

HOTĂRÂREA nr. 235

din 24.04.2018

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 14, str. Poșta Veche, nr. 79 A

*Inițiator: Primarul Municipiului Galați, Ionuț - Florin Pucleanu;
Numărul și data depunerii proiectului de hotărâre: 237/27.03.2018*

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

Având în vedere expunerea de motive nr. 28286/27.03.2018, a inițiatorului-Primarul Municipiului Galați, Ionuț - Florin Pucleanu;

Având în vedere raportul de specialitate nr. 28288/27.03.2018, 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. 15120/15.02.2018, al documentației Plan Urbanistic de Detaliu, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 14, str. Poșta Veche, nr.79A (fost Poșta Veche, nr.79, 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. 14, str. Poșta Veche, nr.79A (fost Poșta Veche, nr.79, lot 2), în vederea realizării unor construcții cu funcțiunea de locuință individuală, anexă, piscină, precum și a împrejmuirii terenului proprietate, beneficiar, Georgescu Monica, individualizat în Anexa 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

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

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

Președinte de ședință,

*Contrasemnează,
Secretarul Municipiului Galați,*



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GALAȚI

INSTITUȚIA ARHITECT ȘEF

SERVICIUL STRATEGIE ȘI DEZVOLTARE URBANĂ

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

Email: arhitectsef@primariagalati.ro



RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI

NR. 15/20.15.02.2019

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 LOCUINTA (S_P+P+1E), ANEXĂ, PIȘCINĂ ȘI ÎMPREJMUIRE", STR. POȘTA VECHE, NR. 79A, GALAȚI, BENEFICIAR: GEORGESCU MONICA

Elaborator S.C. Ina Stoian Atelier de Proiectare S.R.L., proiectant R.U.R. d-na arh. Luminița Doina Ispas, București, Sectorul 2, str. Italiană, nr. 13, ap.10, tel. 00723354685, e-mail: ina.stoian@inas.archi.

Implicarea publicului în etapa pregătitoare a P.U.D s-a realizat prin grija beneficiarului, care a prezentat notificările vecinilor direcți ai parcelei care a generat P.U.D.: Marcu Ionuț, Barbu Rodica, Nica Mitica, Șerban Marcel Gelu, Mușat Zamfir, Frosin Paraschiva, Mușat Iuliana, Balais Gheorghe, Apostol Dan Octavian, Mocanu Ana, S.C. Lorecad S.R.L.

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

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

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

ARHITECT ȘEF,

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



MEMORIU JUSTIFICATIV

LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ ȘI GARAJ, ANEXĂ,
PISCINĂ EXTERIOARĂ DESCOPERITĂ, ÎMPREJMUIRI
STR. POȘTA VECHE | NR. 79A | GALAȚI

1 | Introducere

Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului: Locuință individuală și garaj, anexă, piscină exterioară descoperită și împrejmuire
Mun. Galați, str. Poșta Veche, nr. 79A

Beneficiarul lucrărilor: Monica GEORGESCU, conform actului de proprietate atașat

Proiectantul lucrărilor: INA STOIAN ATELIER PROIECTARE SRL

Studiu geotehnic: PFA Laurențiu VIȘAN

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 anexelor acesteia pe un teren situat pe str. Poșta Veche nr. 79A. Construcțiile se vor încadra în clasa C de importanță – importanță normală, grad III de rezistență la foc, risc scăzut de incendiu.

2 | Încadrarea în zonă

Amplasamentul se află în intravilanul municipiului Galați - UTR 14 – pol urban principal – Coșbuc/Basarabiei.

Folosință actuală: teren curți-construcții.

Studiul geotehnic și topografic sunt atasate prezentei documentații.

3 | Situație existentă

Accesibilitate, căi de comunicație

Terenul ce a generat prezentul studiu are acces pietonal și carosabil din str. Poșta Veche nr. 79A.

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

Terenul se prezintă sub forma neregulată, cu orientarea axei mari pe direcția NE-SV, având dimensiunile zonei principale de aprox. 22m x 36,5m plus acces de 5 x 30m și prezintă o diferență de nivel de 1m 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 = 977 mp.





Situl studiat este proprietate privată a dnei. Monica Georgescu, conform titlurilor de proprietate anexate, învecinându-se cu 11 proprietăți astfel:

N | 36,5+30m |

proprietate privată, nr. cad. 125090 (Barbu Rodica)

proprietate privată, nr. cad. 109171 (Marcu Ionuț)

proprietate privată, nr. cad. 10364 (SC Lorecad SRL)

V | 22m |

proprietate privată, nr. cad. 105896 (Staicu Ana Dorina)

proprietate privată, nr. cad. 124153 (Apostol Dan Octavian)

proprietate privată (Balais Gh.)

proprietate privată, nr. cad. 121827 (Mușat Iuliana)

S | 66,5m |

proprietate privată (Frosin Paraschiva)

proprietate privată, nr. cad. 114261 (Mușat Zanfir)

proprietate privată, nr. cad. 19956 (Șerban Marcel Gelu)

proprietate privată, nr. Cad. 109643 (Nica Mitică)

E | 5m+17m |

proprietate privată, nr. cad. 125090 (Barbu Rodica)

domeniul public strada Poșta Veche

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 zonă de locuințe individuale și servicii. Regimul de înălțime al zonei variază între P, P+M, P+1+M și P+2, fiind în principal locuințe individuale pe lot, dar și foste mici industrii.

Construcțiile sunt dispuse la stradă fără un aliniament clar definit. 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. Zona amplasamentului se caracterizează prin prezența la adâncimi mai mari de 8m a unei pânze de apă subterană cu nivel hidrostatic variabil pe verticală, sezonier.

Parametri seismici

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

Rețele edilitare

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





4 | Reglementări

Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Conform Certificatului de Urbanism emis de Primăria Municipiului Galați, nr. 1748/ 23.11.2017, se propune construirea unei locuințe individuale, a unui garaj, a unei anexe gospodărești, a unei piscine exterioare descoperite și a împrejurimilor proprietății.

Conformarea construcției s-a făcut respectând reglementările specifice funcțiunii în condițiile impuse de documentul menționat mai sus și de Codul Civil. Pe limitele la 1m anexele nu vor avea ferestre cu vedere spre vecinătăți.

Retrageri locuința (construcția principală):

- 2,4m fata de limita de nord
- 10,5-11,2m fata de limita de est
- 10m fata de limita de sud
- 8,15m fata de limita de vest / 31m fata de strada

S-a ales o soluție volumetrică care va diferenția volumul locuinței propriu-zise de garajul alipit acesteia. Construcțiile principale vor fi amplasate către limita de nord, spre sud curtea se amenajează cu terase în jurul piscinei exterioare și alei de acces, iar către vest se amenajează cu spații verzi. Piscina exterioară nu va depăși cota terenului amenajat cu mai mult de 10cm. Spațiile interioare vor fi dimensionate conform Legii locuinței 114/1996 actualizată.

Capacitatea, suprafața desfasurată

Locuința este destinată unei singure familii. Suprafața desfasurată 574mp (locuință - garaj, piscină, anexă)

Accese. Circulații. Parcaje.

Accesul principal se face din str. Poșta Veche, atât pietonal cât și auto. Drumul de acces va avea 3,5m lățime. Este propus un garaj pentru 2 mașini alipit locuinței propriu-zise.

Spații verzi

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

Pentru împrejurirea la stradă se propune o soluție cu o înălțime de aprox. 2m, care se va armoniza cu finisajul clădirii principale. Înspre imobilele vecine se vor realiza împrejuriri opace de max. 2m înălțime.

Profil transversal. Regimul de construire. Coeficient de utilizare teren

Noua construcție nu modifică profilul stradal existent, ea dezvoltându-se retras la 31m de limita de proprietate la strada.

- Ac propusă = 304mp (locuință - garaj, piscină, anexă)
- POT propus = 32%
- Ad propusă = 574mp (locuință - garaj, piscină, anexă)
- CUT propus = 0,6
- H max coama locuință = 11m (de la cota terenului)
- Rh propus = Spațial+P+1E



Limita maxima a edificabilului

E (față de stradă) – **31m**

E (față de limita laterală) – **1m**

S (limită laterală) – **1m**

V (limită posterioară) – **5m**

N (limită laterală) – **1m**

Rețele edilitare

În prezent, terenul e debranșat 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 branșament la locuință va fi de aprox. 60m 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 20mc.

Bilanț teritorial existent - propus

	Existent		Propus	
	Suprafata	Procent %	Suprafata	Procent %
Suprafață teren	977mp	100	977mp	100
Suprafață locuință	0mp	0	224,5mp	23
Suprafață anexă+piscină	0mp	0	79mp	8
Spatii verzi	0mp	0	400mp	41
Spatii pavate - terase	0mp	0	38,5mp	4
Spatii pavate – alei	0mp	0	235mp	24

Întocmit,

arh. Elena STOIAN

arh. Luminița ISPAS

15.01.2017

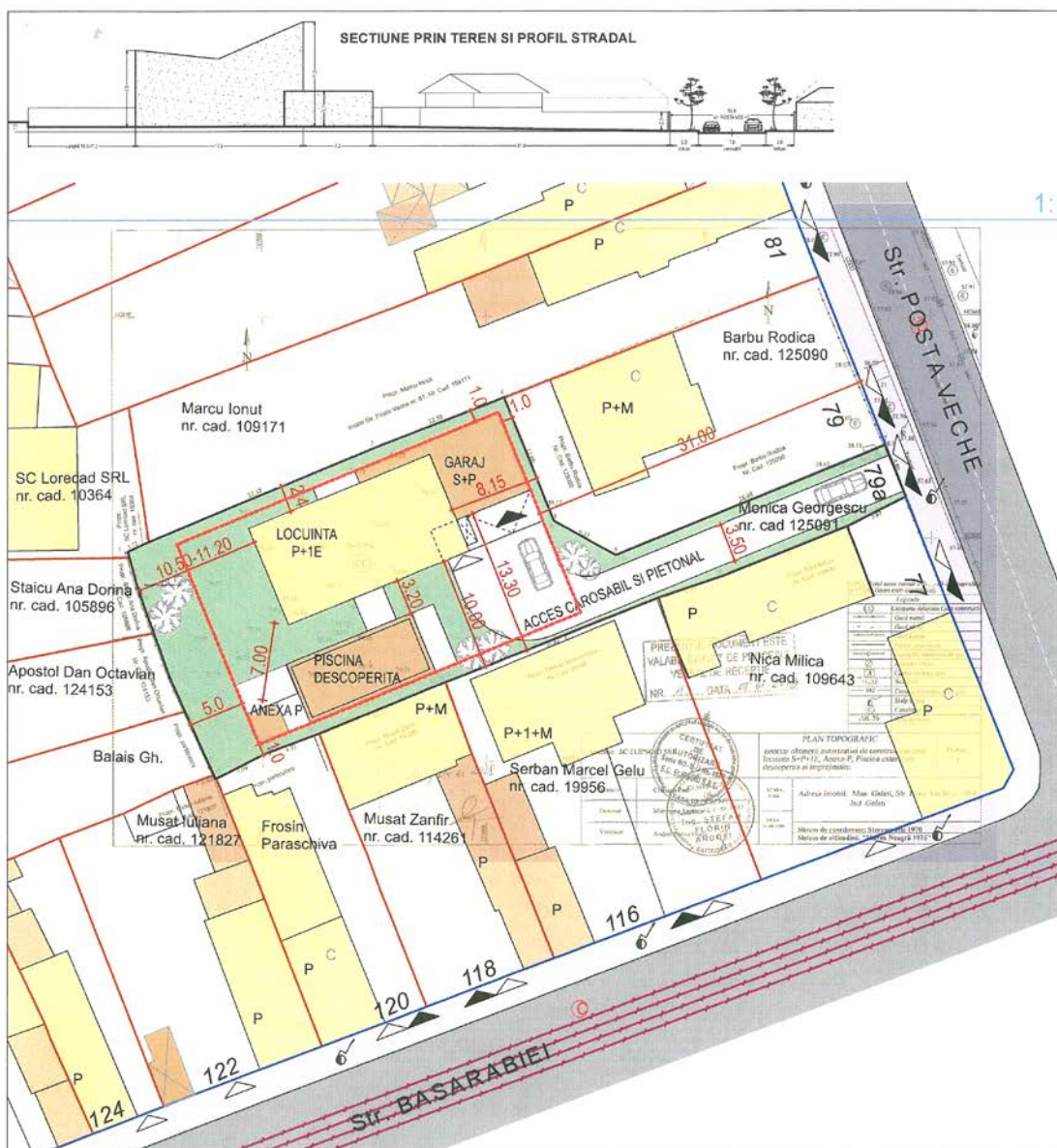


INA STOIAN ATELIER PROIECTARE SRL

Sediu: București, sector 2, str. Italiană nr. 13 ap. 10 | RO 020973

CIF: 38504897 nr. reg. com. J40/19331/2017

Banca: ING Bank NV Amsterdam IBAN: RO67INGB0000999907379174



LIMITE		FUNCTIUNI	
	teren care a generat PUD		limite parcele
	limite construiabilului		locuințe individuale pe lot P-P+2
			anexe
CIRCULAȚII			
	linii tramvaie	LIMITA MAX. A EDIFICABILULUI	
	circulații carosabile / pietonale		
	spații verzi		
	acces auto		acces pietonal
		BILANT TERITORIAL PROPUȘ:	
		INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:	
NE (față de stradă) - 31m		S teren = 977mp (100%)	
(față de limita laterală) - 1.0m		S construită (casa+garaj) = 224.5mp (23%)	
SE (limită laterală) - 1m		S anexe (piscină+anexa) = 79mp (8%)	
SV (limită posterioară) - 5m		S terase = 38.5mp (4%)	
NV (limită laterală) - 1m		S spațiu alei, rampe, scări = 235mp (24%)	
		S spațiu verde = 400.0mp (41%)	
		POT= 32%	
		Ac propusă = 304mp (locuință - garaj, piscină, anexa)	
		CUT= 0.6	
		Ad propusă = 574mp (locuință - garaj, piscină, anexa)	
		H max= 11m.	
		Regim înălțime Spartial+P+1E	

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 conform celei pentru care a fost elaborat. Este interzisă folosirea prezentei în execuție fără autorizație 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: 39504697 nr. reg. com. J40/0331/2017			Beneficiar: Monica GEORGESCU Galați, Str. Albatrosului 2, bl. N1, ap. 48	Nr. Proiect: 1 / 2017
SEF PROIECT	arh. Elena STOIAN	SEMNAȚURA	Scara: 1:500	Titlul proiectului: Locuință, anexă, piscină exterioră descoperită, împrejurime str. Postă Veche 79A, Galați
URBANISM	arh. Luminița ISPAS		Data: 15.01.2018	Faza: PUD
DESENAT	arh. E. STOIAN, arh. Raluca POPA, arh. Magda VLADIMIRESCU			Pln. U.05