

HOTĂRÂREA nr. 251 **din 30.05.2019**

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 26, str. Morilor, nr. 187

Inițiator: Primarul Municipiului Galați, Ionuț - Florin Pucheanu;
Numărul și data depunerii proiectului de hotărâre: 267/24.05.2019

Consiliul local al Municipiului Galați, întrunit în ședință ordinară, în data de 30.05.2019;

Având în vedere expunerea de motive nr. 32858/24.05.2019, a inițiatorului-Primarul Municipiului Galați, Ionuț - Florin Pucheanu;

Având în vedere raportul de specialitate nr. 32860/24.05.2019, 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. 21682/05.04.2019, al documentației Plan Urbanistic de Detaliu, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 26, str. Morilor, nr. 187, 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. 26, str. Morilor, nr. 187, în vederea realizării unor construcții cu funcțiunea de locuință unifamilială și anexă, pe terenul proprietate, beneficiari, Buțu Nicolae și Buțu Mariana, individualizat în Anexa 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3 – Reglementările privind autorizarea construcțiilor, a amenajărilor, a rețelelor și a 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, ale Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, ale Planului urbanistic general, ale Regulamentului local de urbanism și ale Strategiei de dezvoltare spațială a municipiului Galați, aprobate prin HCL nr. 62/26.02.2015, rectificată prin HCL nr. 354/27.07.2017.

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,
Secretarul Municipiului Galați,



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

LOCUIŢĂ UNIFAMILIALĂ ŞI ANEXĂ

STR. MORILOR | NR. 187 | GALAŢI

PROIECT NR. 11/2018

PROIECTANT: INA STOIAN ATELIER PROIECTARE SRL

BENEFICIAR: MARIANA BUŢU SI NICOLAE BUŢU

DATA: IANUARIE 2019



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ ȘI ANEXĂ

STR. MORILOR | NR. 187 | GALAȚI

BORDEROU

CERERE

CERTIFICAT DE URBANISM

ACTE PROPRIETATE, EXTRAS CF

I. STUDII FUNDAMENTARE

PLANUL TOPOGRAFIC VIZAT OCPI

STUDIUL GEOTEHNIC

II. DOCUMENTATIA DE BAZA

PIESE SCRISE

MEMORIU GENERAL

PIESE DESENAȚE

U01. PLAN ÎNCADRARE ÎN ORAȘ sc. 1:10 000

U02. PLAN ÎNCADRARE ÎN ZONĂ sc. 1:2 000

U03. SITUAȚIE EXISTENTĂ - FUNCȚIUNI sc. 1:500

U04. SITUAȚIE EXISTENTĂ - FOTOGRAFII

U05. REGLEMENTĂRI URBANISTICE sc. 1:500

U06. REGLEMENTĂRI EDILITARE sc. 1:500

U07. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ sc. 1:500

U08. MOBILARE URBANISTICĂ

U09. ILUSTRARE PROPUNERE ARHITECTURA

III. ACORDURI ȘI AVIZE

Punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului

Aviz Apă-Canal, Aviz Gaz, Aviz Electricitate, Aviz Salubritate

DOVADA RUR - ACHITARE TAXĂ PUD

arh. urb. Elena Stoian



MEMORIU JUSTIFICATIV

LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ ȘI ANEXĂ

STR. MORILOR | NR. 187 | GALAȚI

1 | Introducere

Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului: Locuință unifamilială și anexă, mun. Galați, str. Morilor, nr. 187

Beneficiarul lucrărilor: Mariana și Nicolae BUTU, conform actului de proprietate atașat

Proiectantul lucrărilor: INA STOIAN ATELIER PROIECTARE SRL

Studiu geotehnic: PFA TOMA RODICA

Studiu topografic: SC ELIPSOID SRL

Obiectul lucrării

Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu își propune stabilirea limitei maxime a edificabilului în vederea determinării condițiilor de amplasare a unei locuințe individuale și anexei acesteia pe un teren situat pe str. Morilor nr. 187 (nr. cad. 123064).

Construcțiile se vor încadra în clasa C de importanță HG766-94 – importanță normală, Clasa III de importanță P100-1/6 – construcției de importanță medie, grad III de rezistență la foc – cadre de beton armat, pereți zidarie caramida, acoperiș tip șarpantă, risc scăzut de incendiu – P118.

2 | Încadrarea în zonă

Amplasamentul se află în intravilanul municipiului Galați - UTR 26, pol urban principal – Strada Brăilei, conform PUG Municipiul Galați.

POT max=70% CUT max=4,2 pentru parcele între 500-1000mp (sect III, art. 15-16).

Folosință actuală: teren curți-construcții.

Studiul geotehnic și topografic sunt atașate prezentei documentații.

3 | Situație existentă

Accesibilitate, căi de comunicație

Terenul ce a generat prezentul studiu are acces pietonal și carosabil din str. Morilor.

Suprafața ocupată. Limite. Vecinătăți. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul se prezintă sub forma regulată, cu orientarea axei mari pe direcția E-V, având dimensiunile zonei principale de aprox. 14,4m x 64,8m și prezintă o diferență de nivel de 2,8m de la nivelul străzii până la limita posterioară. Terenul se află într-o zonă de case. În prezent, lotul este neconstruit.

POT existent = 0% CUT existent = 0 Steren = 946mp.



Situl studiat este proprietate privată a sotilor Mariana si Nicolae BUTU, conform titlurilor de proprietate anexate, învecinându-se cu 4 proprietăți astfel:

N | 64,81m | proprietate privată - str. Morilor nr.185, nr. cad. 121486

S | 65,75m | proprietate privată Matei Zamfrita - str. Morilor nr. 191

E | 14,41m | proprietate privată Daniel Petru, nr. cad. 101185 + proprietate privata Falcaru Loreta

V | 14,24m | domeniul public - strada Morilor

Propunerile conținute în prezenta documentație nu schimbă regimul juridic al terenului proprietate sau al terenurilor învecinate, nu presupun treceri în / din domeniul public sau schimburi de teren.

Caracterul zonei. Destinația clădirilor. Fondul construit existent

Terenul este amplasat într-o zona de locuințe individuale cu anexe gospodaresti. Regimul de înălțime al zonei variază între P și P+2, fiind în principal locuințe individuale pe lot. Construcțiile sunt dispuse la stradă fără un aliniament clar definit (a se vedea fotografiile anexate). Mare parte din locuintele de pe strada au garajele amplasate la strada (inclusiv vecinii directi nr. 185 si cei de vizavi). Deschiderile la stradă ale loturilor sunt în jur de 7-14m, acestea fiind orientate cu latura lungă perpendicular față de axul străzilor.

Concluziile studiului geotehnic

Pentru concluziile studiului geotehnic, a se vedea Studii de fundamentare – Studiu Geotehnic.

Adâncimea apei subterane

Nivelul apei subterane nu a fost întâlnit în foraj. Nivelul acesteia este situat în forajele de hidro-observatie din zona, la adancimi de circa -17,00m, fata de cota de teren.

Parametri seismici

Municipiul Galați și implicit amplasamentul cercetat, se încadrează în zona cu gradul VIII de intensitate macroseismică. Valoarea accelerației orizontale este $a_g = 0,3g$ și perioada de colt $T_c = 1s$.

Rețele edilitare

Conform PUG M. Galați, zona este deservită de rețea apa-canalizare, electrică, rețea gaze și rețea telefon.

4 | Reglementări

Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Conform Certificatului de Urbanism emis de Primăria Municipiului Galați, nr. 1233/ 18.07.2018, se propune construirea unei locuințe individuale, a unui garaj și a împrejmuirilor proprietății.

Conformarea construcției s-a făcut respectând reglementarile specifice funcțiunii în condițiile impuse de documentul menționat mai sus și de Codul Civil.

Retrageri constructii:

N (limită laterală) – 1,20m

S (limită laterală) – 3,10m

E (limită posterioară) – 29m

V (limită stradă) – 0m



Construcția locuinței principale se va alinia la casa de pe parcela din dreapta, de la nr. 185 = în construcție din 2018, dar nefinalizată, având starea cea mai bună, conform PUG Galați – UTR 26 (sect. II, art. 5). Retragera de 17,7m a fost măsurată și agreată la fața locului de cei doi proprietari vecini. S-a ales o soluție volumetrică cu două volume separate pentru locuința și anexa - garaj. Construcțiile vor fi amplasate către limita de nord, spre est curtea se amenajează cu terase și spațiu verde, iar către vest se amenajează cu alei și spații verzi. Distanța dintre anexă și locuință este de aprox. 9,7m, peste H/2 din înălțimea celei mai înalte construcții.

La sud se pastrează o cale de acces pentru intervenții în caz de incendiu. Spațiile interioare vor fi dimensionate conform Legii locuinței 114/1996 actualizată.

Pe limita la 1,2m construcțiile nu vor avea ferestre de vedere spre vecinătăți.

Limita maximă a edificabilului

V (față de stradă) – 0m

S (limită laterală) – 3,10m

E (limită posterioară) – 29m

N (limită laterală) – 1,20m

Capacitatea, suprafața desfășurată

Locuința este destinată unei singure familii. Suprafața desfășurată locuință + anexa este 380mp.

Accese. Circulații. Parcaje.

Accesul principal se face din str. Morilor, atât pietonal cât și auto. Drumul de acces va avea 3m lățime.

Este propus un garaj pentru o mașină alipit împrejurării la stradă.

Spații verzi

În afara drumului de acces și teraselor descoperite exterioare se propune păstrarea spațiului verde și plantarea de arbori (min. 1 arbore/100mp).

Împrejmuiri

Pentru împrejmuirea la stradă se propune o soluție cu o înălțime de aprox. 2m, mai puțin zona anexei la stradă care va ajunge la 3m și care se va armoniza cu finisajul clădirii principale.

Înspre imobilele vecine se vor realiza împrejurări opace de max. 2m înălțime.

Profil transversal. Regimul de construire. Coeficient de utilizare teren

Noua construcție se va dezvolta retras la 17,7m de limita de proprietate la stradă (aliniată cu volumul de acces de la construcția vecină de la nr. 185 în construcție), iar anexa – garaj va fi în aliniament (similar 185).

Ateren = 946mp (în acte)

Ac propusă = 196mp (locuință, anexă)

POT propus = 20,7%

Ad propusă = 376mp (locuință, anexă)

CUT propus = 0,4

H max cornisa = 6,55m (de la cota strazii)

H max coama = 9,70m (de la cota strazii)

Rh propus = S+P+1E

Rețele edilitare

În prezent, terenul e debransat de la utilități și liber de construcții. Construcția propusă se va racorda, în funcție de necesități, la toate utilitățile existente, cu obținerea tuturor avizelor necesare și respectarea prevederilor acestora. Vor exista racorduri la rețeaua municipală de alimentare cu apă și canalizare, alimentare cu energie electrică și gaze naturale, telefonie și salubritate. Traseul racordului de gaz de la bransament la locuință va fi de aprox. 25m și este propus îngropat prin curte până la construcție.

Gestionarea deșeurilor. Pentru evacuarea deșeurilor rezultate în urma șantierului, se va încheia un contract pe toată durata șantierului cu o firmă autorizată de evacuare a deșeurilor. Aceasta va asigura ridicarea, transportul și depozitarea deșeurilor, precum și închirierea recipientilor și utilajelor necesare (cupe, containere, autobasculante, încărcătoare etc). Zilnic, după terminarea programului de lucru, zona se va curăța de resturile și deșeurile rezultate. După încheierea lucrărilor se va face curățarea terenului de pământ, betoane, praf ciment, nisip, agregate minerale (pietriș, balast), transportarea acestora în locuri agreate. Cantitate estimată a deșeurilor rezultate în urma lucrărilor de construcție este 2mc.

Bilanț teritorial existent – propus

	Existent		Propus	
	Suprafata	Procent %	Suprafata	Procent %
Suprafață teren	946mp	100	946mp	100
Suprafata construita (locuinta + anexa)	0mp	0	196mp	20,7
Spatii verzi	0mp	0	600mp	63,45
Spatii pavate – terase, alei	0mp	0	150mp	15,85
Suprafata desfasurata	0mp	0	376mp	0,4

Concluzii

Prin solutiile adoptate, s-a urmarit respectarea reglementarilor urbanistice in vigoare, PUG Municipiul Galati, HG 525/1996, Codul civil precum si alte norme si normative din domeniu.

Masurile tehnice propuse prin PUD creaza conditiile amplasarii unei locuinte individuale si a unei anexe-garaj si imbunatateste situatia urbanistica a zonei din punct de vedere functional si estetic.

intocmit,

arh. urb. Elena STOIAN

15.05.2019





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GALAȚI

INSTITUTIA ARHITECT SEF
BIROU PLANIFICARE URBANA,
COMPARTIMENT PLANURI DE URBANISM
Tel: +40 0236 307.708 Email: arhitectsef@primariagalati.ro



RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI

NR. 21682 / 05.06.2019

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 arhitecturală – 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 UNIFAMILIALĂ ȘI ANEXĂ (GARAJ)”, STR. MORILOR, NR. 187, GALAȚI BENEFICIARI: BUȚU NICOLAE ȘI BUȚU MARIANA

Elaborator: arh. Ina Stoian, S.C. Ina Stoian Atelier de Proiectare S.R.L., București, sector 2, str. Italiană, nr.13, ap.10, telefon: 0755173128, str. Tecuci, nr.3, Tel: 0723354685, e-mail: contact@inas.arhi, www.inas.arhi.

Implicarea publicului în etapa pregătitoare a P.U.D. s-a realizat exclusiv prin grija beneficiarului care a notificat vecinii direcți ai parcelei care a generat P.U.D., conform declarației privind vecinătățile: Luparu Virgil și Luparu Carmen Eugenia; Matei Zamfiră; Daniel Petru și Fălcaru Loreta;

Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor furnizate în cadrul procesului de informare și consultare a publicului.

Până la data întocmirii prezentului raport nu s-au înregistrat alte 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 BUHOCIU**

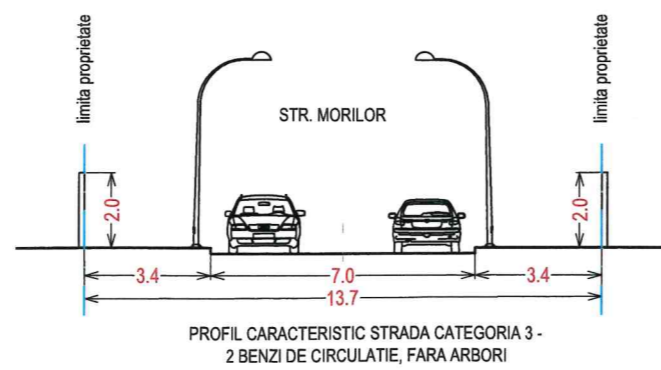
Dragoș Trăistaru/2ex/25.03.2019

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



BENEFICIAR:		PROIECT: PLAN TOPOGRAFIC ÎN VEDEREA OBTINERII AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE PENTRU LOCUINȚA UNIFAMILIALĂ ȘI ANEXA	
Butu Nicolae și Butu Mariana		Mun. Galati, Str. Morilor, nr. 187, jud. Galati	
CONTRACTOR:		AMPLASAMENT:	
Butu Nicolae și Butu Mariana		Mun. Galati, Str. Morilor, nr. 187, jud. Galati	
Intocmit: SC Elipsoid SRL		PLAN:	SCARA: 1:500
Masurat: ing. Vasiliu Cristian		DATA: Septembrie 2018	
PEAN TOPOGRAFIC		Proprietar: Butu Nicolae și Butu Mariana Nr. CAD: 123064 Nr. CE: 123064	

- LIMITE**
- teren care a generat PUD
 - limite parcele
- FUNCTIUNI**
- locuinte individuale P / P+1+M
 - anexe gospodaresti
- CIRCULATII**
- cai comunicatie rutiere
 - acces auto / acces pietonal
- INDICATORI URBANISTICI EXISTENTI**
- POT=0%
 - CUT=0
- INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:**
- Ac propusă = 196mp (locuință, anexă)
 - POT propus = 20,7%
 - Ad propusă = 376mp (locuință, anexă)
 - CUT propus = 0,4
 - H max cornisa = 6,55m (de la cota strazii)
 - H max coama = 9,7m (de la cota strazii)
 - Rh propus = S+P+1E
- ELEMENTE REGULAMENT PUD**
- limita edificabil
 - aliniament



BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUȘ	
	SUPRAFATA	PROCENT	SUPRAFATA	PROCENT
SUPRAF TEREN	946	100	946	100
SUPRAFA CONSTRUITA	0	0	196	20,7
SPATII VERZI	0	0	600	63,45
SPATII PAVATE	0	0	150	15,85
SUPRAFATA DESFASURATA	0	0	376	0,4

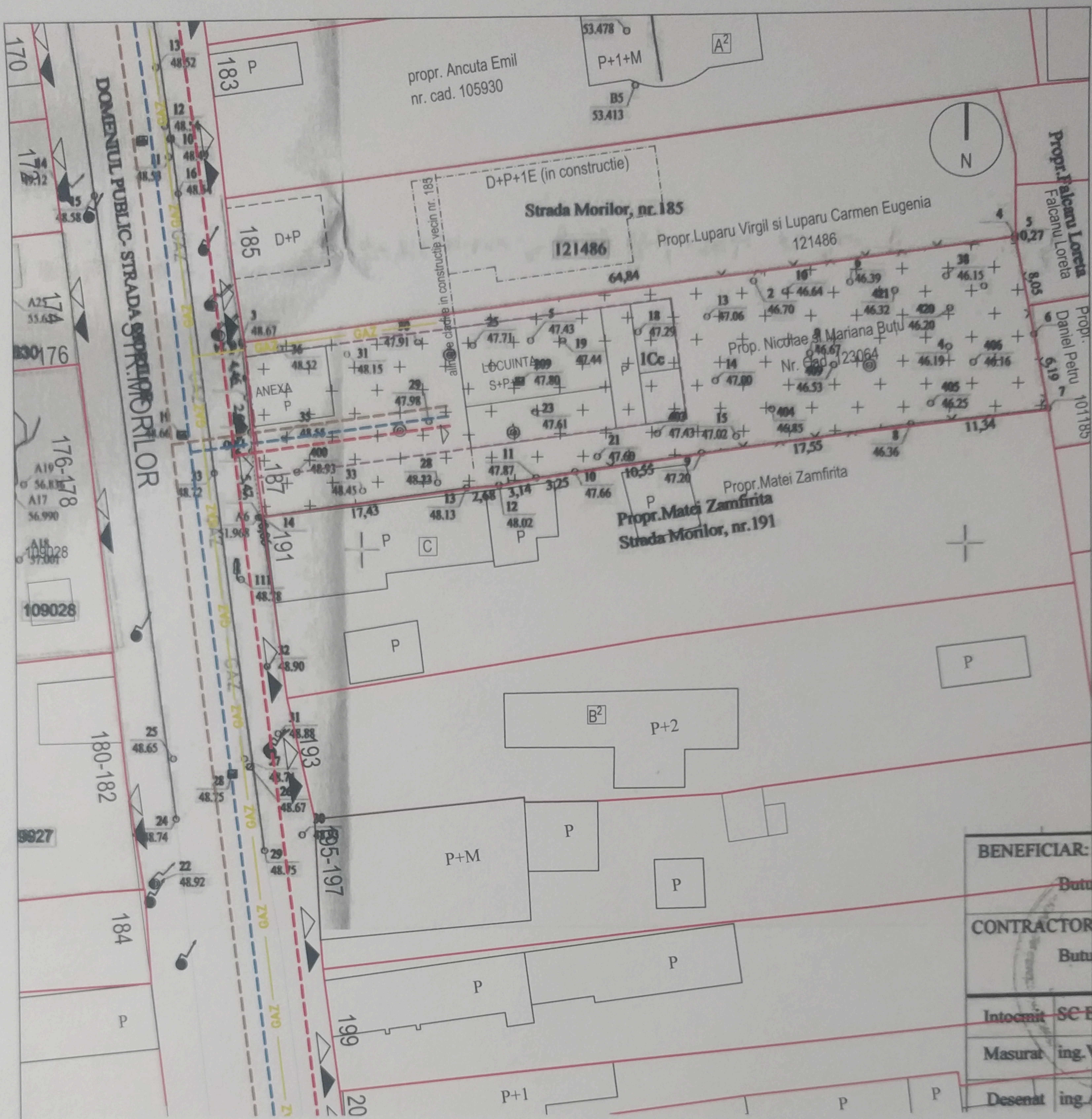
LIMITA MAXIMA A EDIFICABILULUI

- N (limită laterală) – 1,20m
- S (limită laterală) – 3,10m
- E (limită posterioară) – 29m
- V (limită stradă) – 0m

Acest document este proprietatea firmei ina stoian atelier proiectare srl și nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau parțial, fără autorizație expresă și scrisă. Utilizarea sa trebuie să fie conformă celei pentru care a fost elaborat. Este interzisă folosirea prezentei în execuție fără autorizația de construire. Documentul este valabil doar cu semnăturile și ștampilele în original.



ina stoian atelier proiectare srl București, sector 2, str. Italiană nr. 13 ap. 10 RO 020973 CIF: 38504897 nr. reg. com. J40/19331/2017		Beneficiari: Mariana BUȚU și Nicolae BUȚU		Nr. Proiect: 8 / 2018	
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURA	Scara: 1:500	Titlul proiectului: Locuință individuală și anexa, str. Morilor 187, Galați	Faza: PUD
SEF PROIECT	arh. Elena STOIAN		Data: 15.05.2019	Titlul planșei: REGLEMENTARI URBANISTICE	Pl.nr. U05
PROIECTAT	arh. Elena STOIAN				
DESENAT	arh. stag. Catalina LETA				



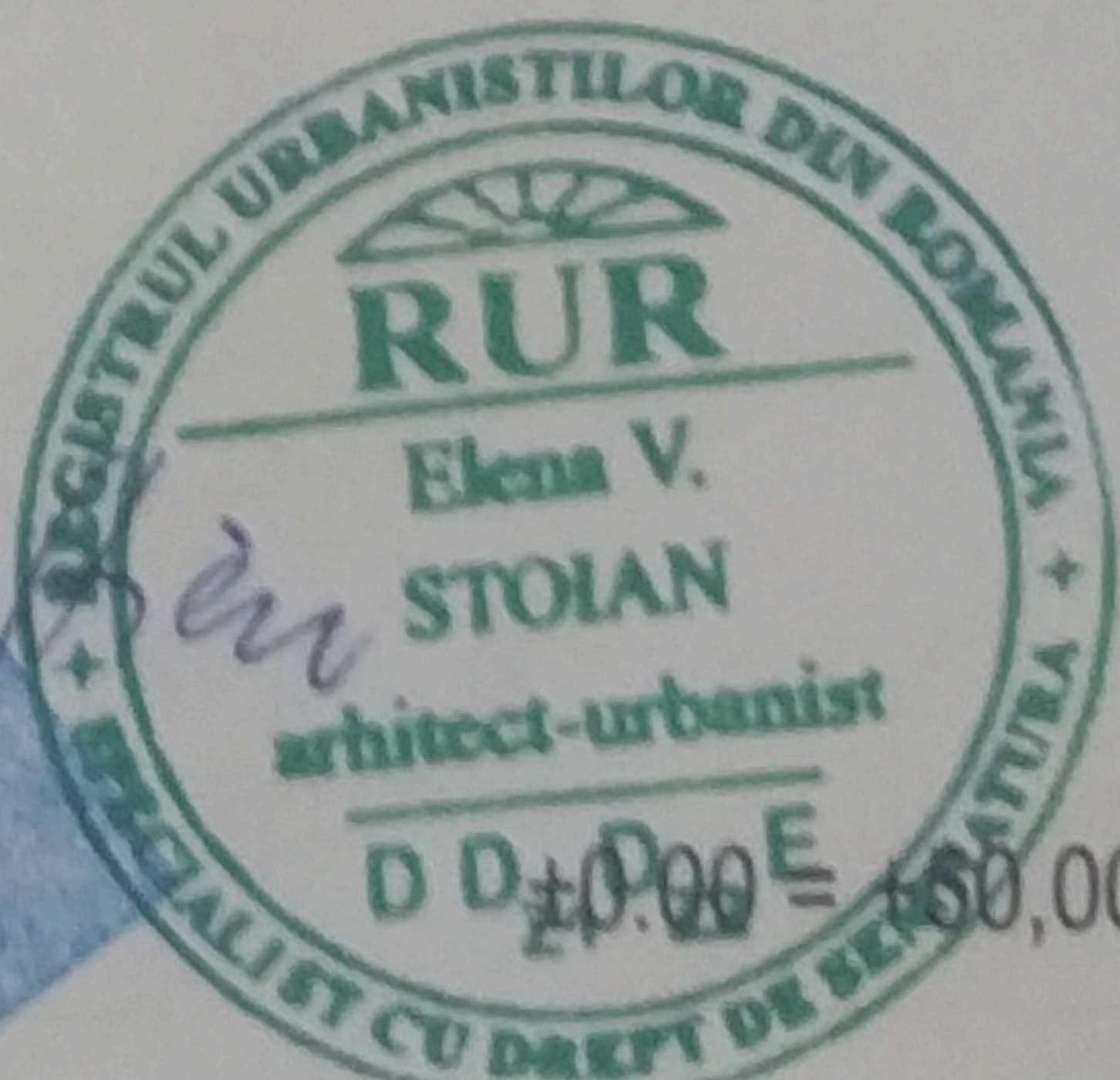
- LIMITE**
- teren care a generat PUD
 - limite parcele
 - limita edificabil
 - aliniament

- RETELE EDILITARE**
- retea apa
 - retea canalizare
 - linie electrica
 - retea gaze naturale

INTRAVILANUL MUNICIPIULUI GALATI
 UTR 26 POL URBAN PRINCIPAL - STR. BRAILEI

Acest document este proprietatea firmei ina stoian atelier proiectare srl și nu poate fi folosit, transmis sau reproduș, total sau parțial, fără autorizație expresă și scrisă. Utilizarea sa trebuie să fie conforme celei pentru care a fost elaborat. Este interzisă folosirea prezentei în execuție fără autorizația de construire. Documentul este valabil doar cu semnăturile și stampele în original.

ina stoian atelier proiectare srl
 București, sector 2, str. Italiană nr. 13 ap. 10 | RO 020973
 CIF: 38504897 nr. reg. com. J40/19331/2017



Beneficiari:
 Mariana BUTU și Nicolae BUTU

Nr. Proiect:
 8 / 2018

SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURA	Scara:	Titlul proiectului:	Faza:
SEF PROIECT	arh. Elena STOIAN	<i>E. Stoian</i>	1:500	Locuință individuală și anexa, str. Morilor 187, Galați	PUD
PROIECTAT	arh. Elena STOIAN	<i>E. Stoian</i>	Data:	Titlul planșei:	Pl.nr.
DESENAT	arh. stag. Catalina LETA	<i>C. Leta</i>	28.01.2019	REGLEMENTARI EDILITARE	U06

BENEFICIAR:	Butu
CONTRACTOR:	Butu
Intocmit:	SC E
Masurat:	ing. V
Desenat:	ing.

150,00 RMN