

HOTĂRĂREA nr. 385 din 28.08.2019

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 37, str. Drumul de Centură, nr. 98J

*Inițiator: Primarul Municipiului Galați, Ionuț-Florin Pucceanu
Numărul și data depunerii proiectului de hotărâre: 414/24.07.2019*

Consiliul local al municipiului Galați, întrunit în ședință ordinară în data de 28.08.2019;

Având în vedere referatul de aprobare nr. 47698/24.07.2019, al inițiatorului - Primarul Municipiului Galați, Ionuț - Florin Pucceanu;

Având în vedere raportul de specialitate nr. 47700/24.07.2019, al Instituției Arhitect Șef;

Având în vedere avizul 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 H.C.L. 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. 129, alin. (2) lit. „c”, alin. (6), lit. „c” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

În temeiul art. 139, alin. (3), lit. „e” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 – Se însușește Raportul informării și consultării publicului înregistrat sub nr. 12674/01.03.2019, al documentației Plan Urbanistic de Detaliu, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 37, str. Drumul de Centură, nr. 98J, în vederea realizării unei construcții cu funcțiunea de locuință individuală (Sth+P+M) și împrejmuirea terenului proprietate, 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. 37, str. Drumul de Centură, nr. 98J, în vederea realizării unei construcții cu funcțiunea de locuință individuală (Sth+P+M) și împrejmuirea terenului proprietate, beneficiari Chiosa Valentina și Chiosa Cristian Iulian, 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 Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a Planului urbanistic general, Regulament local de urbanism și Strategia de dezvoltare spațială a municipiului Galați, aprobat prin Hotărârea Consiliului local Galați, nr. 62/26.02.2015.

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 General al municipiului Galați va asigura transmiterea și publicitatea prezentei hotărâri.

Președinte de ședință,

Contrasemnează,
Secretar General,



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. 12674 / 01.03.2019

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 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 (P+M) ȘI ÎMPREJMUIRE”, STR. DRUMUL DE CENTURĂ, NR. 98J, GALAȚI, BENEFICIARI: CHIOSA VALENTINA ȘI CHIOSA CRISTIAN IULIAN

Elaborator d-na urb. Laura Adriana Drăgan, P.F.I. Laura Adriana Drăgan, Ilfov, Popești - Leordeni, str. Drumul Fermei nr. 62, Sc 2, ap. 26, tel. 0751012642, e-mail: lauraadriana_dragan@yahoo.ro.

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: Pândaru Dănuț, Stoichici Penelopia, Hristu Gheorghită, Zain Mihaela Roxana. Totodată a fost prezentat acordul notarial al vecinului de la nord, doamna Zain Mihaela Roxana, pentru realizare construcție pe hotar, streașină cu lățimea de 60cm și vedere directă.

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 Traistaru/2ex/18.02.2019

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

MEMORIU DE PREZENTARE

Prezentul proiect s-a elaborat ca urmare a comenzii beneficiarilor CHIOSA VALENTINA și CHIOSA CRISTIAN-IULIAN, în vederea stabilirii condițiilor de amplasare și executare pe lot pentru locuință cu regim de înălțime S tehnic+P+M și realizare împrejmuire.

Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică și s-a elaborat conform condițiilor din Certificatul de Urbanism nr. 1715 din 10.10.2018 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:	OBTINERE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE PENTRU LOCUINȚĂ ȘI ÎMPREJMUIRE
Amplasamentul:	MUNICIPIUL GALAȚI, STRADA DRUMUL DE CENTURĂ NR.98 J, JUD. GALAȚI MUNICIPIUL GALAȚI, STRADA DRUMUL DE CENTURĂ NR.98 J, JUD. GALAȚI
Beneficiarul:	CHIOSA VALENTINA și CHIOSA CRISTIAN-IULIAN
Proiectantul:	DRĂGAN G. LAURA-ADRIANA-URBANIST
Șef proiect:	Ms. Urb. Laura-Adriana Drăgan
Identificare:	2/2018
Faza de proiectare:	P.U.D. (Plan Urbanistic de Detaliu)
Data elaborării:	Iulie 2019

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

Beneficiarii Chiosa Valentina și Chiosa Cristian-Iulian doresc realizarea unei locuințe S tehnic +P+M, pe un teren situat în intravilanul mun. Galați, Str. Drumul de Centură nr. 98 J, proprietate particulară, conform contract de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 277/ 23.04.2018, număr cadastral 126278. Terenul are o suprafață de 1000.00 mp și categoria de folosință: curți-construcții.

Beneficiarii au solicitat și obținut Certificatul de urbanism nr. 1715 din 10.10.2018. Zona studiată se află în UTR 37 – Zonă activități productive/ servicii/ locuințe individuale, conform documentației de urbanism faza PUG, RLU și Strategia de dezvoltare spațială a mun. Galați, aprobată cu HCL Galați nr. 62/26.02.2015.

Prin Certificatul de urbanism menționat mai-sus se solicită realizarea unei documentații de urbanism de tip P.U.D., deoarece este necesară detalierea regimului de construire, alinierii față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare ale clădirii.

- Prevederi PUG și RLU municipiul Galați:

- UTR 37;
- **regim de construire:** discontinuu (cuplat sau izolat);
- **funcțiuni predominante:** activități productive nepoluante și servicii;
- **H max** = 4/15m;
- **POT max** – 50%;
- **CUT max** – 2,5;

Pt. locuințe individuale - **POT max** – 45%;

- **CUT max** – 1,5;

- **retragerea minimă față de aliniament** = >5,00 m;

- **retragere minime față de limitele laterale** = min 5 m sau pe limita de proprietate cu acordul vecinului;

- **retragere minime față de limitele posterioare** = min. 5,00 m.

- Prevederi Cod Civil

- este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

- Prevederi P.U.D. propuse/ Solicități derogări prin PUD față de PUG Galați

- **retragere minime față de limitele laterale** = min 2,80 m (pe latura de sud);

După aprobarea documentației PUD prin HCL, împreună cu documentele solicitate în CU 1715/10.10.2018, la punctul 5, beneficiarul poate înainta Primăriei mun. Galați cererea de emitere a autorizației de construire a unei locuințe cu regim de înălțime S tehnic+P+M, în mun. Galați, Strada Drumul de Centură, nr. 98 J.

1.3. Surse de documentare

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

- studiilor de fundamentare
 - ridicare topografică realizată de SC NAVEXIM S.A.,
 - studiu geotehnic realizat de S.C. ROTNARGEO S.R.L., Ing.

Geotehnician Narcis Rotaru

- proiecte elaborate anterior
 - P.U.Z. „Elaborarea Planului Urbanistic Zonal - UTR 37, UTR 39, UTR 40, UTR 41 - Municipiul Galați” în avizare;
 - P.U.G. Municipiul Galați aprobat.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Cf. C.U. nr. 1715 din 10.10.2018 terenul studiat se află în intravilanul municipiului Galați și are o suprafață de 1000.00 mp aferentă lotului.

Terenul are acces, din drumul de piatră din est cu legătură directă în Drumul de Centură.

Zona în care se află acest teren este reglementată prin PUG Municipiul Galați aprobat și P.U.Z. „Elaborarea Planului Urbanistic Zonal - UTR 37, UTR 39, UTR 40, UTR 41 - Municipiul Galați” în avizare.

2.1. Concluziile din documentațiile de urbanism deja elaborate

2.1.1. Situarea obiectivului în cadrul localității cu prezentarea caracteristicilor ZONEI în care acesta este inclus, cf. PUG MUNICIPIUL GALAȚI

Zona în care se află terenul ce a generat PUD face parte din UTR 37 - Zonă activități productive/servicii/locuințe individuale.

Funcțiunea dominantă a zonei:

- activități productive, servicii

Funcțiuni complementare:

- locuire

Înălțimea maximă a clădirilor:

- RH niveluri /H maxim -max 4/15 m

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) = 50%

Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) = 2,5

Pt locuințe individuale - POT max – 45%;

- CUT max – 1,5.

Pentru UTR 37 utilizarea funcțională este:

- Activități productive și de depozitare;
- construcții comerciale, inclusiv cele care comercializează materiale de construcții, showroom-uri cu vânzare;
- construcții administrative și birouri, aferente activităților existente în cadrul zonelor de activități productive;
- servicii conexe activităților productive;
- parcaje publice subterane, supraterane și multietajate;
- construcții aferente echipamentelor edilitare;
- activități transporturi: port, gară, autogară;
- stații de întreținere și reparații auto;
- stații de benzină;
- comerț, alimentație publică și servicii;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților;
- accese pietonale și carosabile;
- perdele de protecție.

Utilizari admise cu condiționări:

- în UTR 37 sunt admise locuințe individuale, cu condiția ca suprafața construită la sol a acestora să nu depășească 100 mp;

- este permisă localizarea activităților agrozootehnice numai dacă nu necesită zone de protecție sanitară care să incomodeze desfășurarea activităților adiacente;
- este necesar ca limita de constructibilitate față de cornișa taluzurilor să se considere ca fiind egală cu de 2 ori înălțimea taluzului respectiv;
- sunt necesare lucrări de modelare a geometriei taluzului, de asigurare a unei scurgeri corecte a apelor provenite din precipitații, înierbări ale pantelor și nu în ultimul rând o politică locală de protejare a fondului de vegetație;
- nerespectarea zonei de constructibilitate în zonele taluzurilor spre bălțile Cătușa și Mălina poate oricând favoriza manifestarea de pierdere a stabilității acestora.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Aspecte generale – Zona propusă prin studiul P.U.D. are o suprafață de 1000.00 mp (de formă dreptunghiulară) proprietate particulară.

Terenul lotului ce a generat P.U.D. prezintă dimensiunile maxime de cca. 98,13 m (E-V) X 10,46 m (N-S).

3.1 Accesibilitatea la căile de comunicație

În prezent accesul se face din est prin drumul de piatră care are legătură directă cu Str. Drumul de centură (cca 350 m).

Drumul din est are o lățime de cca. 3,18 m (carosabil).

În viitor prin propunerile P.U.Z. „Elaborarea Planului Urbanistic Zonal - UTR 37, UTR 39, UTR 40, UTR 41 - Municipiul Galați” în avizare, se propune ca drumul din est de 3.18 m, să se încadreze profilului de tip P3 de 7.50 m (1.00 m pietonal, 5.50 m carosabil, 1.00 m pietonal).

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Suprafața terenului ce a generat PUD este de 1000,00 mp, proprietate privată în exclusivitate, nr. cad. 126278.

Limite:

- nord: 98.13 m;
- est: 10.46 m;
- sud: 97.06 m;
- vest: 10.05 m.

Vecinătățile lotului ce a generat PUD – se prezintă astfel:

- la nord: teren nr. cad.126279, T152/1, P14, LOT 2, propr. Zain Mihaela-Roxana și Zain Viorel;
- la sud: teren nr. cad. 14987, prop. Pelea Mirela, Mihoci Costel, Hristu Gheorghită și Hristu Ionut-Iorgu și teren nr. cad.894, T152/1, P15, prop. Pîndaru Dănuț;
- la est: drum de piatră;
- la vest: teren nr. cad. 89315, T152/1, P1, propr. Stoichici Penelopia.

Delimitările propuse față de vecinătăți se prezintă prin garduri.

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Suprafață de teren construită: 0.00 mp

Suprafață de teren liberă: 1000.00 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 servicii și de locuințe individuale.

Acest caracter, predominant de servicii este datorat Drumului de Centură al orașului care se află într-o zonă periferică. Zona a început să se dezvolte din ce în ce mai mult cu locuințe individuale.

Cea mai mare parte a fondului construit se încadrează într-un palier de înălțime scăzut (mai mic de 10 m la cornișă, corespunzător unui regim de P+2). Clădirile sunt dispuse în general retrase față de aliniament. Învelitoarea clădirilor din zonă este în general în șarpantă și împrejuririle loturilor sunt realizate în general din beton sau lemn.

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

Terenul ce a generat P.U.D. se află în proprietatea privată a benef. Chiosa Valentina și Chiosa Cristian-Iulian, conform contract de vânzare autentificat sub nr. 277/ 23.04.2018.

Terenurile învecinate de la nord, sud și vest fac parte din -domeniul privat – proprietate a persoanelor fizice sau juridice. Cel de la est (drum), 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 prezintă denivelări, panta este orientată est-vest, iar cotele de nivel

sunt cuprinse în intervalul 21,79 m și 28,04m (RMN).

MORFOLOGIC, zona studiată este situată în partea de sud a unității de relief majore- Podișul Moldovei și anume Câmpia Covurluiului. Această subunitate de relief este formată dintr-o serie de câmpuri ce coboară în trepte către zona de luncă a Siretului. Amplasamentul ce face obiectul prezentului studiu este situat pe zona de terasă a Siretului, în partea de vest a municipiului Galați, pe versantul stâng al văii Cătușa. Terasele Siretului și zona pantei de racord dintre acestea sunt constituite în suprafață de cca. 30-70 m din depozite cuaternare de natură eoliană (loessuri și pământuri cu structură loessoidă) care rezemă în adâncime pe depozite aluvionare prăfoase și nisipoase.

GEOLOGIC, zona aparține zonei de limită dintre partea sudică a unității structurale majore Platforma Moldovenească și Orogenul Nord - Dobrogean. Platforma Moldovenească este unitatea geologică situată la estul Carpaților Orientali delimitată de aceștia de falia Pericarpatică și prezintă trăsături de relief imprimare de litologia depozitelor constituente. Soclul platformei este alcătuit din paragneise plagioclazice și ortogneise roșii sau cenușii cu microclin, fiind străbătut de filoane cu pegmatite de vârstă precambriană.

Loessurile sunt depozite sedimentare, neconsolidate, macroporice, de origine eoliană, cu aspect poros, în general de culoare galbenă, constând mai ales din praf silicios și argilos. Depozitele loessoide ating grosimi 30-70 m. Acestea sunt pământuri sensibile la umezire care sub o încărcătură dată sau sub greutatea proprie manifestă tasări suplimentare atunci când sunt umezite.

HIDROGEOLOGIC, în prezent în zona cercetată nivelul freatic al apelor subterane se regăsește la adâncimi mai mari de 6 m.

SEISMIC, zona studiată este situată în aria de hazard seismic pentru proiectare cu valoarea accelerației orizontale $a_g=0,30$ g (acelerația terenului pentru proiectare), determinată pentru intervalul mediu de recurență/referință (IMR) corespunzător stării limită ultime. Valoarea perioadei de control (colț) al spectrului de răspuns este $T_c=1,0$ sec (cf. Cod de proiectare seismică P100-1/2013). Amplasamentul cercetat se încadrează în zona cu gradul 8 de intensitate macroseismică, situându-se în apropierea liniei de fractură tectonică majoră Focșani – Nămolosa – Galați. Datorită acestui fapt în zona municipiului Galați se resimt puternic cutremurile de pământ cu epicentru în zona Vrancea.

ADÂNCIME DE ÎNGHEȚ a zonei, conform STAS-ului 6054/1977 este de 1,00m.

3.7. Echiparea edilitară

Zona studiată beneficiază de rețea de energie electrică și nu beneficiază de rețea de alimentare cu apă, canalizare și gaze.

În ceea ce privește terenul studiat, prin CU nr. 1715/10.10.2018 s-au solicitat și s-au obținut următoarele avize ce privesc echiparea edilitară:

-alimentare cu apă –

Aviz nr. 42795 din 27.11.2018 de la Apă-Canal Galați (în zona amplasamentului propus nu sunt rețele de apă sau canalizare);

-alimentare cu energie electrică –

Aviz nr.30501821934 din 21.11.2018 de la SDEE Muntenia Nord; în proximitatea terenului studiat există liniile electrice aeriene (LEA) 0,4 kV și liniile electrice subterane (LES) - kV pozate la o adâncime de circa 0,6 - 1m.

-alimentare cu gaze naturale –

Aviz nr. 313.272.000 din 19.11.2018 de la Distrigaz Sud Rețele (în zona amplasamentului propus nu sunt rețele de gaze naturale);

De asemenea, au mai fost obținute avizele:

- Dispoziția nr. 4800/03.12.2018 pentru atribuirea numărului poștal 98 J, Strada Drumul de Centură;
- Aviz nr. 16123/15.11.2018 – Serviciul public ecosal;
- Aviz nr. 4879/ 08.04.2019 - Transelectrica; în zona în care se realizează obiectivul se află LEA 220 Kv Filești-Barboși circuit comun cu LEA 220 Kv Filești-Lacu Sărat din gestiunea C.N.T.E.E. Transelectrica S.A. Sucursala de Transport Constanța.
- Aviz nr. 184/17.04.2019 – Direcția de Sănătate Publică a Județului Galați; alimentarea cu apă se face de la un puț forat; apele uzate menajere de la băi vor fi colectate și dirijate către un bazin vidanjabil;
- Acord nr.1048 din 14.01.2019 de la Agenția pentru Protecția Mediului Galați;
- Aviz nr.763 din 10.01.2019 de la Agenția pentru Protecția Mediului Galați.
- Aviz CTATU nr.52-37224/11.06.2019

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 de înălțime S tehnic+P+M, 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 tehnic+P+M. 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 iarna conform O.G. 537. Însorirea spațiilor propuse se va realiza dinspre est și vest.

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

Locuința:

Suprafața construită la sol: propus: locuință: 90,00 mp

Sc mansardă = 90,00 mp

Suprafața desfășurată locuință: 180,00 mp

Suprafața subsolului tehnic nu intră în aria construită (H subsol tehnic = 1.80m).

În conformitate cu L350/2001, actualizată, nu s-au luat în calculul suprafețelor 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 de est a amplasamentului.

Accesul pietonal cât și cel auto se fac din drumul de piatră de pe latura de est, care este în legătură directă cu Str. Drumul de Centură.

Construcția propusă va fi realizată cu o structură alcătuită din stâlpi, grinzi și planșee din beton armat cu închideri din zidărie, fundațiile – tălpi din beton armat continue sub ziduri, iar pardoseala la parter și peste parter se poate realiza din beton armat. Închiderile perimetrice se propun din tâmplărie PVC culoare maro. Finisajele interioare pot cuprinde zugrăveli cu var lavabil culoare albă, respectiv gresie și faianță în baie și bucătărie. Șarpanta va fi din lemn, acoperită cu țiglă metalică.

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

Accesul carosabil se face pe latura de est a proprietății, din drumul pietruit. Se vor realiza două locuri de parcare pentru parcare a doua 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 un loc de parcare va fi de min. 2,5 X 5,0 m.

Accesul pietonal se realizează tot prin partea de est 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.

Construcția ține cont de declivitatea terenului prin realizarea unui subsol tehnic.

Spațiul verde minim plantat este de 10%. 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. În vecinătatea vestică se află Combinatul Siderurgic Arcelor Mittal ce poate fi o sursă de poluare a aerului.

4.8. Profiluri transversale caracteristice

Drumul din est are o lățime de cca. 3,18 m (carosabil).

În viitor prin propunerile P.U.Z. „Elaborarea Planului Urbanistic Zonal - UTR 37, UTR 39, UTR 40, UTR 41 - Municipiul Galați” în avizare, se propune ca drumul din est de 3.18 m, să se încadreze profilului de tip P3 de 7.50 m (1.00 m pietonal, 5.50 m carosabil, 1.00 m pietonal).

4.9. Regimul de construire

Alinierea pe terenul studiat se propune la cca. 28,00 m față de limita de proprietate dinspre drumul din est, spre interiorul lotului.

Retragerile față de limita laterală sunt: la cca 2,80 m în partea de sud și pe limita de proprietate în partea de nord.

Beneficiarii Chiosa Valentina și Chiosa Cristian Iulian au primit acordul vecinilor Zain Miahela Roxana și Zain Viorel de a construi locuința S tehnic+P+M pe hotarul comun, cu ferestre cu vedere directă la camerele de pe fațada nord, să realizeze streșina cu lățimea de 60 de cm peste limita hotarului comun, cu preluarea apelor meteo, cu jgheaburi și burlane, conform Declarație autenticată sub nr. 702 /05.08.2018.

Retragerea față de limita posterioară (la vest) este de 57,00 m. Pe fațada spre nord nu se vor amplasa decât ferestre pentru spații utilitare, cu dimensiuni mici, realizate din geam opac.

Regimul de înălțime – propus: S tehnic+P+M pentru locuință

S-a propus realizarea unui subsol tehnic cu H=1.80m, pe toată suprafața construcției datorită declivității terenului și în urma deplasării construcției în afara zonei de protecție a liniei de înaltă tensiune-LEA 220Kv conform avizului de la Transelectrica.

P.O.T. Max. 45%, realizat prin proiect 9,00%

C.U.T. Max. 1,5, realizat prin proiect 0,18

S-au prevăzut rigole pentru scurgerea apelor pluviale pe laturile de sud și

vest.

4.10. Asigurarea utilităților

- **Alimentarea cu apă**
Se propune realizarea unui puț forat.
- **Canalizare**
Se propune realizarea unui bazin vidanjabil. Apele uzate menajare se vor evacua în sistemul public de canalizare al municipiului Galați.
- **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.
- **Telecomunicații**
-Se propune bransarea la rețeaua de telecomunicații, din zonă.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele și acordurile obținute de beneficiar de la deținătorii de utilități, precum și concluziile studiului geotehnic.

4.11. Împrejmuirea terenului va fi realizată cu un gard. Înălțimea acestuia de la nivelul terenului este de 2,00 m.

4.12. Bilanțul propus al suprafețelor pentru zona studiată

BILANȚUL SUPRAFEȚELOR	Existent	Propus
Suprafață teren (lot) ce a generat PUD	1000.00 mp	1000.00 mp
Dimensiunile maxime lot propriu - zis	98,13 m X 10,46 m	98,13 m X 10,46 m
Regim de înălțime	-	S tehnic +P+M
H maxim la cornișă (streașină)	-	+4.11
H maxim la coamă	-	+7,06
Suprafață construită/locuință	-	90.00 mp
Suprafață desfășurată/locuință	-	180.00mp
Suprafață spații verzi în incintă	-	725.45 mp
Suprafață trotuare, alei în incintă, rigole	-	151.55 mp
Platformă parcare	-	33.00 mp

POT existent = 0.00%
POT rezultat în urma propunerii = 9.00%
POT maxim pt locuințe conform P.U.G. = 45%
CUT existent = 0.00
CUT rezultat în urma propunerii = 0.18
CUT maxim pt locuințe conform P.U.G. = 1,5

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 realizarea profilului drumului din est, conform cu propunerile din P.U.Z. „Elaborarea Planului Urbanistic Zonal - UTR 37, UTR 39, UTR 40, UTR 41 - Municipiul Galați” în avizare, însușite prin prezenta propunere.

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



Șef proiect
Ms.Urb. Laura-Adriana Drăgan

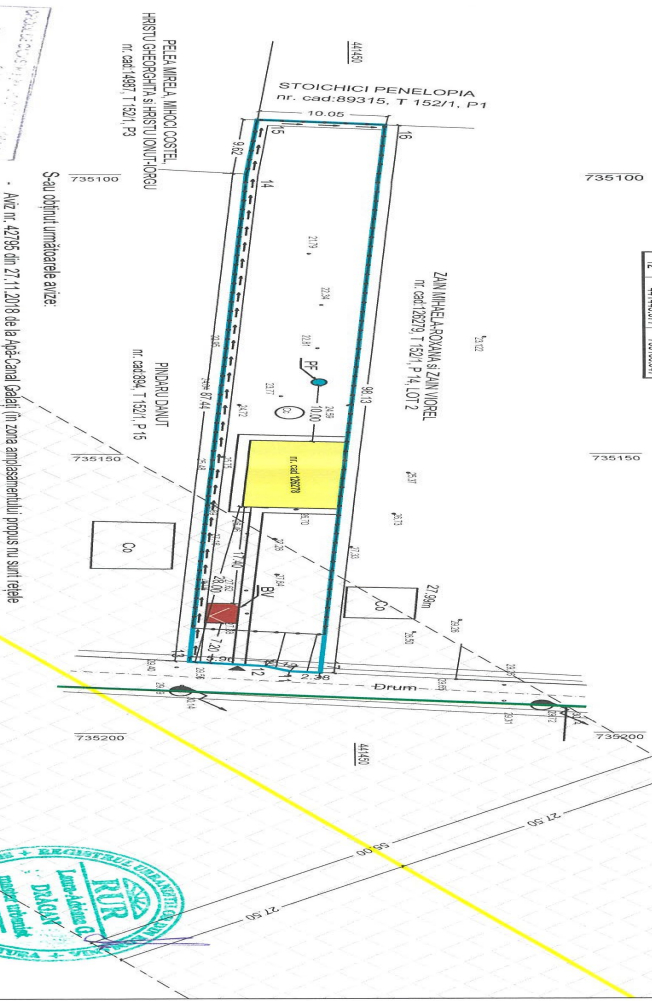


PLAN URBANISTIC DE DETALIU
OBTINERE AUTORIZATE DE CONSTRUCIE PENTRU LOCUINTA SI IMPEMURIRE
 LA REGHEA MARI - COMUNA DULINA



COORDONATE TEREN

№	X	Y
13	441407.173	73397.233
14	441442.201	73398.932
15	441442.333	73390.345
16	441452.399	73399.277
17	441447.349	73399.239
11	441444.979	73398.997
12	441443.071	73398.997



- S-au obtinut imediatamente avize:
- Aviz nr. 427/6 din 27.11.2018 de la Agentia Canal Gabeli (in zona amplasamentului propus nu sunt retele de apa sau canalizare)
 - Aviz nr. 2030/021934 din 21.11.2018 de la SCEE Muntania Nord (in promitetea terenului subiect există linie electrica aeriana (LEA) 0/4 KV si linie electrica subterana (LES) - KV pozate la o adancime de circa 0,8 - 1m)
 - Aviz nr. 313272/000 din 19.11.2018 de la Districtele Sive Regele (in zona amplasamentului propus nu sunt retele de gaze menajere)
 - Dispozitie nr. 480/03/2018 pentru aprobarea numirii postei 89.1, Statia Dornal de Canaliz.
 - Aviz nr. 16/2016 N/2018 - Serviciul public scolar
 - Aviz nr. 4879/08/04/2019 - Transportator in zona in care se realizeaza obiectivul se afla LEA 220 KV Fiest-Berof si circuit comunal LEA 220 KV Fiest-Berof sau Statia din gestiunea C.N.I.E. Transportatorilor S.A. Societatea de Transporti Consarza
 - Aviz nr. 184/17/04/2019 - Directia de Sanatate Publica a Judeului Gabeli, alimentarea cu apa se face /de la un put privat, gazele uzate mergand de la la un furt colector si urcand catre un rezervor ingropat.
 - Acord nr. 1/048 din 14.01.2019 de la Agentia pentru Protectia Mediului Gabeli
 - Aviz nr. 763 din 10/01/2019 de la Agentia pentru Protectia Mediului Gabeli

Simpla studiu (art.11 - 17) = 100%

Statul de Proiect: Scaza 3/10
 Heceta
 Denumirea lucrului

Plan Topografic
 Mușca, Str. Dornal de Centura nr.424, Lot 1
 17da 1501, Parcela 14, nr. cad. 12873

DATA: 03/07/2019 SCARA: 1:500



PROIECTANT: CHIRSA VALENTINA SI CHIRSA CRISTINA MIHAILA

LEGENDA

- LINIILE TERENULUI A GENERAT P.L.U.D. nr. cad. 12873 - S=100/100%
- LUCRAREA PROPIA SA
- ▲ ACCES PECTIONAL
- IMPEMURIRE TEREN PROPIA SA
- PUNCTUAT PROPIA SA
- REȚEA ELECTRICĂ LEA 0/4 KV
- REȚEA ELECTRICĂ LEA 220 KV
- REȚEA ELECTRICĂ LEA 220 KV
- ZONA DE PROTECTIE LEA 220 KV (5 m)
- STACIA ELECTRICĂ

Verificator	Nume	Semnatura	Cerinta	Relevarii/ Data	Beneficiar	Proiect nr.
	DORISAN G. LAURIA-DORIAN - URBANIST CFR-30248990				CHIRSA VALENTINA SI CHIRSA CRISTINA MIHAILA	2/2018
					TITLURILE: OBTINERE AUTORIZATE DE CONSTRUCIE PENTRU LOCUINTA SI IMPEMURIRE MUNI. GABELI, STADA DORNAL DE CENTURA, NR. 424, LOT 1501	Faza P.L.U.D.
					TITLURILE: REGHEA MARI - COMUNA DULINA	Faza P.L.U.

Specificatie	Nume	Scara	Data
Ser. Proiect	Mușca, Laza Dăgan	1:500	07/2019
Proiectat	Mușca, Laza Dăgan		
Redactat	Mușca, Laza Dăgan		



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

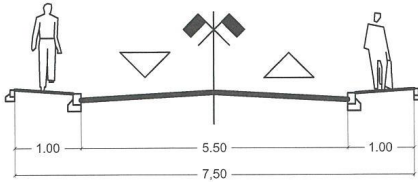
OBTINERE AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE PENTRU LOCUINTA SI IMPREJMUIRE

U3 REGLEMENTARI URBANISTICE



Profil transversal propus (P3) conform PUZ
 "Elaborarea Planului Urbanistic Zonal - UTR 37, UTR
 39, UTR 40, UTR 41 - Municipiul Galati" in avizare

Scara 1:100

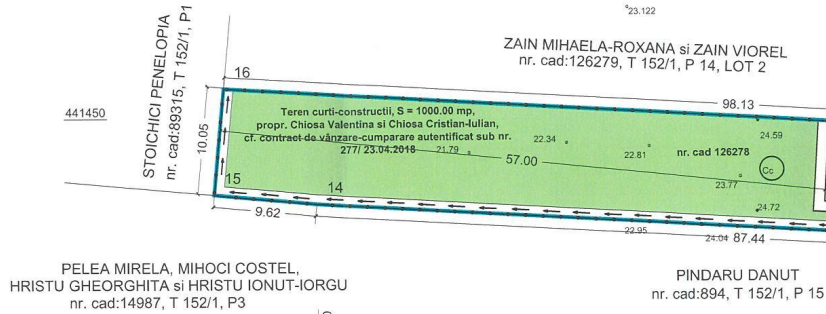


COORDONATE TEREN

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
13	441437.173	735187.238
14	441442.021	735099.932
15	441442.876	735090.346
16	441452.789	735091.277
17	441447.348	735189.259
11	441444.979	735188.987
12	441443.077	735188.047

POT existent = 0.00%
 POT rezultat în urma propunerii = 9.00%
 POT maxim pt locuințe conform P.U.G. = 45%
 CUT existent = 0.00
 CUT rezultat în urma propunerii = 0.18
 CUT maxim pt locuințe conform P.U.G. = 1,5

Sc parter = 90.00 mp
 Sc mansarda = 90.00 mp
 Sd = 180.00 mp
 Sc pentru calcul POT = 90.00 mp



OFICIUL DE CALITATE SI SIGURANTA
 GALATI
 17/01/2019
 ...
 ...

...
 ...
 ...

BILANȚUL SUPRAFEȚELOR	Existent	Propus
Suprafață teren (lot) ce a generat PUD	1000.00 mp	1000.00 mp
Dimensiunile maxime lot propriu - zis	98,13 m X 10,46 m	98,13 m X 10,46 m
Regim de înălțime	-	S tehnic +P+M
H maxim la cornișă (streășină)	-	+4,11
H maxim la coamă	-	+7,06
Suprafață construită/locuință	-	90.00 mp
Suprafață desfășurată/locuință	-	180.00mp
Suprafață spații verzi în incintă	-	725.45 mp
Suprafață trotuare, alei în incintă, rigole	-	151.55 mp
Platformă parcare	-	33.00 mp

LEGENDA

- LIMITA TEREN CE A GENERAT P.U.D. nr. cad. 126278, S=1000.00 mp
- LOCUINTA PROPUSA
- PARCARE
- SPATII VERZI
- REȚEA ELECTRICA LEA 220 kV
- ZONA DE PROTECTIE LEA 220 kV (55 m)
- TROTUARE, ALEI ÎN INCINTA
- RIGOLE ÎN INCINTA
- CIRCULATIE CAROSABILA PROPUSA
- CIRCULATIE PIETONALA PROPUSA
- LIMITA ALINIERE CONSTRUCTII
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- IMPREJMUIRE TEREN PROPUSA
- ACCES PIETONAL
- ACCES CAROSABIL

Sistem de Proiecție Stereo' 1970

Suprafata studiata (pct.11-...-17)=1000mp

Intocmit,

Denumirea lucrării:

Plan Topografic

Mun.Galati, Str. Drumul de Centura nr.42A , Lot 1
 (Tarla 152/1, Parcela 14), nr. cad: 126278

DATA: 09.01.2019

SCARA 1:500

Proprietari: CHIOSA VALENTINA si CHIOSA CRISTIAN-IULIAN

Verificator	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/Nr./Data
DRĂGAN G. LAURA-ADRIANA - URBANIST CIF: 38248900				Beneficiar: CHIOSA VALENTINA SI CHIOSA CRISTIAN-IULIAN
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara: 1:500	Proiect nr. 2/2018
Sef Proiect	Ms.Urb. Laura Drăgan			Titlu proiect: OBTINERE AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE PENTRU LOCUINTA SI IMPREJMUIRE mun. Galati, Strada Drumul de Centura, nr. 98 J, jud. Galati
Proiectat	Ms.Urb. Laura Drăgan		Data: 07.2019	Faza P.U.D.
Redactat	Ms.Urb. Laura Drăgan			Titlu planșă: REGLEMENTĂRI URBANISTICE
				Planșă: U3

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
 Seria RO-B-J nr. NAVEXIM S.A.
 Certificat de autorizare
 S.C. NAVEXIM S.A.
 Seria RO-B-J nr. 0166/29.09.2011

