

HOTĂRÂREA nr. 291 **din 30.05.2018**

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 10, str. Lacului, nr. 3

*Inițiator: Primarul Municipiului Galați, Ionuț - Florin PucEANU;
Numărul și data depunerii proiectului de hotărâre: 307/27.04.2018*

Consiliul local al Municipiului Galați, întrunit în ședință ordinară, în data de 30.05.2018;

Având în vedere expunerea de motive nr. 38722/25.04.2018, a inițiatorului-Primarul Municipiului Galați, Ionuț - Florin PucEANU;

Având în vedere raportul de specialitate nr. 38724/25.04.2018, 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. 25262/16.03.2018, al documentației Plan Urbanistic de Detaliu, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 10, str. Lacului, nr. 3 (lot 1 și lot 2), 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. 10, str. Lacului, nr. 3 (lot 1 și lot 2), în vederea realizării unor construcții cu funcțiunea de locuință, garaj, precum și a împrejmuirii terenului proprietate, beneficiar, Iordache T. Maria, 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, pâna 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,
pt. Secretarul Municipiului Galați,



RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI

NR.25262/16.03.2018.....

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, GARAJ ȘI ÎMPREJMUIRE ”,
STR. LACULUI, NR. 3 (LOT 1 – LOT 2), GALAȚI
BENEFICIAR: IORDACHE MARIA**

Elaborator d-nul arh. Bacalu Mihai Puiu, Birou Individual de Arhitectura , Galați, str. Brailei nr. 1, bl. I, ap. 2, tel. 0749061898.

Implicarea publicului în etapa pregătitoare a P.U.D s-a realizat exclusiv prin grija beneficiarului, care a prezentat notificările vecinilor direcți ai parcelei care a generat PUD: Nedelcu Constantin, Tudorașcu Stefan, Vulcan Culina/Sandu Silvia, Dima Sergiu.

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,
Dr.Arh. DRAGOȘ HORIA BUHOICIU**

MEMORIU DE PREZENTARE

Prezentul proiect s-a elaborat ca urmare a comenzii beneficiarului, în vederea stabilirii condițiilor de amplasare și executare pe parcela pentru locuință cu regim de înălțime P, garaj și împrejmuire teren.

Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică și s-a elaborat conform condițiilor din Certificatul de Urbanism nr. 967 din 13.07.2017 emis de Primăria Municipiului Galați pentru a facilita realizarea proiectului investiției, pornind cu elaborarea documentației pentru autorizația de construire.

În realizarea acestei documentații s-au respectat prevederile privind condițiile igienico-sanitare din OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

1.INTRODUCERE

1.1. Date generale

Denumirea proiectului:	LOCUINȚĂ PARTER, GARAJ PARTER ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN, MUNICIPIUL GALAȚI, STR. LACULUI, Nr. 3 (Lot 1-Lot 2)
Amplasamentul:	MUNICIPIUL GALAȚI, STR. LACULUI, Nr. 3 (Lot 1-Lot 2)
Beneficiarul:	IODACHE MARIA
Proiectantul:	B.I.A. BACALU D. MIHAI PUIU
Șef proiect:	ARH. MIHAI BACALU
Identificare:	66/2017
Faza de proiectare:	P.U.D. (plan urbanistic de detaliu)

1.2. Obiectul lucrării constă în rezolvarea amplasării funcționale, tehnice și estetice în zonă a obiectivului mai sus – menționat.

Beneficiarul, IORDACHE MARIA, dorește realizarea unei locuințe cu regim de înălțime Parter, a unui garaj, precum și împrejmuirea terenului situat în intravilanul mun. Galați, str. Lacului, nr. 3, proprietate particulară, conform act de alipire, autentificat sub nr. 3034/13.06.2017.

Terenul are o suprafață de 689,00 mp și categoria de folosință: curți-construcții. În acest sens, beneficiarul a solicitat și obținut Certificatul de urbanism nr. 967 din

13.07.2017.

Terenul este liber de construcții, beneficiarul obținând autorizațiile de desființare cu nr. 603/02.11.2015 (pentru locuință C1) și nr. 936/14.09.2017 (pentru anexa corp C2), anexate în copie.

De asemenea, beneficiarul a obținut și Certificatul de urbanism pentru intrare în legalitate împrejmuire imobil cu nr. 1634 din 31.10.2017, anexat în copie.

Pentru obiectivul mai sus menționat, prin Certificatul de urbanism se solicită realizarea unei documentații de urbanism de tip PUD, pentru a fi analizată, detaliată și aprobată derogarea de la prevederile P.U.G mun Galați, privind retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

• În PUG mun Galați, zona studiată este situată în UTR 10 – ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE- Traian. Prevederile pentru această zonă sunt:

- UTR 10;
- **regim de construire:** discontinuu (cuplat sau izolat);
- **funcțiuni predominante:** locuințe individuale și colective mici, cu max P+2 niveluri;
- **H max = 2/9m;**
- **POT max = 45%;**
- **CUT max = 1.5;**
- **retragerea minimă față de aliniament = 3-5,00 m;**
- **retrageri minime față de limitele laterale = min. 3,00 m;**
- **retrageri minime față de limitele posterioare = min. 5,00 m;**
- Prevederi Cod Civil
 - amplasarea clădirii se poate realiza la 60 cm față de limita de proprietate atunci când pe acea parte a clădirii nu sunt ferestre, conform noului Cod Civil.
 - este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul îngrădit sau neîngradit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

Față de cele prezentate mai sus, beneficiarul solicită următoarele prevederi prin prezentul PUD, cu respectarea prevederilor Codului Civil, și anume:

- **retrageri minime față de limitele laterale, astfel:**
 - min. 1,60 m față de limita de la vest și min 2,60 față de limita de est; min 2,90 m față de limita de la nord -pentru locuinta;
 - min. 0,60 m față de limita de la est -pentru garaj.

După aprobarea documentației PUD prin HCL, împreună cu documentele solicitate în CU nr. 967 din 13.07.2017, la punctul 5, beneficiarul poate înainta Primăriei mun. Galați cererea de emitere a autorizației de construire a unei locuințe cu regim de înălțime parter, garaj și împrejmuire teren în str. Lacului nr. 3.

1.3. Surse de documentare

Fundamentarea propunerilor din cadrul prezentei documentații s-a realizat pe baza:

- studiilor de fundamentare
 - ridicare topografică,

- studiu geotehnic,
- proiecte elaborate anterior
- P.U.G. Municipiul Galați.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Cf. CU nr. 967 din 13.07.2017, terenul studiat se afla in intravilanul municipiului Galați, are o suprafață de 689,00 mp aferentă parcelei, cu acces din strada Lacului.

Zona in care se afla acest teren este reglementata prin PUG Municipiul Galați și face parte din UTR 10 – ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE- Traian.

Funcțiunea dominantă a zonei:

- rezidențială – locuire individuală / colectivă.

Funcțiuni existente si mentinute:

- activitati agrozootehnice;
- activitati productive in unitati dispersate;
- spatii verzi;
- constructii aferente echipamentelor tehnico- edilitare;
- terenuri cu destinatie speciala;
- institutii si servicii publice;
- comert, servicii.

Înălțimea maxima a clădirilor:

- Înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora, astfel incat inaltimea maxima la coama/ atic pe o distanta de minim 5 m de la aliniament sa nu depaseasca distanta intre aliniamente;

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT):

- pentru zona locuinte individuale, regimul de construire P+1-2 :45%

Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT):

- pentru regimul de construire P+2: 1,5

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Aspecte generale – Zona propusă prin studiul PUD are o suprafață de 689,00 mp (de formă aprox. paralelogram) și este proprietate particulară a beneficiarului lordache Maria.

Terenul parcelei ce a generat PUD prezintă următoarele laturi: 41,11 m (latura est); 16,86 (latura sud); 41,73 (latura vest); 17,83 m (latura nord).

Deschiderea frontului la strada este de 16,86 m.

3.1 Accesibilitatea la căile de comunicație

În prezent accesul pe teren se realizează din str. Lacului – arteră carosabilă de categoria a – IV – a.

Strada Lacului se regăsește în partea sudica a terenului ce a generat PUD si are

lățimea părții carosabile de cca. 6,35 m, la care se adaugă și trotuarele (lățimea trotuarului prin care se face accesul la teren este de cca 1,75m).

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Suprafața terenului ce a generat PUD este de 689,00 mp, proprietate privată în exclusivitate, nr. cad. 124836.

Vecinătățile parcelei ce a generat PUD – se prezintă astfel:

1. -la nord – propr. Tudorascu Ștefan și Margareta (nr. cadastral 118805);
2. -la vest – propr. Dina Sergiu (sud-vest) și propr. Vulcan Culia (nord-vest, nr. cadastral 122159).
3. -la sud – strada Lacului;
4. -la est – propr. Nedelcu Constantin și Aurelia (nr. cadastral 102866);

Delimitările propuse față de vecinătăți se prezintă prin garduri.

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Suprafața de teren construită: 0.00 mp.

Suprafața de teren liberă: 689 mp.

3.4 Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic, destinația clădirilor. Analiza fondului construit existent.

Caracterul zonei, d.p.d.v. urbanistic, este dat de către clădiri realizate cu funcțiunea de locuințe individuale. Zona studiată și învecinată se caracterizează prin țesut rezultat din evoluția localității în timp, spontan, apărut în 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).

Cea mai mare parte a fondului construit existent se încadrează într-un palier de înălțime scăzut P - P+1. Clădirile sunt dispuse în general pe aliniament.

Învelitoarea clădirilor din zonă este în general în șarpantă și înprejmurile loturilor sunt realizate în general din beton sau lemn.

3.5. Tipul de proprietate asupra terenurilor cu precizarea suprafețelor de teren ocupate.

Terenul aflat în studiu pentru parcelă se află în proprietatea privată a beneficiarului **lordache Maria** conform act de alipire nr. 3034/13.06.2017.

Terenurile învecinate de la nord, est și vest fac parte din domeniul privat – proprietate a persoanelor fizice. Str. Lacului (partea de sud), face parte din domeniul public de interes local (Mun. Galați).

3.6. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare /accidente de teren /adâncimea apei subterane/parametrii seismici caracteristici zonei.

Terenul din cadrul incintei cercetate se prezintă ca relativ plan, cu mici denivelări locale, având cote de nivel cuprinse între 35.71– 36.43 m.

Din punct de vedere **morfologic** zona cercetata face parte din subunitatea de relief numită Câmpia Covurluiului si anume în zona de terasa a Siretului. Câmpia Covurluiului este reprezentată printr-un relief constituit din coline, dealuri domoale și văi orientate nord-sud, dezvoltate în urma proceselor de eroziune la care a fost supusă terasa în decursul timpului. Zona de terasă a Siretului este constituită în suprafață din depozite cuaternare recente de natură eoliană (loessuri si prafuri argiloase loessoide) ce reazemă în adâncime – peste 20 m, pe depozite aluvionare prăfoase argiloase.

Din punct de vedere **geologic** zona studiată aparține părții sudice a unității structurale majore – Platforma Moldovenească, limita cu Orogenul Nord-Dobrogean. Platforma Moldovenească este unitatea geologică situată la estul Carpaților Orientali delimitată de aceștia de falia Pericarpatică. Platforma Moldovenească prezintă trasături de relief imprimate de litologia depozitelor constituente. Soclul platformei este alcătuit din paragneise plagioclazice și ortogneise roșii sau cenușii cu microclin, fiind străbătut de filoane cu pegmatite. Cuvertura are o grosime însumată stratigrafic de 2500-6000m. Depozitele constituente au vârste de la Vendian superior pana in Meoțian, existand unele întreruperi în procesul de sedimentare. Funcție de lacunele de sedimentare, au fost separate 3 cicluri mari de sedimentare: 1) ciclul Vendian – Devonian; 2) ciclul Berriassian – Paleocen (?Eocen); 3) ciclul Badenian – Meoțian. La acestea, în suprafața platformei, se adaugă depozite de natură eoliană (loessuri/ prafuri argiloase loessoide). Loessurile formează depozite pulverulente (prăfoase) cu aspect masiv (lipsite de stratificație) și cu tendință de desprindere după plane verticale.

Din punct de vedere **hidrogeologic** zona amplasamentului cercetat se caracterizează prin prezenta la adâncimi mai mari de **6.00 m**, a unei pânze de apă subterană cu nivel hidrostatic variabil pe verticală, sezonier.

Din punct de vedere **tectonic** municipiul Galati este situat înspre extremitatea nordică a Promontoriului Dobrogean (unitate consolidată de vorland) delimitat de faliile:

- Trotușului spre nord și care are un traseu cu orientare vest/nord-vest – est/sud-est (Adjud - Ghidigeni – Oancea);
- falia Peceneaga – Camena spre vest;
- falia Sf. Gheorghe – Galați la est, sud – est.

Din punct de vedere **seismic** zona studiată este situată în aria de hazard seismic pentru proiectare cu valoarea accelerației orizontale **ag = 0.30 g** (accelerația terenului pentru proiectare), determinată pentru intervalul mediu de recurență/referință (IMR) corespunzator stării limită ultime. Valoarea perioadei de control (colț) al spectrului de răspuns este **Tc = 1,0 sec.** (conf. Cod de proiectare seismica P100-1/2013). Amplasamentul cercetat, se încadrează în zona cu gradul **8** de intensitate macroseismică, situându-se pe linia de fractură tectonică majoră Focșani – Nămolosa – Galați. Datorită acestui fapt în zona municipiului Galați se resimt puternic cutremurele de pământ cu epicentru în zona Vrancea.

Adâncimea de îngheț pentru zona municipiului Galati, conform STAS-ului 6054/77, este de **0.90 - 1,00 m**.

3.7. Echiparea edilitară

Zona studiată beneficiază de sisteme de alimentare cu apa, canalizare și energie electrică, gaze naturale, telecomunicații.

În ceea ce privește terenul studiat, prin CU nr. 967 / 13.07.2017 s-au solicitat si s-au

obținut următoarele avize ce privesc echiparea edilitară:

-alimentare cu apă –

- Aviz nr. 25936 din 22.08.2017 de la Apă-Canal Galați: pe str. Lacului există conducta publică de distribuție apă potabilă, PE-HD De 110 mm și colectorul de canalizare PAFSIN Dn 300 mm. Amplasamentul propus este liber de construcție și nu sunt vizibile pe el caminele de bransament apă și a racordului de canalizare.

-alimentare cu energie electrică–

- Aviz nr. 30501717297 din 04.08.2017 de la Electrica Distribuție Muntenia NORD SA - Sucursala de Distribuție Galați; în proximitatea terenului studiat există linii electrice aeriene (LEA) 0,4 kV și linii electrice subterane (LES) 20 kV pozate la o adâncime de cca 0.6-1 m.

-alimentare cu gaze naturale –

-Aviz nr. 311.800.428/ 16.08.2017 de la Distrigaz Sud Rețele; pe terenul pe care urmează a se amplasa construcția, societatea Distrigaz Sud Rețele nu deține rețele sau alte instalații de distribuție a gazelor naturale. Lucrările propuse nu afectează conductele de distribuție gaze naturale.

- aviz Consiliul Local Galați – Serviciul Public Ecosal nr. 9602/27.07.2017

3.8. Necesități și opțiuni

Beneficiarul a solicitat realizarea acestei investiții care să rezolve funcțional problema locuirii. Prin abordarea acestei construcții nu se va aduce nici un prejudiciu dezvoltării în zonă, nici mediului.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiective noi solicitate prin tema program

Elementele de temă preliminară au fost stabilite de comun acord cu beneficiarul, urmărind creșterea gradului de funcționalitate a spațiului, folosirea materialelor noi, realizarea unei arhitecturi specifice legate de o zonă care în viitor se va dezvolta atât ca locuințe cât și ca servicii.

Obiectivul acestui studiu este construirea unei locuințe cu regim înălțime P, care să beneficieze de echipare tehnico-edilitară, realizare garaj și împrejmuire nouă.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Din punct de vedere al funcționalității, se prevede realizarea unei construcții care va cuprinde o LOCUINȚĂ cu regim P. Organizarea spațiilor interioare se propune a se realiza în conformitate cu programele de locuință. Se propune și realizarea unui garaj, cu acces direct din strada Lacului, cu regim înălțime parter.

Dimensiunile planimetrice și calibrul clădirilor vor asigura durata minimă de însorire de 1 ½ h la solstițiul de iarnă conform O.G. 537. Însorirea spațiilor propuse se va realiza dinspre est și sud.

Amplasarea propusă s-a rezolvat în concordanță cu prevederile HGR 525 /1995

privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism și ale Codului Civil, conform cu planșele anexate.

Se argumentează alinierea construcției (la cca 16,60 m față de aliniament în partea de vest a incintei și cca 11,00 m față de aliniament în partea de est a incintei), pentru a se putea organiza cât mai bine accesul carosabil în incintă (garajul pentru mașini) precum și pe cel pietonal și prin realizarea unei zone de curte în partea de sud, suficient de spațioasă.

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Locuința:

Suprafața construită la sol: propus: locuință: 234,60 mp + garaj: 59,00mp=293,60 mp.

Suprafața desfășurată; locuință: 234,60 mp + garaj: 59,00mp=293,60 mp.

În conformitate cu L350/2001, actualizată, nu s-au luat în calcul suprafețele construite: terasele neacoperite, trotuarele, aleile de acces, platformele, ci numai construcția aferentă locuinței.

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Conform planului de mobilare urbanistică, construcția propusă va avea amplasarea în partea centrală și nordică a amplasamentului.

Accesul pietonal cât și cel auto se fac de pe latura de sud a proprietății, din str. Lacului.

Construcția propusă se poate realiza cu o structură din cadre de beton armat cu zidărie de umplutură din BCA. Fundațiile – tălpi continue, iar pardoseala la parter și peste parter se poate realiza din beton armat. Închiderile perimetrice se propun din tâmplărie PVC culoare albă. Finisajele interioare pot cuprinde zugrăveli cu var lavabil culoare albă, respectiv gresie și faianță în baie și bucătărie.

4.5. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale în interiorul perimetrului privat

Accesul carosabil se face pe latura de sud a proprietății, din str. Lacului. Se va realiza un garaj pentru parcare a două mașini în interiorul terenului studiat. Spațiul de parcare se va realiza respectând prevederile art. 33 și anexa 5 din H.G. nr. 525 din 27 iunie 1996, republicată. Suprafața propusă pentru parcare va fi de 59,00 mp.

Accesul pietonal se realizează tot prin partea de sud a incintei.

4.6. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Soluția de organizare în incintă concordă cu relieful zonei. Spațiul verde minim plantat este de 20%. Arborii se vor planta la o distanță de cel puțin 3,0 m față de clădire.

4.7. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Se va avea în vedere amenajarea spațiului verde rezultat în urma amplasării construcției cu vegetație joasă și medie, precum și cu arbori. Nu este cazul de poluare în zona.

4.8. Profiluri transversale caracteristice – Str. Lacului are lățimea carosabila de cca. 6,35 m și este arteră carosabilă de categoria a – IV -a. Nu se va interveni asupra profilului transversal al strazii.

4.9. Regimul de construire

Alinierea pe terenul studiat se propune la cca. 0,80 m față de aliniamentul la strada Lacului (de la vest spre est).

Retragerile față de limita laterală; spre est, la cca. 2,60 m și spre vest la cca. 1,60 m pentru locuință; pentru garaj la 0,60 m față de limita de la est; pe fatada vest se vor realiza numai ferestre de lumina, în conformitate cu prevederile codului civil.

Retragerile față de limita posterioară (la nord) cca. 2,90 m pentru locuință;

Regimul de înălțime - propus P pentru locuință și pentru garaj;

Înălțimea maximă a construcției: propus max. + 5,50m (pentru locuință) și max 4,5m pentru garaj;

P.O.T. Max. 45%, realizat prin proiect 42,61%;

C.U.T. Max. 1.5, realizat prin proiect 0,4;

S-au prevăzut rigole pentru scurgerea apelor pluviale pe laturile de vest, nord și est.

4.10. Asigurarea utilităților

- **Alimentarea cu apă**

- se propune realizarea racordului de apă potabilă direct din rețeaua prezentă în zonă, de pe str. Lacului.

- **Canalizare**

- se propune realizarea racordului de canalizare direct din rețeaua prezentă în zonă, de pe str. Lacului.

- **Alimentare cu energie electrică**

- realizarea racordului de energie electrică direct la rețeaua prezentă în zonă, numai după solicitarea și obținerea avizului tehnic de racordare de la Electrica SA.

- **Încălzirea și apa caldă menajeră** se pot realiza prin utilizarea unei centrale termice proprii pe energie electrică sau combustibil gazos.

- **Alimentarea cu gaze naturale**

- se propune realizarea racordului la rețeaua de gaze prezentă în zonă, pe str. Lacului;

- **Telecomunicații**

- Se propune extinderea rețelelor de telecomunicații, din zonă.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele obținute de beneficiar de la deținătorii de utilități.

S-au solicitat și s-au obținut următoarele avize ce privesc echiparea edilitara:

- alimentare cu apă** –

- Aviz nr. 25936 din 22.08.2017 de la Apă-Canal Galați: pe str. Lacului există conducta publică de distribuție apă potabilă, PE-HD De 110 mm și colectorul de canalizare PAFSIN Dn 300 mm. Amplasamentul propus este liber de construcție și

nu sunt vizibile pe el caminele de bransament apa si a racordului de canalizare.

-alimentare cu energie electrică-

- Aviz nr. 30501717297 din 04.08.2017 de la Electrica Distribuție Muntenia NORD SA - Sucursala de Distribuție Galați; in proximitatea terenului studiat exista linii electrice aeriene (LEA) 0,4 kV si linii electrice subterane (LES) 20 kV pozate la o adâncime de cca 0.6-1 m.

-alimentare cu gaze naturale –

-Aviz nr. 311.800.428/ 16.08.2017 de la Distrigaz Sud Rețele; pe terenul pe care urmează a se amplasa construcția, societatea Distrigaz Sud Rețele nu deține rețele sau alte instalații de distribuție a gazelor naturale. Lucrarile propuse nu afectează conductele de distribuție gaze naturale.

- aviz Consiliul Local Galați – Serviciul Public Ecosal nr. 9602/27.07.2017

4.11. Împrejmuirea terenului este realizată cu gard din zidărie, cu grosimea de 25 cm și înălțimea de cca. 2,00 m. Acest gard este situat la cca. 50-60 cm față de limita de proprietate, spre interiorul lotului. Gardul este realizat astfel: pe întreaga latură de vest, pe întreaga latură posterioară si pe partea spre nord a laturii de est. Pentru partea de sud a laturii de est, s-a realizat o bordură pe limita de proprietate cu H=40 cm față de cota terenului, care va servi ca delimitare între proprietăți. În acest sens s-a obținut Certificatul de urbanism pentru intrare in legalitate împrejmuire imobil cu nr. 1634 din 31.10.2017, anexat în copie.

4.12. Bilanțul propus al suprafețelor pentru zona studiată

<i>BILANȚUL SUPRAFETELOR</i>	<i>EXISTENT</i>	<i>PROPUS</i>
Suprafața teren (parcela) ce a generat PUD	689,00 mp	689,00 mp
Dimensiunile maxime lot propriu -zis	17,83m X 41,73m	17,83m X 41,73m
Regim de înălțime	-	P
H maxim la cornișă (streașină)	-	3,50 m
H maxim la coamă	-	5,50 m locuință și 4,50 m garajul
Suprafață construită/locuință	-	234,60 mp
Suprafață desfășurată/locuință	-	234,60 mp
Suprafață spatii verzi în incintă	-	154,86 mp
Suprafață trotuar, terase, alei în incintă, rigole	-	240,54 mp
Garaj (2 mașini)	-	59,00 mp

Sc pentru calcul POT = 293,60 mp

POT existent = 0,00%

POT maxim cf. PUZ Traian Nord = 45% (POT rezultat în urma propunerii = 42,61%)

CUT existent = 0,00

CUT maxim cf. PUZ Traian Nord = 1,5 (CUT rezultat în urma propunerii = 0,4)

5. CONCLUZII

Planul urbanistic de detaliu s-a întocmit în conformitate cu "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu" elaborat de URBANPROIECT- București și avizat de M.L.P.A.T cu nr. 50/ 30.03.2000.

De asemenea, s-au respectat prevederile P.U.G. Mun. Galați aprobat, cele din Codul Civil, R.L.U., O.M.S. 536/1997, H.G.R. 525 /1996 precum și legislația și normativele tehnice în vigoare.

Din punct de vedere al sistematizării urbane, s-a urmărit folosirea optimă a terenului, în limitele H.G.R. 525 /1996, asigurându-se orientarea corespunzătoare, precum și accesul lesnicios corespunzător funcțiunii.

Măsuri în continuare: se propune racordarea la utilitățile existente în zonă.

Considerăm că intervenția urbanistică propusă prin acest PUD poate conduce la rezolvarea optimă a funcțiunii propuse.

Întocmit
ARH. MIHAI BACALU

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ
GALATI
6.9.14/01.02.2018
(nr. de înregistrare / data)
RECEPȚIONAT
Ing. SILVIA DUMITRU
SEMNĂTURA.

PREZENTUL DOCUMENT ESTE
VALABIL ÎNSOȚIT DE PROCESUL
VERBAL DE RECEPȚIE
NR. 182... DATA 06.02.2018

- Legenda
- Limita teren ce a generat PUD, S=689 mp
 - Locuinta propusa
 - Garaj
 - Spatii verzi
 - Alei in incinta
 - Rigole in incinta
 - Circulatie carosabila existenta (in afara terenului de studiu)
 - Constructii existente
 - Gardin cărămidă, neautorizat
 - Bordura realizata la H=40 cm fata de teren
 - Limita aliniere constructii
 - ▲ Acces pietonal
 - ▲ Acces carosabil



Bilanțul propus al suprafețelor pentru zona studiată

BILANȚUL SUPRAFETELOR	Existent	Propus
Suprafața teren (parcela) ce a generat PUD	689,00 mp	689,00 mp
Dimensiunile maxime lot propriu -zis	17,83m X 41,73m	17,83m X 41,73m
Regim de înălțime	-	P
H maxim la cornișă (streașină)	-	3,50 m
H maxim la coamă	-	5,50 m locuinta si 4,50 m garajul
Suprafață construită/locuință	-	234,60 mp
Suprafață desfășurată/locuință	-	234,60 mp
Suprafață spatii verzi în incintă	-	154,86 mp
Suprafață trotuar, terase, alei în incintă, rigole	-	240,54 mp
Garaj (2 mașini)	-	59,00 mp

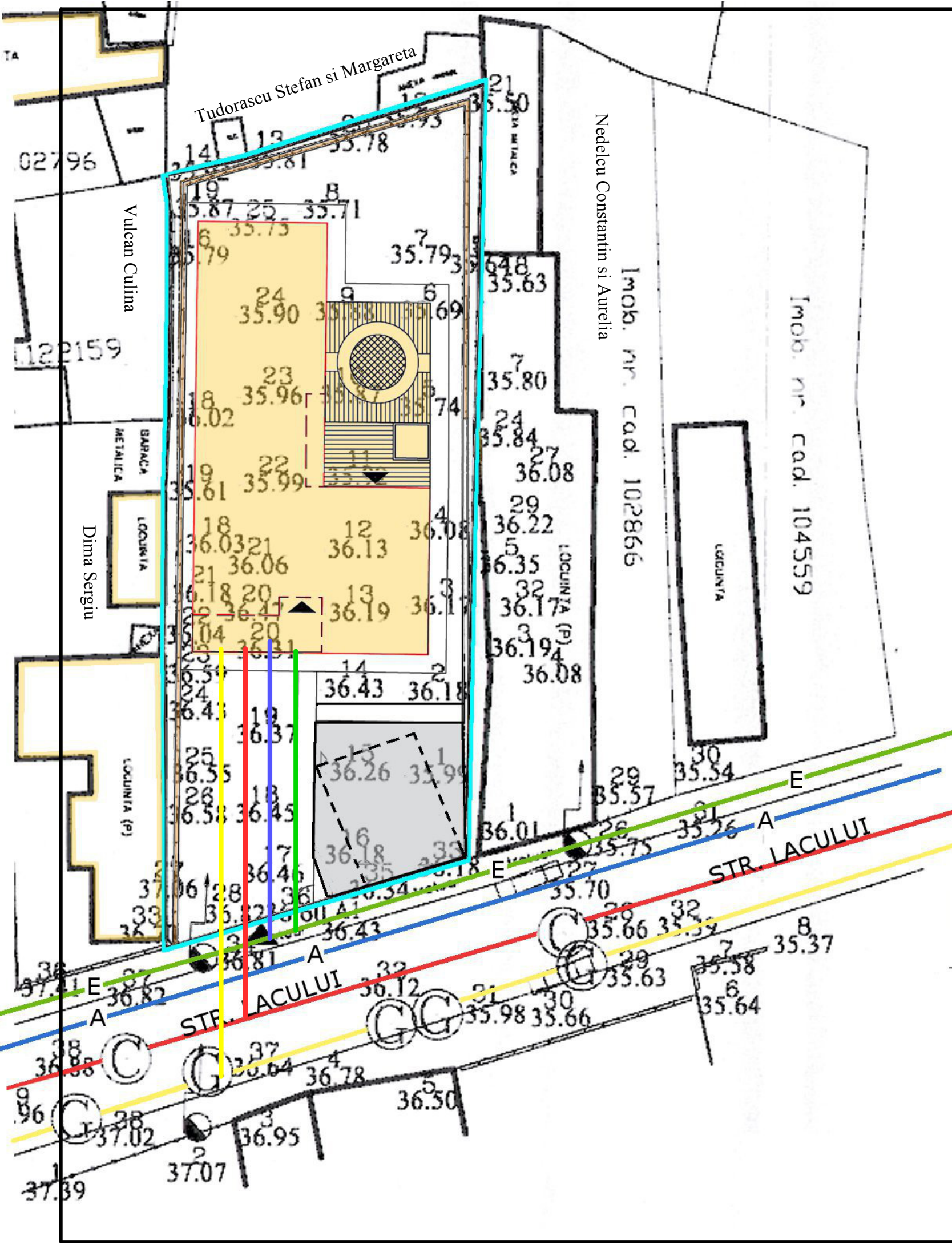
Sc pentru calcul POT = 293,60 mp
 POT existent = 0,00%
 POT maxim cf. PUZ Traian Nord = 45% (POT rezultat în urma propunerii = 42,61)
 CUT existent = 0,00
 CUT maxim cf. PUZ Traian Nord = 1,5 (CUT rezultat în urma propunerii = 0,4)

P.F.A. "CIOBANU CATALIN"		BENEFICIAR: IORDACHE MARIA	
MASURAT	ing. Ciobanu C.	PLAN TOPOGRAFIC Jud. Galati, mun. Galati, str. Lacului, nr. 3, Lot 1-Lot 2	
DESENAT	ing. Ciobanu C.		
VERIFICAT	ing. Ciobanu C.		
		04.10.2017	

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA BACALU D. MIHAI PUIU GALATI - C.I.F. 20265746 T.N.A. 791				BENEFICIAR: IORDACHE MARIA PROIECT NR. 66/2017
SPECIFICATIE	NUME		SCARA:	TITLU PROIECT: LOCUINTA PARTER, GARAJ PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN GALATI, STR. LACULUI NR. 3 (LOT 1- LOT 2)
SEF PROIECT	arh. M.BACALU		1/250	FAZA: P.U.D.
PROIECTAT	arh. M.BACALU		DATA:	PLANSA
DESENAT	arh. M.BACALU		12/2017	REGLEMENTARI URBANISTICE A2

Instrument: Statie Totala Leica

Nota: Cotele de nivel sunt cote absolute (Reper Marea Neagra)
 Masuratorile au fost efectuate conform reperilor indicati de beneficiar in teren



Legenda

- Limita teren ce a generat PUD, S=689 mp
- Locuinta propusa
- A Conducta distributie apa potabila, PE-HD De 110 mm
- C Colector de canalizare PAFSIN Dn 300 mm
- Stalp de beton existent
- E Retea electrica stradala
- G Retea de distributie gaze naturale

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ
GALAȚI
6.9.14/05.02.2018
(nr. de înregistrare / data)
RECEPȚIONAT
Ing. SILVIA DUMITRU
SEMNĂTURA.

**PREZENTUL DOCUMENT ESTE
VALABIL ÎNSOȚIT DE PROCESUL
VERBAL DE RECEPȚIE**
NR. 182 DATA 06.02.2018

S-au obținut următoarele avize ce privesc echiparea edilitară:

- alimentare cu apă -
- Aviz nr. 25936 din 22.08.2017 de la Apă-Canal Galați: pe str. Lacului există conducta publica de distributie apa potabila, PE-HD De 110 mm si colectorul de canalizare PAFSIN Dn 300 mm. Amplasamentul propus este liber de constructie si nu sunt vizibile pe el caminele de bransament apa si a racordului de canalizare.
- alimentare cu energie electrică-
- Aviz nr. 30501717297 din 04.08.2017 de la Electrica Distribuție Muntenia NORD SA - Sucursala de Distribuție Galați; in proximitatea terenului studiat exista linii electrice aeriene (LEA) 0,4 kV si linii electrice subterane (LES) 20 kV pozate la o adâncime de cca 0.6-1 m.
- alimentare cu gaze naturale -
- Aviz nr. 311.800.428/ 16.08.2017 de la Distrigaz Sud Rețele; pe terenul pe care urmează a se amplasa construcția, societatea Distrigaz Sud Rețele nu deține rețele sau alte instalații de distribuție a gazelor naturale. Lucrarile propuse nu afectează conductele de distribuție gaze naturale.
- aviz Consiliul Local Galați – Serviciul Public Ecosal nr. 9602/27.07.2017

Instrument: Statie Totala Leica

Nota: Cotele de nivel sunt cote absolute (Reper Marea Neagra)
Masuratorile au fost efectuate conform reperilor indicati de beneficiar in teren

P.F.A. "CIOBANU CATALIN"		BENEFICIAR: IORDACHE MARIA	
MASURAT	ing. Ciobanu C.	PLAN TOPOGRAFIC Jud. Galati, mun. Galati, str. Lacului, nr. 3, Lot 1-Lot 2	
DESENAT	ing. Ciobanu C.		
VERIFICAT	ing. Ciobanu C.		
	04.10.2017		

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA BACALU D. MIHAI PUIU GALATI - C.I.F. 20265746 T.N.A. 791				BENEFICIAR: IORDACHE MARIA
				PROIECT NR. 66/2017
SPECIFICATIE	NUME		SCARA:	TITLU PROIECT: LOCUINTA PARETR, GARAJ PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN GALATI, STR. LACULUI NR. 3 (LOT 1- LOT 2)
SEF PROIECT	arh. M.BACALU		1/250	FAZA: P.U.D.
PROIECTAT	arh. M.BACALU		DATA:	TITLUL PLANSEI:
DESENAT	arh. M.BACALU		12/2017	REGLEMENTARI EDILITARE
				PLANSA A3