/26.05.2011 și Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010, întocmim prezentul "raport al informării și consultării publicului" a documentației Plan Urbanistic de Detaliu pentru obiectivul de investiție:

**P.U.D. "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ ȘI ÎMPREJMUIRE",
STR. POȘTA VECHĂ, NR. 217 (FOST STR. POȘTA VECHĂ NR. 215 -217), GALAȚI,
BENEFICIARI: CHIRICUȚĂ MARIUS CIPRIAN ȘI MUNTEANU DIANA NICOLETA**

Elaborator S.C. Eumetria SRL, proiectant R.U.R. d-nul arh. Florin V. Voicilă, punct de lucru în Galați, str. Nicolae Balcescu, nr. 17A, bl. V3A, mezanin, tel. 0723236819.

Implicarea publicului în etapa pregătitoare a P.U.D s-a realizat prin grija exclusivă a beneficiarului, care a prezentat notificările vecinilor direcți ai parcelei care a generat P.U.D.: Parlog Profira; Marian Neculai; Dumitriu Cristina, Bulai Carmen Mioara;

Până la data întocmirii prezentului raport nu s-au înregistrat observații sau sugestii.

Implicarea publicului în etapa aprobării P.U.D. se va realiza prin afișarea automată pe pagina web a P.M.G. a listei documentațiilor aflate în curs de avizare și aprobare.

Având în vedere cele prezentate, se propune: analizarea, deliberarea și însușirea acestui raport de către Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (C.T.A.T.U.) și Consiliul Local Galați

ARHITECT ȘEF,

**Raportul informării și consultării publicului cf. H.C.L. nr. 238 / 2011, cu modificările și completările ulterioare*



OBIECTIVUL:	CONSTRUIRE LOCUINȚĂ ȘI ÎMPREJMUIRE
ADRESA:	MUN. GALAȚI, STR. POȘTA VECHĂ NR. 217
BENEFICIARI:	CHIRICUȚĂ MARIUS CIPRIAN ȘI MUNTEANU DIANA - NICOLETA
PROIECTANT GENERAL:	CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ AMZU LELIA FLORENTINA
PROIECTANT DE SPECIALITATE:	SC EUMETRIA SRL
NR. PROIECT:	50/2017
FAZA:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU - (P.U.D.)
EX. NR. 3	



BORDEROU

PIESE SCRISE SI PIESE DESENATE

I. PIESE SCRISE:

PAGINA DE TITLU
BORDEROU
MEMORIU DE PREZENTARE PUD

II. PIESE DESENATE:

A0 – PLAN DE INCADRARE IN ZONA	
A1 – SITUATIA EXISTENTA	SC. 1:500
A2 – REGLEMENTARI URBANISTICE	SC. 1:500
A3 – REGLEMENTARI EDILITARE	SC. 1:500
A4 – OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	SC. 1:500
A5 – POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA	

Întocmit: șef proiect
ARH. FLORIN VOICILĂ



MEMORIU DE PREZENTARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

1. DATE GENERALE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea investitiei: **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ ȘI ÎMPREJMUIRE**
- Amplasament: **Mun. Galati, strada Poșta Veche, nr.217**
- Beneficiari: **CHIRICUȚĂ MARIUS CIPRIAN ȘI
MUNTEANU DIANA - NICOLETA**
- Proiectant general: **CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
AMZU LELIA FLORENTINA**
- Proiectant de specialitate: **Societatea EUMETRIA S.R.L.**
- Identificare: **Proiect nr. 50/2017**
- Faza: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

1.2 Obiectul lucrării

- **prevederile temei program, condițiile de amplasare și realizare a obiectivului**

Conform temei de proiectare, beneficiarii Chiricuță Marius – Ciprian și Munteanu Diana - Nicoleta doresc să realizeze o investiție de tip rezidențial – locuinta - pe un teren amplasat în partea centrală a municipiului Galati, în zona sistematizării Rizer, pe strada Poșta Veche nr. 217. Investiția are 2 componente:

- Locuinta individuala
- Împrejmuire.

Se urmărește ca, în urma realizării investiției, să rezulte un ansamblu coerent spațial și funcțional, în corelare cu funcțiunile existente în zona. În consecință, condițiile de amplasare și realizare a clădirii sunt determinate de configurația terenului și de cea a țesutului urban, dar și de cerințele impuse de funcțiunea rezidențială.

Locuinta proiectată va fi amplasată într-o zonă preponderent rezidențială, aflată în partea de vest a sistematizării Rizer, între parcul cu același nume și bulevardul G. Coșbuc. Tesutul existent a fost configurat în relație cu specificul economiei din sec. al XIX-lea, cu loturi înguste și adânci, cu deschidere mică spre stradă.

Relieful zonei este plat, fără denivelări importante, care să genereze condiționări ale regimului de construire.

Situare în perimetrul urban:

Terenul studiat se află în zona centrală a municipiului Galati, pe strada Poșta Veche, nr. 217, la vest de Parcul Rizer și la est față de bulevardul G. Coșbuc. Acest teren este în suprafața totală de 515,0mp.

Regimul juridic

Acest amplasament este în suprafața totală de 515,0mp conform actelor și este un singur lot rezultat din alipirea a două loturi (act de alipire cu încheiere de autentificare nr. 2247/ 24 august 2015):

- lot 1, cu adresa inițială str. Poșta Veche nr. 217, proprietatea lui Chiricuță Marius Ciprian în baza contractului de vânzare – cumpărare cu încheiere de autentificare nr. 1865/ 8 august 2014, cu suprafața de 262mp, pe care se aflau 3 construcții: o locuință și două anexe



- lot 2, cu adresa inițială strada Poșta Veche nr. 215, proprietatea d-nei Munteanu Diana – Nicoleta în baza contractului de vânzare – cumpărare cu încheiere de autentificare nr. 1821/ 19 mai 2015, cu suprafața de 253mp, pe care se aflau, de asemenea, o locuință și două anexe.

Se menționează că, pentru demolarea construcțiilor de pe teren, s-a obținut autorizația de desființare nr. 219/17.05.2016. Lucrările de desființare nu au fost finalizate.

Regimul economic:

- folosința actuală: teren curți construcții; construcții cu destinația de locuință și anexe)
- destinația admisă: U.T.R.13 –zona locuințe individuale – Țesut Rizer.

La amplasarea clădirilor propuse s-au respectat: prevederile Codului Civil, ale Regulamentului General de Urbanism, ale PUG în vigoare, legislația și normativele în vigoare.

Condițiile privind numărul de locuri de parcare, suprafața spațiilor verzi, alinieri, aspectul clădirilor, coeficienți urbanistici, regim de înălțime, etc., sunt în conformitate cu PUG mun. Galați, specificate în certificatul de urbanism nr. 539 din 21.04.2017

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1 Concluzii din documentatii deja elaborate:

- **situarea obiectivului in cadrul localitatii, cu prezentarea caracteristicilor zonei/ subzonei in care acesta este inclus;**

Pentru obiectivul studiat exista o documentantație de urbanism de nivel superior, actualizare PUG municipiul Galați, aprobată cu Hotărârea Consiliului Local Galați nr. 62/26.02.2015.

Caracteristicile Zonei

Zona de locuit se compune din diferite tipuri de țesut urban, diferențiate din următoarele puncte de vedere:

(a) funcțional

- caracterul locuințelor: individuale, colective mici;
- caracterul țesutului urban: omogen rezidențial cu echipamente publice aferente, mixat în proporții și modalități diferite cu alte funcțiuni - comerciale, servicii, mică producție manufacturieră, servicii turistice;

(b) morfologic:

- tipul parcelarului:
 - rezultat din evoluția localității în timp, spontan;
 - aparut in urma unor planuri de sistematizare;
 - creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localității pe terenuri agricole (prin operațiuni simple de topometrie sau prin operațiuni urbanistice);
- configurația în raport cu spațiul stradal:
 - diferențiată sau nu în raport cu distanța față de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale – construcții secundare – anexe)
 - atitudine de tip urban sau cu reminiscențe rurale (parcele înguste și foarte adânci rezultate din diviziunea unor proprietăți agricole, permițând numai construcția locuințelor tip vagon) ;
- volumetria: regim de construire discontinuu, înălțime mică (P, P+2 niveluri), mod de terminare al volumelor în șarpantă.
- spațiul liber: continuu sau discontinuu.

(c) vechime: locuințe vechi și locuințe noi;

(d) calitatea construcției: definită prin arhitectura, partiul, calitatea materialelor, rezistența, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico - edilitară a clădirilor;

Prevederile prezentului regulament susțin evoluția orașului, prin:

- menținerea zonelor bine constituie cu creșterea coerenței în cazul intervențiilor punctuale;
- reconstrucția zonelor insalubre prin operațiuni de comasare și relotizare;
- extinderea pe terenuri neconstruite, intra și extravilane, a noi cartiere de locuințe individuale și colective mici pe baza unor operațiuni funciare – parcelare/ reparcelare.

- **concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/ subzona/ ansamblul care include obiectivul studiat;**

Studiul geotehnic realizat evidentiaza urmatoarele:

Terenul studiat este situat pe zona de terasa a Siretului, constituita in suprafata din depozite cuaternare recente de natura eoliana (loess), ce reazema in adancime pe depozite aluvionare prafoase – argiloase.

Sucesiunea litografică a terenului de fundare de pe amplasament este următoarea:

-în suprafață întâlnim până la adâncimi variabile cuprinse în intervalul 1,10 – 3,50m un strat de umplutură pământ negru, umezită, local eterogenă;
-urmează până la adâncimea executării forajelor (5,0m) un orizont de loess galben, umed, consistent – moale, curgător în bază.

Amplasamentul cercetat se încadrează în zona cu gradul 8 de intensitate macroseismică, situându-se în apropierea liniei de fractură tectonică majoră Focșani - Nămolosa - Galați.

Nivelul hidrostatic al panzei de apa subterana a fost interceptat în forajele executate, acesta aflându-se la adâncimea de 4,90m de la cotele actuale ale terenului natural de pe amplasament și funcție de acestea.

Investiția propusă va avea un sistem de fundare direct, la adâncimea impusă constructiv și de cota de îngheț de 1,00m pe orizontul eolian loessoid umed, consistent – moale, prin intermediul unei umpluturi din material granular (ballast, piatră spartă) cu grosimea de 0,7 – 0,8m sub fundații, ușor evazată.

Presiunea convențională, maxim admisă, pe terenuri eolian loessoid vârtos -consistent, descris anterior, va fi de 90 - 100 kPa.

- **prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate/ aprobate anterior;**
- pentru terenul studiat ce aparține beneficiarilor Chiricuță Marius Ciprian și Munteanu Diana Nicoleta, se vor respecta reglementările din documentația actualizare PUG municipiul Galați în vigoare, specificate în certificatul de urbanism nr. 539 din 21.04.2017.

Imobilul se afla în UTR 13 – zona locuințe individuale – țesut Rizer – locuire individuală și colectivă de tip urban cu clădiri de înălțime mică.

Funcțiunea dominantă a zonei: este cea rezidențială.

Utilizări admise:

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2+M în regim de construire discontinuu;*
- echipamente publice specific zonei rezidențiale*
- scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;*
- parcaje supraterane multietajate, la sol și subterane;*
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare*
- *accese pietonale și carosabile*
- *modernizări, amenajări, reparații la construcțiile existente.*

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului străzii cu următoarele condiții:

- *în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea dominantă pe stradă, instituită prin regulamentele anterioare, evidențiată prin clădiri mai noi și în stare bună;*
- *în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună sau cu o clădire monument de arhitectură retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă pe aliniament, dar se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan ;*
- *în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, de regulă cu 3-5.0 metri, noua clădire se va retrage de la aliniament cu 3-5.0 metri;*

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR



- banda de constructibilitate față de alinierea clădirilor va fi de maxim 15,0 metri în cazul clădirilor cu înălțimi de până la P+4 niveluri și de maxim 20.0 metri în cazul clădirilor cu înălțimi de peste P+4 niveluri, cu condiția respectării distanței de 5 metri față de limita posterioară;
- în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent numai cu acordul proprietarului vecin, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu minim 1/3 din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- în cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță de nu mai puțin de 3,0 metri pe una din laturi și minim 2,0 metri pe cealaltă; se admit distanțe de minim 2,0 metri la construcțiile având pe fațada laterală ferestre de la încăperi în care nu au loc activități permanente și deci care nu necesită deci lumină naturală;
- în cazul clădirilor izolate, parcelele cu front la stradă cuprins între 12,0-15,0 metri, retragerea față de una din limitele laterale poate fi de minim 2,0 metri conform Codului Civil, cu obligativitatea asigurării unui acces auto de minim 3,0 metri la curtea din spate; Se va evita expresivitatea de calcan prin conformarea volumetrică și expresia arhitecturală;

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- în cazul fronturilor continue la stradă, construcțiilor ce formează curți interioare se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor, cu lățime minimă de 3,0 m și înălțime de 3,5 m;
- accesul și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere în permanență;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- se recomandă amplificarea circulației pietonale prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate, în ceea ce privește:

- **volumetria:** simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se înserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
- **arhitectura fațadelor:** armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor—accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;
- **materiale de construcție:** armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;
- **culoare:** armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;
- în vederea autorizării se vor prezenta studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri sau pentru intervenții asupra clădirilor existente (ilustrații grafice, fotomontaje, machete);

- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora ;

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- procentul minim de spații verzi în interiorul parcelei va fi stabilit după cum urmează: pentru construcții de locuințe în funcție de tip locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/ locuitor

ÎMPREJMUIRI

Se va menține caracterul existent al împrejurimilor astfel:

- în cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă vor avea, înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejurimi existente sau pentru a permite racordarea la o împrejurime existentă;
- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate;
- porțile se vor armoniza cu împrejurimea;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2.00 metri;
- construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI: POT = 45%

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI: CUT = 1

2.2 Concluzii din documentatii realizate concomitent cu P.U.D.:

Nu este cazul.

3. SITUAȚIA EXISTENTA

- accesibilitate la căile de circulații

Terenul studiat este accesibil din strada Poșta Veche (domeniu public), ce debusează în str. Bucovinei, spre nord și strada Stelei spre sud, care asigură legătura cu strada Traian și cu bulevardul G. Coșbuc. Strada Poșta Veche are câte o bandă pe fiecare sens, trotuare și spații verzi de aliniament pe ambele părți. Carosabilul are îmbrăcăminte asfaltică, iar trotuarele sunt betonate. În lungul străzii nu sunt amenajate locuri de parcare.

În vecinătatea zonei rezidențiale studiate se afla axele majore de circulație, bulevardul G. Coșbuc, cu trei benzi pe sens, respectiv strada Traian, cu câte 2 benzi pe sens, care asigură legătura dintre strada Brăilei și zona de nord a municipiului.

- suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Terenul este ocupat de 6 construcții – 2 corpuri de locuință și 4 corpuri anexe, pentru care s-a obținut autorizație de desființare. Până la data întocmirii PUD lucrările de desființare nu au fost finalizate.

Aria construită existentă = 186mp

Vecinătăți: terenul studiat se învecinează cu următoarele proprietăți:



- la nord – proprietate privată – Pârlog Profira
- la vest – proprietate privată – proprietar Dumitriu Cristina, Bulai Carmen Mioara
- la sud – proprietate privată – proprietar Marian Neculai
- la est – proprietate publică – strada Poșta Veche

- **suprafete de teren construite si suprafete de teren libere**

În momentul de față, pe amplasament se găsesc 6 corpuri construite (2 locuințe și 4 anexe) care se vor desființa. Pentru realizarea locuinței, terenul se va elibera și se va aduce la cota terenului natural.

- **caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic**

Zona studiată are un caracter relativ omogen, fiind constituită în mod planificat, în cadrul sistematizării Rizer, cu loturi destinate construirii configurate conform structurii activităților economice de la vremea respectivă. Loturile înguste și cu adâncime de peste 40m, orientate oblic față de direcția străzii au fost destinate locuirii, cu case de raport spre stradă și teren pentru activități de tip agricol în partea opusă. Locuințele din zonă sunt de vechime variabilă, majoritatea fiind construite în prima jumătate a secolului XX. Regimul de înălțime este, de asemenea, variabil, casele vechi fiind organizate pe parter, iar cele noi fiind organizate pe parter și etaj/ mansardă. Locuințele sunt realizate în regim izolat, de regula alipite sau apropiate de latura de nord a incintei și se desfășoară în lungul acesteia. Sistemul de acoperire este de tip șarpantă cu una sau mai multe ape, cu pante reduse.

- **destinația clădirilor**

Zona studiată cuprinde o varietate de funcțiuni și construcții, preponderent de locuințe unifamiliale. În conformitate cu PUG – municipiul Galați, amplasamentul studiat se află într-o zonă de locuire individuală de tip urban cu clădiri de înălțime mică.

Pe amplasamentul studiat există, în momentul de față, 6 construcții (2 locuințe și 4 anexe) și amenajări specifice locuirii, însă pentru realizarea noii investiții – locuință individuală – terenul va fi eliberat. Corpul care se va construi va avea destinația de locuință.

- **tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate**

Terenul pe care se va realiza locuința individuală este proprietate privată a beneficiarilor, Chiricuță Marius Ciprian și Munteanu Diana Nicoleta, este în suprafața totală de 515,0mp conform actelor și este un singur lot rezultat din alipirea a două loturi (act de alipire cu încheiere de autentificare nr. 2247/ 24 august 2015):

- lot 1, cu adresa inițială str. Poșta Veche nr. 217, proprietatea lui Chiricuță Marius Ciprian în baza contractului de vânzare – cumpărare cu încheiere de autentificare nr. 1865/ 8 august 2014, cu suprafața de 262mp, pe care se aflau 3 construcții: o locuință și două anexe
- lot 2, cu adresa inițială strada Poșta Veche nr. 215, proprietatea d-nei Munteanu Diana – Nicoleta în baza contractului de vânzare – cumpărare cu încheiere de autentificare nr. 1821/ 19 mai 2015, cu suprafața de 253mp, pe care se aflau, de asemenea, o locuință și două anexe.

- **concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare**

În concluziile studiului geo se arată că pe amplasamentul studiat terenul de fundare este constituit din stratul de loess umed, din Grupa B. Acest fapt impune ca fundarea construcțiilor proiectate să se facă în conformitate cu prescripțiile din "Normativ privind fundarea construcțiilor pe pământuri sensibile la umezire" indicative P7/2000, astfel:

- fundarea se va face direct, pe un strat de balast cu rol de rupere a capilarității apelor subterane



- presiunea conventionala de calcul este de 90 - 100 KPa;

Pentru limitarea valorilor tasarilor si a efectelor lor asupra structurii de rezistenta, Normativul P7-2000 recomanda:

- sistemizarea verticala a intregii incinte, pentru colectarea si dirijarea apelor din precipitatii;
- prevederea de trotuare, rigole, pante in jurul constructiei pentru evitarea stagnerii apelor din precipitatii;
- introducerea in canale de protectie a tuturor retelelor purtatoare de apa rece, calda si de canalizare.

- **accidente de teren (beciuri, hrube si umpluturi) cu precizarea pozitiilor acestora**

In cadrul cercetarii efectuate nu au fost identificate accidente de teren. Se mentioneaza ca zonele în care grosimile stratului de pământ negru vor fi mai mari decât cota de fundare, sau dacă la dâncimea de fundare impusă constructiv vor fi depistate zone cu umpluturi eterogene cu resturi de cărămizi, moloz, etc. sau zone cu umidități excesive, mai mari decât a celor din jur, acestea vor fi considerate accidente subterane, se vor elimina în totalitate și golul rezultat va fi completat până la cota de fundare cu pământ galben, curat în totalitate și golul rezultat va fi completat până la cota de fundare cu pământ galben, curat cu umiditatea optima de compactare.

- **adancimea apei subterane**

Nivelul hidrostatic al panzei de apa subterana a fost interceptat în forajul executat, acesta aflându-se la adâncimi de 4,90 m de la cotele actuale ale terenului natural de pe amplasament.

- **parametri seismici caracteristici zonei (zona, grad Ks, Tc)**

Conform cod de proiectare seismica a municipiului Galați, are urmatoarele caracteristici macrosesimice:

- perioada de control (de colt) $T_c=1,0$ sec
- acceleratia terenului $a_g= 0,30$ g

- **analiza fondului construit existent (inaltime, structura stare, etc)**

La momentul elaborarii PUD pe teren se află 6 construcții – 2 locuințe și 4 anexe – vechi, în stare de degradare avansată, care urmează a fi demolate în totalitate.

În vecinătatea amplasamentului studiat se află locuinte cu regim de inaltime parter, de tip vagon, aparținând fondului construit vechi. Starea de conservare a acestora este medie, iar sistemul constructiv este de tip autoportant, pe ziduri din pianta.

- **echiparea existenta**

În lungul străzii Poșta Veche există rețele de utilități, care fac posibilă racordarea locuinței la acestea.

- Conform aviz nr. 311.613.432/30.05.2017 emis de către ENGIE – DISTRIGAZ SUD REȚELE, pe carosabil există rețea de alimentare cu gaze natural RP-OL.
- Conform aviz nr. 30501716768/09.06.2017 emis de către SDEE Muntenia Nord, investiția propusă nu afectează rețelele electrice. În teren există o rețea de alimentare cu energie electrică la care sunt branșate imobilele existente și la care se va branșa locuința proiectată.
- Conform aviz nr. 17726/ 26.06.2017 emis de catre SC APĂ CANAL SA Galați, societatea are în exploatare conducta publică de distribuție apă potabilă Fd Dn 150mm și colectorul public de canalizare PAFSIN Dn 300mm, ambele amplasate în zona carosabilă. Incinta studiată are branșamente de apă și canalizare.



Locuinta individuala va fi racordata la rețelele existente in zonă: apă, canalizare, alimentare cu energie electrica și gaze naturale.

4. REGLEMENTARI

- obiectivele noi solicitate prin tema - program

Obiectivele solicitate prin tema si analizate in prezentul PUD sunt:

- realizarea unei constructii cu functiunea de locuinta individuala
- configurarea acceselor carosabile si pietonale ce vor deservi investiția
- realizarea amenajarilor exterioare cu circulatii pietonale si loc pentru parcare, trotuare, plantate în incintă.

- functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

Prin tema formulata de beneficiar se solicita **realizarea unei constructii cu functiunea de locuinta individuală**. Cladirea va beneficia de spatiile specifice: camera de zi, bucatarie, dormitoare, bai si spatii de depozitare.

Volumul va fi amplasat independent, realizat in regim izolat, retras spre latura de nord a incintei, generând o zona de curte spre vest si lasand partea estica a incintei pentru a fi amenajata ca gradina de fatada.

Locuinta se va desfasura pe parter si mansardă. Accesul se va realiza dinspre est, într-un hol de distribuție. Locuința va cuprinde doua zone funcționale:

- la parter, spre sud, camera de zi; bucataria va fi amplasată in partea de nord – vest, iar spre nord for fi dispuse încăperi tehnice, care nu necesită asigurarea însoririi. Spre est, în proximitatea intrării, va fi un dormitor.
- la etaj, spre est și spre vest se vor amplasa două dormitoare, separate de un hol cu circulația verticală și baia.

Corp – locuinta individuala

- o Regim de inaltime: P + mansardă
- o Categoria de importanta: D
- o Sistem constructiv pe cadre din beton armat
- o Acoperiș tip șarpantă, în 2 ape cu lucarnă spre sud.

- capacitatea, suprafata desfasurata

	Corp – locuinta individuala
A _c (mp)	104mp
A _d (mp)	208mp
Regim de înălțime	P + mansardă
Hmax la cornisă	3m
Hmax la coamă	7,5m

- principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distante fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.)

Cladirea proiectată va fi amplasată in sistem izolat, retrasă față de toate limitele de hotar. Distanțe fata de limitele de proprietate - se propun urmatoarele retrageri minime (edificabil propus):

- fata de limita de proprietate dinspre sud: 2,35m, în vederea asigurării unui minim de lumină naturală



- fata de limita de proprietate dinspre nord: minim 0,6m
- fata de limita de proprietate dinspre vest: minim 27.70m
- fata de limita de proprietate dinspre est: minim 8.60m, pana la 10,0m

Avand in vedere prevederile Codului Civil, pe latura de nord a noii constructii nu se va permite vederea directa spre fondul invecinat. Prin urmare, se va permite doar ventilarea spatiilor orientate spre nord.

Accesul in incinta studiata se va face dinspre strada Poșta Veche, care este configurată cu 2 benzi de circulație carosabilă (câte un ape sens), cu trotuare și spații verzi de aliniament pe ambele părți.

- **Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute**
Amplasarea si orientarea locuinței sunt dictate de forma lotului și de vecinătățile construite. În variant adoptată, se respectă modul de construire traditional, în sensul apropierii locuinței față de limita nordică și a organizării spațiilor în adâncime. De asemenea, se respectă regimul de înălțime redus al zonei și sistemul de acoperire în șarpantă.
- **principii de interventie asupra constructiilor existente**
Construcțiile vechi, existente pe amplasament, se vor desființa.
- **modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale**
Circulatia carosabila si cea pietonala se realizeaza în lungul străzii Poșta Veche, care are un prospect corect în relația cu frontul construit. Cele 2 benzi carosabile – câte un ape sens – asigura inclusiv accesul autospecialelor de intervenții, iar trotuarele cu spații verzi de aliniament asigura accesul pietonilor.
Accesul autoturismului personal în incintă se face din strada descrisă mai sus.
- **principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei**
Configuratia volumetrica, organizarea functiunilor interioare si exterioare, modul de amplasare a constructiei pe parcela s-au realizat astfel incat sa se obtina un spatiu integrat in tesutul existent, optim pentru desfasurarea activitatilor de tip locuire. Constructia de tip punct, cu accente verticale, ritmata, cu acoperis sarpanta, cu pante medii se incadreaza in mediul existent, fiind in acord cu relieful relativ plat al zonei.
- **conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta**
Nu este cazul.
- **solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii (dupa caz)**
Nu sunt necesare interventii pentru diminuarea poluarii sau pentru reabilitarea ecologica a sitului.
- **prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului**
Nu este cazul.
- **solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi**
Pe amplasamentul studiat se vor amenaja suprafete plantate in suprafata de 308,0mp, un procent de 59 % din suprafata terenului.
- **profiluri transversale caracteristice**

Profil existent: strada Poșta Veche are latimea de 17 - 18 m în zona lotului studiat, cu cate o banda de 3.5m pe sens si cu trotuare cu latimea variabila, de la 3.5m pana la 5m. In momentul de fata drumul are imbracaminte definitiva, asfaltică si este amenajat corespunzator.

Profil propus: nu se propune modificarea profilului existent.

- **lucrari necesare de sistematizare verticala**

Lucrari de sistematizare verticala prevazute:

- amenajarea suprafetelor dalate/ asfaltate/ cu pante pentru scurgerea si directionarea apelor pluviale catre receptori
- realizarea unui sistem de preluare a apelor pluviale si deversare catre sistemul centralizat existent
- amenajarea spatiilor plantate
- realizarea trotuarelor pietonale si a trotuarelor de protectie.

- **regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor)**

Regim de aliniere:

-față de limita de est: minim 8.6m, corelat cu dispunerea actuală a locuințelor amplasate în sudul lotului studiat și vis – a – vis de acesta.

Retrageri: - la nord: minim 0,6m

- la vest: minim 23.7m

- la sud: minim 2,35m

Cu privire la regimul de aliniere a construcției se menționează: locuința proiectată va fi amplasată la o distanță de 8,60m față de aliniament, dar va respecta modul de dispunere care caracterizează locuințele existente în zonă, paralel cu limitele laterale ale loturilor și neparalel față de stradă. Elemente care au determinat această opțiune:

- situația existentă a imobilelor din lungul străzii Poșta Veche, dispuse neparalel cu strada și cu retrageri diferite, care formează un ritm aparte al străzii
- necesitatea amenajării unui spațiu – tampon față de stradă, cu rol de a proteja locuința față de zgomotele specifice carosabilului și de a crește intimitatea spațiului locuit
- necesitatea amenajării locurilor de parcare (obligatorii).

POT efectiv realizat = 20,19%

POT maxim admis conform PUG mun. Galați = 45%

- **coeficientul de utilizare a terenurilor:**

CUT efectiv realizat =0,40

CUT maxim admis conform PUG mun. Galați = 1

- **asigurarea utilitatilor (surse, rețele, racorduri)**

În lungul străzii Poșta Veche există rețele de utilități, care fac posibilă racordarea locuinței la acestea.

Conform aviz nr. 311.613.432/30.05.2017 emis de către ENGIE – DISTRIGAZ SUD REȚELE, pe carosabil există rețea de alimentare cu gaze natural RP-OL.

Conform aviz nr. 30501716768/09.06.2017 emis de către SDEE Muntenia Nord, investiția propusă nu afectează rețelele electrice. În teren există o rețea de alimentare cu energie electrică la care sunt branșate imobilele existente și la care se va branșa locuința proiectată.

Conform aviz nr. 17726/ 26.06.2017 emis de catre SC APĂ CANAL SA Galați, societatea are în exploatare conducta publică de distribuție apă potabilă Fd Dn 150mm și colectorul public de



canalizare PAFSIN Dn 300mm, ambele amplasate în zona carosabilă. Incinta studiată are branșamente de apă și canalizare.

- **bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus)**

Suprafata teren – 515,00 mp

	Situția existentă – corpuri ce se vor demola integral						Total	Situția proiectată
	C1	C2	C3	C4	C5	C6		locuință
Ac(mp)	75,15	30,36	2,45	72	4	3	196,96	104
Ad(mp)	75,15	30,36	2,45	72	4	3	196,96	208
Regim inaltime	parter	parter	parter	parter	parter	parter		Parter + mansardă
POT							38,2%	20,19%
CUT							0,38	0,4
Spații plantate							-	308mp
Suprafețe asfaltate/ dalate							-	103mp

5. CONCLUZII

- **consecintele realizarii obiectivelor propuse**

Realizarea locuinței va avea consecințe în planul familial al beneficiarilor, aceștia putând beneficia de o casă nouă, la standard actuale. Impactul realizării locuinței asupra zonei este semnificativ în sensul înnoirii fondului construit.

- **măsuri ce decurg in continuarea P.U.D.**

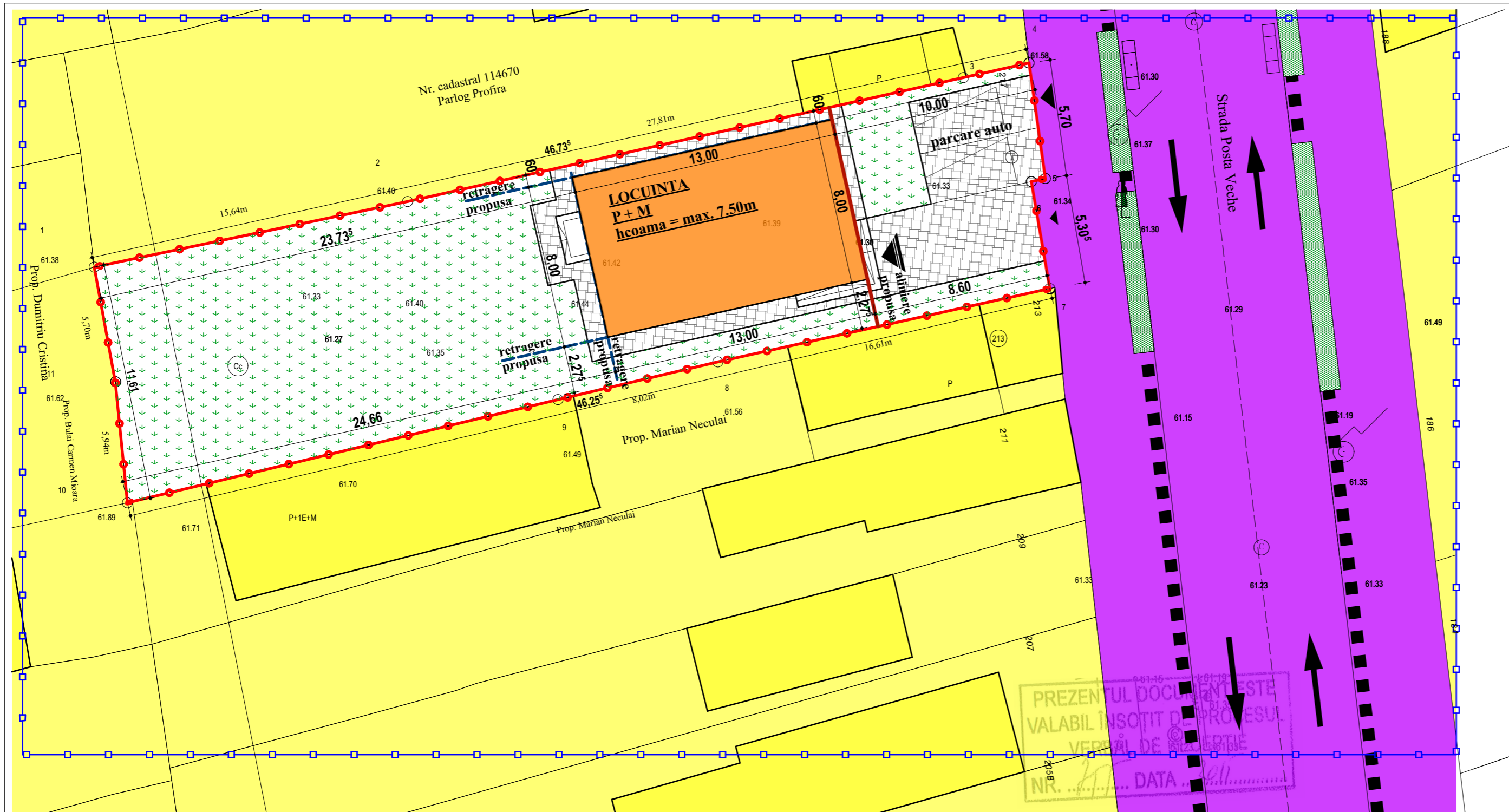
- nu este cazul.

- **punctul de vedere al elaboratorului asupra solutiei.**

Solutia propusa prin prezentul PUD satisface cerintele temei – program, astfel:

- cladirea propusă va fi amplasata față de aliniament respectand reglementarile din PUG municipiul Galați, în corelare cu morfologia țesutului urban existent.
- clădirea propusă se va amplasa în regim izolat, așa cum sunt și celelalte locuințe noi.
- clădirea locuinței va avea regimul de înălțime P+mansardă, cu înălțimea maximă la cornisa de cca. 3m.
- locuința va avea un volum simplu, cu finisaje exterioare ce răspund cerintelor actuale de calitate;
- se va asigura echiparea edilitară a construcției propuse, prin branșamente de la rețelele existente în zonă.

Intocmit: sef proiect
ARH. FLORIN VOICILĂ



P.U.D.
PLAN URBANISTIC DE DETALIU
STR. POȘTA VECHĂ, NR. 217, MUN. GALAȚI



● AMPLASAMENT STUDIAT

LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE**
 - limita zona studiata
 - limita de proprietate - teren ce face obiectul PUD

CONSTRUCTII EXISTENTE

- DESTINATIA OBIECTIVELOR PROPUSE**
 - locuință individuală
 - platforme betonate
 - zone verzi

ALINIERIA CONSTRUCTIILOR

- aliniere propusa

INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

- inaltime locuinte propuse max. 7.50m la coama

INDICI DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI (POT și CUT)

- POT max. admis = 45,00%, CUT max. admis = 1,0

CIRCULATIA CAROSABILA PROPUSA

- PARCAJE - 2
 - ACCES PIETONAL SI AUTO

CIRCULATIA PIETONALA

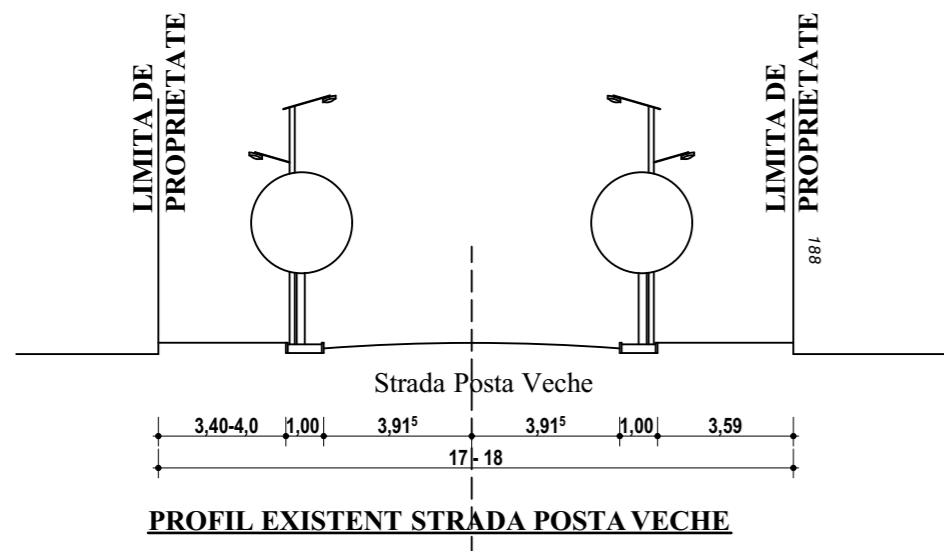
- circulatii pietonale publice

SPATII PLANTATE EXISTENTE MENTINUTE SI PROPUSE

- spatii plantate propuse

BILANT TERITORIAL (existent - propus)

	Situția existentă - corpuri ce se vor demola						Situția proiectată	
	C1	C2	C3	C4	C5	C6	Total	locuință
Ac(mp)	75,15	30,36	2,45	72	4	3	196,96	104
Ad(mp)	75,15	30,36	2,45	72	4	3	196,96	208
POTrealizat							38,2%	20,19%
CUTrealizat							0,38	0,4
Spații plantate							-	308mp
Suprafețe asfaltate							-	103mp



PREZENTUL DOCUMENT ESTE VALABIL ÎNSOTIT DE PROIECTUL VERBAL DE SECURITATE NR. ... DATA ...

OFICIUL DE CADASTRU ...

Nota* Limitele imobilului au fost indicate pe teren de către proprietar.

CERTIFICAT DE ÎNTOCMIRE
 DE ÎNTOCMIRE
 Ing. Vasiliu Mircea
 Nr. 0036
 Ing. VASILIU MIRCEA
 Categoria B și C

VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA
Proiectant general	CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ANZU LELIA - FLORENTINA		
Proiectant de specialitate	EUMETRIA S.R.L.		
BENEFICIAR: CHIRICUȚĂ MARIUS-CIPRIAN ȘI MUNTEANU DIANA-NICOLETA			
TITLU PROIECT: CONSTRUIRE LOCUINȚĂ ȘI ÎMPREJMUIRE Mun. Galați, str. Poșta Veche, nr. 217, jud. Galați			
TITLU PLANȘĂ: REGLEMENTĂRI URBANISTICE			
PR. NR.:	50/2017		
FAZA:	P.U.D.		
PL. A2			