

HOTĂRÂREA nr. 450 **din 30.08.2018**

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 13, str. Războieni, nr. 234

*Inițiator: Primarul Municipiului Galați, Ionuț - Florin PucEANU;
Numărul și data depunerii proiectului de hotărâre: 481/13.08.2018*

Consiliul local al Municipiului Galați, întrunit în ședință ordinară, în data de 30.08.2018;

Având în vedere expunerea de motive nr. 68068/13.08.2018, a inițiatorului-Primarul Municipiului Galați, Ionuț - Florin PucEANU;

Având în vedere raportul de specialitate nr. 68070/13.08.2018, 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. 59400/13.07.2018, al documentației Plan Urbanistic de Detaliu, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 13, str. Războieni, nr. 234, 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. Războieni, nr. 234, în vederea realizării unor construcții cu funcțiunea de locuință, anexă, pe terenul proprietate, beneficiari, Dinu Ionel și Dinu Elena, 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,

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 și anexa cu regim de înălțime S+P+M- locuința și parter pentru anexa.

Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică și s-a elaborat conform condițiilor din Certificatul de Urbanism nr. 1720 din 17.11.2017 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 SI ANEXA
Amplasamentul:	MUNICIPIUL GALAȚI, STR. RAZBOIENI Nr. 234
Beneficiarul:	DINU IONEL SI DINU ELENA
Proiectantul:	B.I.A. BACALU D. MIHAI PUIU
Șef proiect:	ARH. MIHAI BACALU
Identificare:	32/2018
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.

Beneficiarii, DINU IONEL SI DINU ELENA, doresc realizarea unei locuințe cu regim de înălțime subsol+parter+mansarda și anexa parter pe terenul situat în intravilanul mun. Galați, str. Razboieni nr. 234, proprietate particulară.

Terenul are o suprafață de 362,00 mp și categoria de folosință: curți-construcții. În acest sens, beneficiarul a solicitat și obținut Certificatul de urbanism nr. 821 din 24.05.2018.

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 13 – ZONE LOCUINTE INDIVIDUALE

- UTR 13
- **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** = 1,0
- **retragerea minimă față de aliniament** = 3-5,00 m;
- **retrageri minime față de limitele laterale** = min. 2,00 m, cu obligativitatea asigurării pe cealaltă latură a unui acces auto de 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. 1,00 m față de limita de la nord și min 0,85-3,85 M față de limita de sud; min 10,00 m față de limita de la vest; 15,00 m fata de limita din est (aliniament).

După aprobarea documentației PUD prin HCL, împreună cu documentele solicitate în CU nr. 1720 din 17.11.2017, la punctul 5, beneficiarul poate înainta Primăriei mun. Galați cererea de emitere a autorizației de construire a unei locuințe cu regim de înălțime parter+mansarda, în Traian nr. 204.

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. 1720 din 17.11.2017, terenul studiat se afla in intravilanul municipiului Galați, are o suprafață de 362,00 mp aferentă parcelei, cu acces din strada Razboieni.

- Zona in care se afla acest teren este reglementata prin PUG Municipiul Galați și face parte din UTR 13 – zona locuinte individuale.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Aspecte generale – Zona propusă prin studiul PUD are o suprafață de 362,00 mp (de formă poligonală) și este proprietate particulară a beneficiarilor. P terenul studiat exista constructii pentru care a fost solicitata desfiintarea, procesul de emitere a autorizatiei de

desfiintare fiind in curs.

3.1 Accesibilitatea la căile de comunicație

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

3.2. Suprafața ocupata, limite si vecinătăți

Suprafața terenului ce a generat PUD este de 362,00 mp, proprietate privată în exclusivitate.

Vecinătățile parcelei ce a generat PUD – se prezintă astfel:

- la nord– Braila Cornelia
- la sud – Mitrea Sorin Laurentiu
- la est – Zorila Marian
- la vest – str. Razboieni

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Suprafata de teren construita: 122,00 mp.

Suprafata de teren libera: 240,00 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 dezordonat, fara a se putea stabili o limita de aliniere si marea majoritate sunt in stare de degradare.

Acoperisul clădirilor din zonă este în general în șarpantă și împrejmuirile loturilor sunt realizate în general din beton sau lemn.

Pe teren exista doua constructii - locuinta si magazie, propuse pentru desfiintare si care vor fi inlocuite cu obiectivele propuse..

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 beneficiarilor, conform act de proprietate.

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

CERCETAREA TERENULUI

Pentru stabilirea stratificației terenului, a condițiilor de fundare, detectarea unor zone cu accidente de teren (beciuri, WC-uri, hrube, umpluturi eterogene cu grosimi mari), în zona amplasării viitoarei locuințe s-au executat 2 (două) foraje cu sondeza de Ø2", duse până la adâncimi de -6,50 m față de cotă teren și amplasate conform planului de situație anexat.

Din forajele executate, rezultă că stratificația terenului se prezintă astfel:

+ În suprafață, sub betonul de 5,00 ÷ 30,00 cm, se întâlnește un strat de umpluturi de pietriș, pământ negru până la adâncimi de -1,50 m în f_2 și 3,00 m în f_1 , afânate pe alocuri (în f_1 până la adâncimi de -2,00 m).

⊕ Urmează până la adâncimi de -4,80 ÷ 5,00 m un strat de loess galben macroporic, sensibil la umezire grupa „B” (conform **NP 125-2010**) cu umidități de $w = 12,5 \div 16,0 \%$, mai ridicate spre bază.

+ În continuare, până la adâncimi de -6,50 m, unde s-au oprit forajele executate, loessul devine consistent moale, cu umidități de peste 20,0 %.

Apa subterană a fost întâlnită în forajele executate la adâncimi de -6,00 ÷ - 6,20 m.

CONDIȚII DE FUNDARE ȘI RECOMANDĂRI

Față de cele de mai sus, rezultă că fundarea viitoarelor clădiri (**subsol + parter + mansardă** sau **parter**) se poate face la **adâncimea impusă constructiv**, conform normativelor în vigoare ($h = -0,80$ sub cota pardoseală subsol – pentru locuință și $h_{\min} = -1,50$ m față de cotă teren – pentru anexă), **direct** pe stratul de loess galben sau pe umpluturile de loess bine compactate, care vor înlocui umpluturile de pământ negru ce depășesc cota de fundare (exemplu, zona forajului f_1 , unde umpluturile eterogene ajung până la -3,00 m).

- Presiunea convențională ce se va lua în calcul va fi de $P_{conv} = 80 \div 100$ kPa la grupări fundamentale, ținând seama de o tasare probabilă la umezire de 5 cm pentru fiecare metru de loess rămas neconsolidat sub fundații.

- Conform indicațiilor normativului **NP 125-2010**, nu se recomandă fundații izolate pe pământuri sensibile la umezire.

- Umpluturile de pământ din jurul fundațiilor se vor realiza din loess galben curat, bine compactat, în strate subțiri de $15 \div 20$ cm grosime.

- La proiectare, execuție și exploatare se vor prevedea măsuri pentru evitarea umezirii terenului de fundare cu ape provenite din precipitații sau din eventualele rețele și conducte hidroedilitare din zonă (conform normativului **NP 125-2010**). Toate conductele purtătoare de apă vor fi introduse în canale de protecție, conform normativelor în vigoare, cu respectarea adâncimii de îngheț de -1,00 m pentru Galați (conform **STAS 6054/1977**).

- Se va face o sistematizare verticală corespunzătoare, astfel încât apele de precipitații să nu stagneze în vecinătatea construcției.

- În jurul clădirii se vor executa trotuare corespunzătoare, prevăzându-se și hidroizolații împotriva infiltrațiilor apelor pluviale în zona fundațiilor.

Se va ține seama de:

- Normativ **NP 125-2010** și normativ **NP 074/2014**, privind proiectarea și executarea construcțiilor fundate pe terenuri sensibile la umezire grupa „B”, considerate pământuri dificile;

- Normativ **NP 112-2004** privind proiectarea și executarea lucrărilor de fundații directe la construcții;

- Normativ **C 169-1988** privind executarea săpăturilor și recepționarea lucrărilor de terasamente pentru fundarea construcțiilor civile;

► **STAS 6054/1977** privind adâncimea limită la îngheț de -1,00 m pentru Galați;

► **STAS 11100/1/1993** privind gradul VIII MSK și „Cod de proiectare seismică – Partea I – Prevederi de proiectare pentru clădiri”, indicativ **P 100-1/2013** privind perioada de colț $T_c = 1,0$ sec și accelerație orizontală $a_g = 0,30$ g (din fig. 3.1, 3.2).

3.7. Echiparea edilitară

Zona studiată beneficiază de sisteme de alimentare cu apă, conform aviz apa-canal

În ceea ce privește terenul studiat, prin certificatul de urbanism s-au solicitat și s-au obținut următoarele avize ce privesc echiparea edilitară:

-alimentare cu apă –

- Aviz nr. 18352 din 11.06.2018 de la Apă-Canal Galați: pe str. Razboieni există conducta publică de distribuție apă potabilă, PEHD Dn 200 mm și colectorul de canalizare Hobas Dn 600 mm. Amplasamentul propus este ocupat cu construcții propuse pentru desființare și are la limita acestuia cămine de apă și canalizare.

-alimentare cu energie electrică–

- Aviz nr.3050118201/11-06-2018 de la Electrica Distribuție Muntenia NORD SA - Sucursala de Distribuție Galați; există LEA de 0,4 kv.

-alimentare cu gaze naturale –

-Aviz nr.312.735.120/30.05.2018 de la Distrigaz Sud Rețele; pe terenul pe care urmează să se amplaseze construcția, societatea Distrigaz Sud Rețele nu deține rețele sau alte instalații de distribuție a gazelor naturale. Există rețeaua de gaze pe strada Razboieni. Lucrările propuse nu afectează conductele de distribuție gaze naturale.

- **aviz ecosal** –nr. 6774/04.05.2018

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 S+P+M și a unei anexe parter, care să beneficieze de echipare tehnico-edilitară.

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 S+P+M și a unei anexe (chiosc). Organizarea spațiilor interioare se propune a se realiza în conformitate cu programele de locuință. 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.

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Suprafața construită la sol: propus: locuință: 50,08 mp și anexa - 14,00 mp.

Suprafața desfășurată; locuință: 148,79 mp, iar anexa are 14,00 mp Ad.

În conformitate cu L350/2001, actualizată, nu s-au luat în calcul suprafețele construite: terasele, 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 de centrală a amplasamentului.

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

Pe laturile de est, nord și sud se vor păstra distanțe minime conform cod civil față de vecinătăți și în acest sens nu vor exista pe aceste fațade ferestre de vedere, ci numai de lumină, conform prevederilor în vigoare.

Construcția propusă pentru locuința se poate realiza cu o structură din zidărie portanță. Fundațiile – tălpi continue, iar pardoseala la 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 bucatărie.

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

Accesul carosabil se face pe latura de vest a proprietății, din str. Razboieni. Spațiul de parcare se va realiza respectând prevederile art. 33 și anexa 5 din H.G. nr. 525 din 27 iunie 1996, republicată. Accesul pietonal se realizează tot prin partea de vest a incintei. În incintă se va prevedea un loc de parcare, precum și accesul în garajul de la subsol.

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 plantat minim 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 plantat 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. Razboieni are lățimea carosabilă de cca. 8,00 m și s-a fost reabilitată recent, fapt pentru care nu se va interveni în zona asupra carosabilului..

4.9. Regimul de construire

Alinierea pe terenul studiat se propune la cca. 15,00 m față de aliniamentul la strada Razboieni, măsurat din colțul sud-vestic, motivat și de faptul că majoritatea construcțiilor noi realizate pe această stradă au fost amplasate la distanță față de aliniament.

Distanța minimă laterală de amplasare construcție; spre nord, la cca. 1,00 m, caz în care ferestrele de pe această fațadă vor fi ferestre de lumină, spre sud la cca. 0,85-1,00 caz în care ferestrele de pe această fațadă vor fi ferestre de lumină, iar la est 10,00 m.

Regimul de înălțime - propus S+P+M pentru locuință și parter pentru anexa.

Înălțimea maximă a construcției: propus max. + 7,95 m (pentru locuință) și 3,80 m pentru anexa.

P.O.T. Max. 45%, realizat prin proiect 17,7%;

C.U.T. Max. 1.0, realizat prin proiect 0,449;

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. Razboieni.

- **Canalizare**

- se propune racordarea la rețeaua urbană.

- **Alimentare cu energie electrică**

- realizarea racordului de energie electrică direct la rețeaua prezentă în zonă, LEA 0,4 kv

- **Încălzirea și apa caldă menajeră** se pot realiza prin utilizarea unei centrale termice proprii pe gaze.

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 edilitară:

obținut următoarele avize ce privesc echiparea edilitară:

- alimentare cu apă** –

- Aviz nr. 18352 din 11.06.2018 de la Apă-Canal Galați: pe str. Razboieni există conducta publică de distribuție apă potabilă, PEHD Dn 200 mm și colectorul de canalizare Hobas Dn 600 mm. Amplasamentul propus este ocupat cu construcții propuse pentru desființare și are la limita acestuia cămine de apă și canalizare.

- alimentare cu energie electrică**–

- Aviz nr.3050118201/11-06-2018 de la Electrica Distribuție Muntenia NORD SA - Sucursala de Distribuție Galați; există LEA de 0,4 kv.

- alimentare cu gaze naturale** –

- Aviz nr.312.735.120/30.05.2018 de la Distrigaz Sud Rețele; pe terenul pe care urmează să se amplaseze construcția, societatea Distrigaz Sud Rețele nu deține rețele sau alte instalații de distribuție a gazelor naturale. Există rețea

de gaze pe strada Razboieni. Lucrarile propuse nu afectează conductele de distribuție gaze naturale.

- **aviz ecosal** –nr. 6774/04.05.2018

4.11. Împrejmuirea terenului nu va depasi 2,00 m inaltime, iar configuratia acesteia va respecta prevederile certificatului de urbanism.

4.12. Bilanțul propus al suprafețelor pentru zona studiată

<i>BILANȚUL SUPRAFETELOR</i>	<i>EXISTENT</i>		<i>PROPUS</i>	
	locuinta	anexa	locuinta	anexa
Suprafața teren (parcela) ce a generat PUD	362,00 mp		362,00 mp	
Regim de înălțime	P	P	S+P+M	P
H maxim la cornișă (streașină)	2,70 m	2,30 m	5,35 m	2,35 m
H maxim la coamă	3,50 m	3,00 m	7.95 m	3,80 m
Suprafață construită locuință	79,00 m	43,00 m	53,28 mp	14,00 m
Suprafață desfășurată locuință	79,00 m	43,00	103,36 mp	14,00 m
Suprafata spatii plantate in incinta	200,00 mp		93,22 mp	
Suprafață trotuar, terase, alei în incintă, rigole	40,00 mp		201,50 mp	

Sc pentru calcul POT = 64,08 mp

POT existent = 33,7%

POT maxim = 45% (POT rezultat în urma propunerii = 18,58%)

CUT existent = 0,337

CUT maxim = 1,0 (CUT rezultat în urma propunerii = 0,32)

datele sunt extrase din proiect întocmit de S.C. IDEAL DESIGN TEAM S.R.L. GALATI - arh. N.T. MIRCESCU

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.

Intocmit,
Arh. M. Bacalu



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.59400/13.07.2012.....

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 ANEXĂ”, STR. RĂZBOIENI, NR. 234, GALAȚI BENEFICIARI: DINU ELENA ȘI DINU IONEL

Elaborator d-nul arh. Bacalu Mihai Puiu, Birou Individual de Arhitectură, 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 P.U.D.: Braila Cornelia, Mitrea Sorin Laurentiu, Zorilă Marian.

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 BUHOCIU

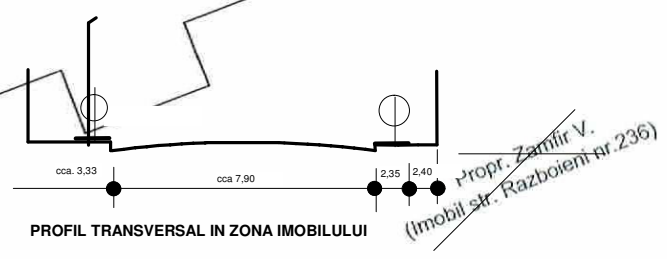
*Raportul informării și consultării publicului cf. H.C.L. nr. 238 / 2011, cu modificările și completările ulterioare

44020

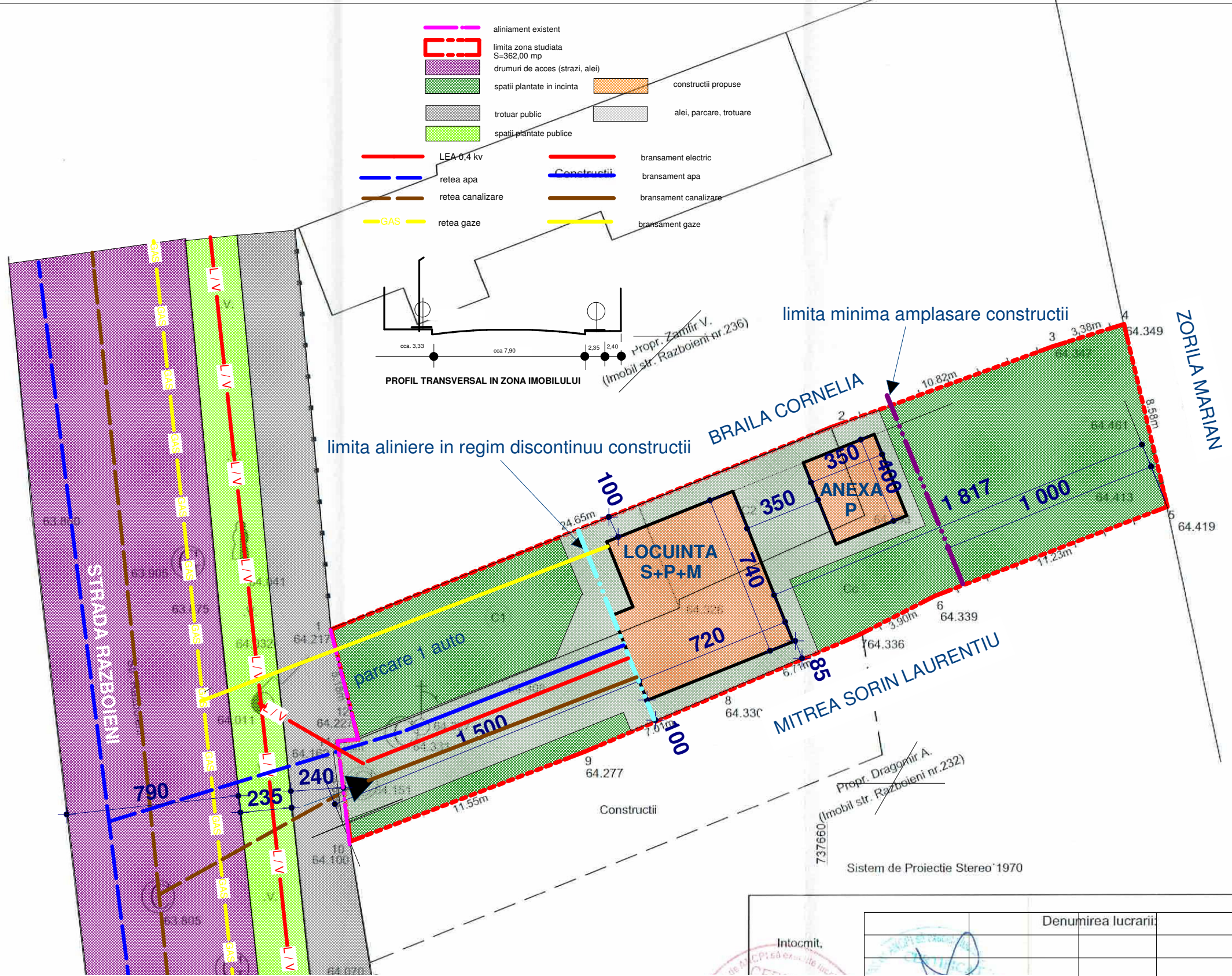
44000

PREZENTUL DOCUMENT ESTE
VALABIL ÎNȘOȚIT DE PROCESUL
VERBAL DE RECEPȚIE
NR. 975 DATA 20.05.2018
444020

- aliniament existent
- limita zona studiată S=362,00 mp
- drumuri de acces (strazi, alei)
- spatii plantate în incintă
- construcții propuse
- trotuar public
- alei, parcare, trotuare
- spații plantate publice
- LEA 0,4 kv
- rețea apă
- rețea canalizare
- rețea gaze
- bransament electric
- bransament apă
- bransament canalizare
- bransament gaze



- Legenda:
- GARD DE METAL
 - GARD DE LEMN
 - ROBINET APA
 - CAMIN CANALIZARE
 - STALP DE BETON
 - AERISIRE GAZ
 - COPAC



444000

737680

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA
33991 / 29.05.2018
(sc. de proiectare / data)
PROIECTANT
Ing. BACALU MIHAI PUIU
SIBIU

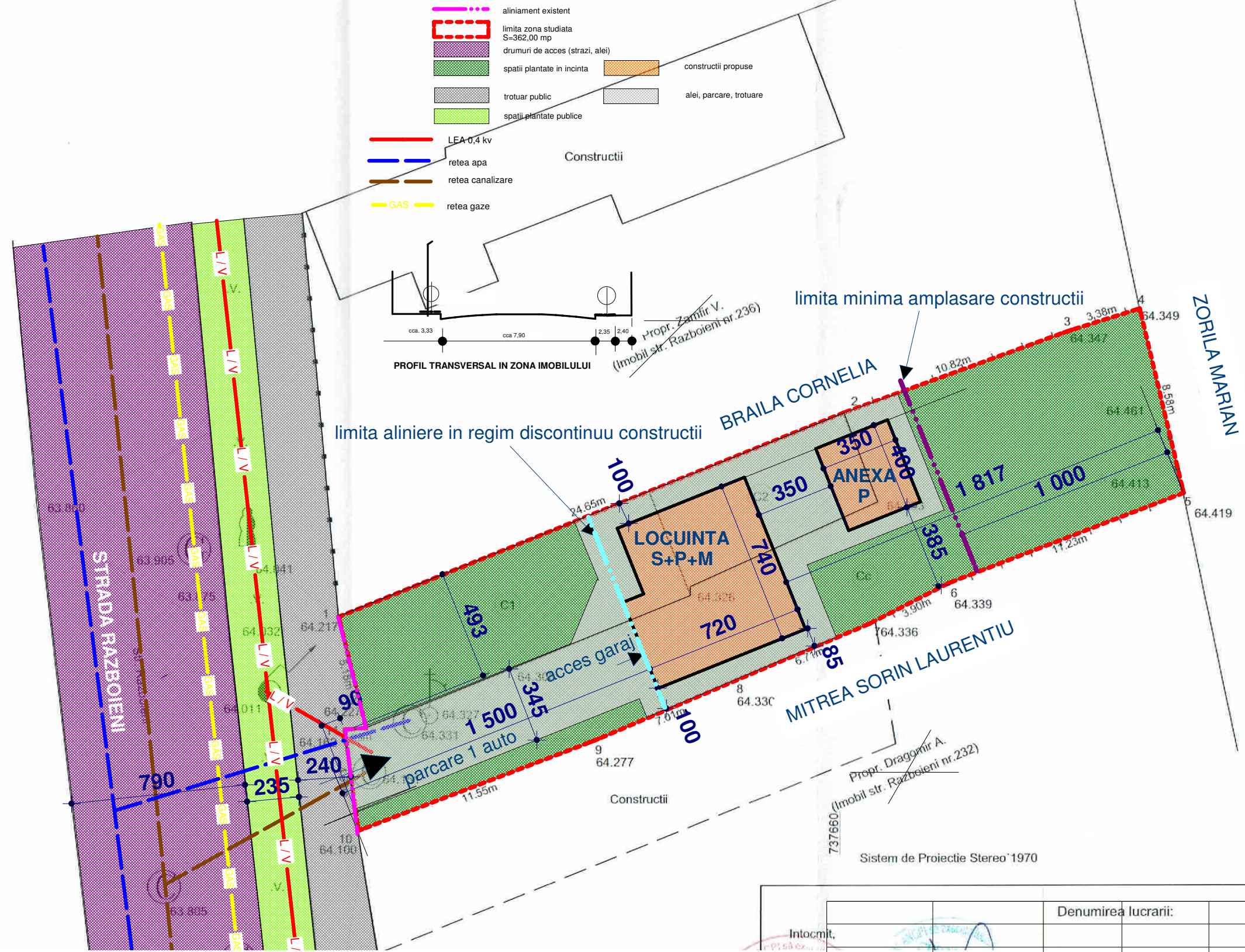
SUPRAFATA IMOBIL(pct.1-...-12)= 362mp

Sistem de Proiectie Stereo'1970

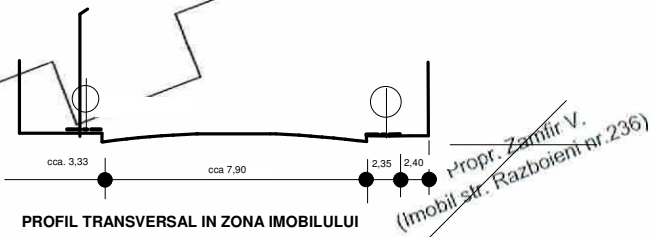
Intocmit,		Denumirea lucrării:		Plan Topografic	
VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA BACALU D. MIHAI PUIU C.I.F. 20265746 - GALATI - O.A.R. 791				BENEFICIAR: DINU IONEL SI DINU ELENA	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA:	TITLU PROIECT: LOCUINTA SI ANEXA GALATI, STRADA RAZBOIENI NR. 234	
INTOCMIT	arh. M. BACALU		1/200	FAZA: P.U.D.	
PROIECTAT	arh. M. BACALU		DATA:	TITLUL PLANSEI:	
DESENAT	arh. M. BACALU		06 / 2018	REGLEMENTARI EDILITARE	
				PROIECT NR. 32 / 2018	
				PLANSA A3	

444020

444000



- aliniament existent
- limita zona studiata S=362,00 mp
- drumuri de acces (strazi, alei)
- spatii plantate in incinta
- constructii propuse
- trotuar public
- alei, parcare, trotuare
- spatii plantate publice
- LEA 0,4 kv
- retea apa
- retea canalizare
- GAS retea gaze



PREZENTUL DOCUMENT ESTE
VALABIL ÎNȘOȚIT DE PROCESUL
VERBAL DE RECEPTIE
NR. 975 DATA 20.06.2018
444020

- Legenda:
- GARD DE METAL
 - GARD DE LEMN
 - ROBINET APA
 - CAMIN CANALIZARE
 - STALP DE BETON
 - AERISIRE GAZ
 - COPAC

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA
33995 GALATI 29.05.2018
(sc. de intreprindere / data)
PROIECTANT
Ing. BACALU MIHAI
SEMNATA

SUPRAFATA IMOBIL(pct.1-...-12)= 362mp

BILANȚUL SUPRAFETELOR	EXISTENT		PROPUS	
	locuinta	anexa	locuinta	anexa
Suprafața teren (parceta) ce a generat PUD	362,00 mp		362,00 mp	
Regim de înălțime	P	P	S+P+M	P
H maxim la cornișă (streașină)	2,70 m	2,30 m	5,35 m	2,35 m
H maxim la coamă	3,50 m	3,00 m	7,95 m	3,80 m
Suprafață construită locuință	79,00 m	43,00 m	53,28 mp	14,00 m
Suprafață destășurată locuință	79,00 m	43,00 m	103,36 mp	14,00 m
Suprafața spații plantate în incintă	200,00 mp		93,22 mp	
Suprafață trotuar, terase, alei în incintă, rigole	40,00 mp		201,50 mp	

Sc pentru calcul POT = 64,08 mp
POT existent = 33,7%
POT maxim = 45% (POT rezultat în urma propunerii = 18,58%)
CUT existent = 0,337
CUT maxim = 1,0 (CUT rezultat în urma propunerii = 0,32)
datele sunt extrase din proiect întocmit de S.C. IDEAL DESIGN TEAM S.R.L. GALATI - arh. N.T. M

Intocmit		Denumirea lucrării:		Plan Topografic	
VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA BACALU D. MIHAI PUIU C.I.F. 20265746 - GALATI - O.A.R. 791				BENEFICIAR: DINU IONEL SI DINU IONELA	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA:	TITLU PROIECT: LOCUINTA SI ANEXA GALATI, STRADA RAZBOIENI NR. 234	
INTOCMIT	arh. M. BACALU		1/200	FAZA: P.U.D.	
PROIECTAT	arh. M. BACALU		DATA:	TITLUL PLANSEI:	
DESENAT	arh. M. BACALU		06 / 2018	REGLEMENTARI URBANISTICE	
				PROIECT NR. 32 / 2018	
				PLANSA A2	