

HOTĂRÂREA nr. 237

din 24.04.2018

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 10, str. Domnească, nr. 257

*Inițiator: Primarul Municipiului Galați, Ionuț - Florin Pucleanu;
Numărul și data depunerii proiectului de hotărâre: 252/02.04.2018*

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

Având în vedere expunerea de motive nr. 31606/03.04.2018, a inițiatorului-Primarul Municipiului Galați, Ionuț - Florin Pucleanu;

Având în vedere raportul de specialitate nr. 31608/03.04.2018, al Instituției Arhitect Șef;

Având în vedere raportul de avizare al Comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului, lucrări publice, ecologie și protecție a mediului înconjurător;

Având în vedere dispozițiile art. 56, alin. (1), alin. (4), alin. (6) și alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere dispozițiile pct. 29, alin. (2) și alin. (3) din Anexa 1 la H.C.L nr. 328/25.07.2013 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism și a Procedurii privind avizarea și aprobarea documentațiilor de urbanism pentru Municipiul Galați, astfel cum acestea au fost modificate și completate prin H.C.L. nr. 317/27.08.2015;

Având în vedere dispozițiile art. 12 din Anexa la HCL nr. 238/26.05.2011 privind aprobarea Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajarea teritoriului, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere dispozițiile art. 43 din Anexa la Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

Având în vedere dispozițiile art. 36, alin. (1), alin. (2), lit. "c", alin. 5, lit. "c" din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 45, alin. (2), lit. "e" din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 - Se însușește Raportul informării și consultării publicului, înregistrat sub nr. 15108/15.02.2018, al documentației Plan Urbanistic de Detaliu, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 10, str. Domnească, nr. 257, individualizat în Anexa 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 10, str. Domnească, nr. 257, în vederea realizării unei construcții cu funcțiunea de locuință, pe terenul proprietate, beneficiar, Societatea Multiconstruct S.R.L., individualizat în Anexa 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

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

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

Președinte de ședință,

*Contrasemnează,
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. 15108, 15.02.2018

Conform Legii 350/2001 – art. 48 – privind amenajarea teritoriului și urbanismul, planul urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul de urbanism reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, accesurile auto și pietonale, conformarea arhitectural – volumetrică, modul de ocupare a terenului și nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia.

În conformitate cu prevederile art. 10 din Regulamentul Local aprobat prin H.C.L. nr. 238/26.05.2011 și Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010, întocmim prezentul "raport al informării și consultării publicului" a documentației Plan Urbanistic de Detaliu pentru obiectivul de investiție:

"CONSTRUIRE LOCUINȚĂ (D+P+1E+2E_{PARȚIAL})" **STR. DOMNEASCĂ, NR. 257, GALAȚI,** **BENEFICIARI: S.C. MULTICONSTRUCT S.R.L.**

Elaborator d-nul arh. Durbacă Liviu Cezar, S.C. Arhitect Durbacă S.R.L., Galați, str. Armata Poporului, bl. L5, ap. 2, tel. 0733184438, e-mail: durbaca.liviu@yahoo.com.

Implicarea publicului în etapa pregătitoare a P.U.D. s-a realizat prin grija Serviciului Strategie și Dezvoltare Urbană din cadrul Institutiei Arhitect Șef – P.M.G., care a notificat vecinii direcți ai parcelei: doamna Țărălungă Cristina, domnul Păun Laurențiu și doamna Gherghișan Vasilica.

În cadrul procesului de informare și consultare a publicului au existat obiecții.

- Prin adresele nr. 81823/21.11.2017 și nr. 81759/20.11.2017, domnul Păun Laurențiu și doamna Păun Chiralina precum și doamna Țărălungă Cristina comunică faptul că nu sunt de acord cu propunerile de amplasare din proiectul PUD și solicită prezentarea unui studiu de însoțire, prezentarea compartimentării interioare a imobilului întrucât construcția arată ca un sediu de societate și nu ca o locuință, prezentarea unei declarații notariale a beneficiarului prin care să se angajeze să nu schimbe destinația clădirii și nu va aduce un prejudiciu direct imobilului proprietate, prezentarea unei expertize tehnice care să ateste neafectarea clădirilor învecinate, regimul de înălțime este exagerat pentru o zonă rezidențială, să se ateste legalitatea construcției existente pe terenul proprietatea SC Multiconstruct SRL.
- Prin adresa nr. 71847/22.11.2017 observațiile înregistrate au fost transmise proiectantului documentației.
- Prin adresa nr. 84395/29.11.2017, proiectantul a transmis răspunsul la obiecțiile aduse:
Proiectantul consideră că observațiile familiei Păun sunt nelegale și nu trebuie luate în considerare:
Verificarea autorizației de construire a familiei Păun;
Observațiile familiei Țărălungă au fost depuse de o persoană care nu are calitatea de reprezentant legal al familiei Țărălungă. În acest sens proiectantul a depus declarația notarială a domnului Țărălungă Andrei Cătălin și a doamnei Țărălungă Cristina, autentificată cu nr. 1487/28.06.2017.
Răspunsul proiectantului a fost transmis vecinilor care au avut observații.
Prin adresa nr. 84717/04.12.2017, domnului Țărălungă Andrei Cătălin și doamna Țărălungă Cristina comunică Serviciului Strategie și Dezvoltare Urbană din cadrul Institutiei Arhitect Șef faptul că este de acord cu propunerea de amplasare a locuinței de către beneficiara S.C. Multiconstruct S.R.L.

Implicarea publicului în etapa avizării și aprobării P.U.D. se va realiza prin afisarea 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 în 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

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului : Locuință str.Domneasca nr.257.

Investitor : S.C. MULTICONSTRUCT S.R.L.

Proiectant : B.I.A. arh.Durbacă Liviu.

Data elaborării : octombrie 2017.

Proiect nr.227/2017.

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Planul urbanistic de detaliu este documentația care asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate.

Documentația are caracter de reglementare specifică și se elaborează pentru aprofundarea prevederilor din „Actualizare Plan Urbanistic General, Regulamentul Local de Urbanism si Strategia de Dezvoltare Spatiale a Municipiului Galati” aprobat cu Hotararea nr.62/2015, corelate cu condiționările din Certificatul de Urbanism nr.1168/17.08.2017, eliberat de Primăria Municipiului Galați.

Documentația are drept scop realizarea investiției propuse prin temă, respectiv construire LOCUINȚA, corelarea intereselor generale ale colectivității locale cu interesele particulare prin valorificarea terenurilor și facilitarea unor proiecte ulterioare de investiții.

Obiectivul documentației este de a asigura dezvoltarea și funcționalitatea zonei rezidențiale, integrarea și armonizarea propunerilor cu fondul construit existent și cel propus în vecinătate.

Reglementările abordate cuprind :

- Regimul juridic, economic și tehnic al terenului și construcțiilor;
- Compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor și amenajărilor;
- Relații funcționale și estetice cu vecinătatea;
- Asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare.

2. INCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Situarea obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei în care acesta este inclus.

Terenul pe care se va amplasa obiectivul este situat în intravilanul municipiului Galați, în zona de nord a acestuia, pe str.Domneasca nr.257.

Terenul are următoarele vecinătăți:

Nord : lot individual, proprietar Taralunga Andrei – Catalin.

Sud : lot individual, proprietar Paun Laurentiu.

Est : str.Domneasca.

Vest : lot individual, proprietar Gherghisan Vasilica.

Terenul se afla situat in intravilanul Municipiului Galati si este proprietatea beneficiarului conform contractului de vanzare – cumparare nr.59/27.01.2017, autentificat de NP Constantin Oana.

Regimul economic Folosinta actuala : teren curti constructii.

Destinatia admisa : UTR 10 – „Zona locuinte individuale”.

Se propune : locuinta.

Prin prezentul proiect in faza P.U.D. se solicita o derogare de la Regulamentul Local de Urbanism al zonei si anume :

- Nerespectarea distantelor de retragere laterale.

Aceste retrageri au fost indicate in „Regimul tehnic care face parte din Certificatul de Urbanism.

2.2. Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona

Studiul geotehnic intocmit de ing.Toma Rodica arata stratificatia terenului de amplasare indicand ca fundarea constructiei propuse sa se faca cu respectarea adancimii limitei de inghet cu o presiune conventionala admisa de 100 KPa.

Ridicarea topo a fost realizata de P.F.A. ing.Berneanu Dumitru si arata situatia existenta a terenului de amplasare cat si zonele adiacente acestuia. Terenul are o panta de cca.3% pe directia sud-nord.

2.3. Concluzii din documentatii elaborate in faza P.U.D.

In zona adiacenta amplasamentului este in curs de aprobare un proiect in faza P.U.D. pentru terenul din partea de nord, proprietar Taralunga Andrei – Catalin si Taralunga Cristina.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

a. Accesibilitatea la căile de comunicație

Accesul la amplasamentul studiat se face din str.Domneasca, care are o latime intre limitele de proprietate de 26,00 m cu un carosabil de 10,0 m si trotuare laterale de 8,00 m.

Strada se afla in stare buna de functionare.

b. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Terenul este liber de construcții, are o suprafata de 340,00 mp (real masurati 313,00 mp) si urmasorii indici de folosire ai terenului :

P.O.T. = 0% C.U.T. = 0

Mentionam ca in partea de sud-vest a terenului studiat se afla o constructie modesta, din lemn, ce urmeaza a fi folosita pentru organizarea de santier a obiectivului propus după care se va dezafecta.

Vecinatati :

Nord : lot individual liber, proprietar Taralunga Andrei – Catalin cu documentatie faza P.U.D. pentru realizarea unei locuinte in curs de aprobare.

Sud : lot individual cu locuinta P+1, proprietar Paun Laurentiu.

Est : str.Domneasca.

Vest : lot individual liber, proprietar Gherghisan Vasilica.

c. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul este liber de construcții.

d. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona adiacenta amplasamentului este ocupata, in general, de locuinte fond vechi dar si de cateva imobile noi cu regim de inaltime P ÷ P+1.

e. Destinația clădirilor

Clădirile din zona adiacenta au destinația de locuințe.

f. Regimul juridic al terenurilor.

Terenul se afla situat în intravilanul Municipiului Galați și este proprietatea beneficiarului conform contractului de vânzare – cumpărare nr.59/27.01.2017, autentificat de NP Constantin Oana.

g. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Terenul de fundare are următoarea stratificație :

- la suprafață un strat de pământ vegetal și umpluturi în grosime de 1,00 m.
- urmează un strat de loess sensibil la umezire în grosime de cca. 5,0 m.

Fundarea se va face pe stratul de loess la adâncimea de îngheț cu $P_{conv.} = 90 - 100 \text{ KPa}$.

Din punct de vedere geomorfologic, terenul studiat face parte din zona de racord dintre terasa medie și inferioară a Siretului, care se termină la sud cu faleză Dunării.

Din punct de vedere geologic, orașul Galați este așezat pe partea de sud a platformei în zona în care ia contact cu platforma de tip nord dobrogeană.

Din punct de vedere tectonic, municipiul Galați este situat la linia de fractură tectonică Focșani-Nămoloasa-Galați, zonă în care se fac resimțite seismele produse în zona Vrancea și a căror ritmicitate este de aproximativ 30 de ani, intensitate 8 pe scara Mercalli. În zonele cu teren aluvionar și nivel hidrostatic ridicat, coeficientul dinamic al construcțiilor se mărește, iar forțele seismice cu care se încarcă structura cresc până la nivelul gradului 8,5 pe scara Mercalli.

h. Accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora

Pe teren nu există accidente de teren conform avizului geotehnic întocmit de ing.Toma Rodica.

i. Adâncimea apei subterane

Apa freatică este cantonată sub adâncimea de 10,0 m de la suprafața terenului.

j. Parametrii seismici caracteristici zonei (zona, grad, K_s , T_c)

Grad VIII de intensitate seismică (STAS 11100/1/1977), $T_c = 1,0$ sec, $a_g = 0,30$ g.

k. Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare)

Terenul este liber de orice construcții.

l. Echipare existentă

În zona amplasamentului situația rețelelor edilitare este următoarea în conformitate cu avizele de specialitate :

- **Alimentarea cu apă** – pe str.Domneasca există în funcțiune o conductă de apă OL cu $D_n = 125$ mm și racord la amplasament.
- **Canalizare** – pe str.Domneasca există în funcțiune o conductă de canalizare beton $D_n = 600$ mm.
- **Alimentare cu energie electrică** – pe str.Domneasca există în exploatare o linie electrică aeriană LEA 0,4KV pentru iluminat public și racord la amplasamentul studiat.
- **Alimentare cu gaze naturale** – pe str.Domneasca există în funcțiune o conductă de gaze naturale OL 3”.

4. REGLEMENTĂRI

a. Obiectivele noi solicitate prin tema program

În elaborarea proiectului s-au avut în vedere necesitățile și exigențele formulate prin tema de proiectare, întocmită de beneficiar și însoțită de proiectant.

Obiectivul propus se află în UTR 10 „ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE” și amplasarea lui în această zonă corespunde funcțiunii stabilite prin proiectul în faza P.U.G. „Actualizare Plan Urbanistic General, Regulamentul Local de Urbanism și Strategia de Dezvoltare Spațială a Municipiului Galați” aprobat cu Hotărârea Consiliului Local Galați nr.62/26.02.2015.

b. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Obiectivul va cuprinde :

- La demisol spații de parcare pentru 3 autoturisme.
- La parter și etajul 1 locuința.
- La etajul 2 parțial scara de acces la terasă circulabilă.

La amplasarea constructiei in teren s-au respectat prevederile Codului Civil editia 2012 :

- Catre latura de nord locuinta s-a amplasat la 0,60 m neavand ferestre cu vedere pe aceasta fatada. Balcoanele catre aceasta latura sunt obturate de pereti plini.
- Catre latura de sud locuinta s-a amplasat la minimum de 0,85 m neavand ferestre pe aceasta fatada.

c. Capacitatea, suprafata desfasurata

Obiectivul propus va avea o suprafata desfasurata de 469,50 mp.

d. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Regimul de înălțime propus este D+P+1E+2Ep. Închiderile exterioare sunt realizate din zidărie de cărămidă. Sistemul de acoperire este tip terasa circulabila.

Finisajele interioare vor fi adaptate funcțiunilor – pardoseli din parchet și gresie, zugrăveli lavabile si faianta in bucatarie si grupul sanitar.

Finisajele exterioare vor fi realizate din materiale durabile : tencuieli decorative si placaje de piatra naturala, trepte placate cu gresie antiderapantă, balustrade din inox, tâmplărie din p.v.c. cu geam tip termopan. etc.

Clădirea propusă se va amplasa conform planului de situație pe suport topografic anexat prezentei documentații.

S-a ales solutia de amplasare izolata a obiectivului din urmatoarele motive :

- Locuinta existenta in partea de sud cu regim de P+1 este realizata recent.
- Pe terenul din partea de nord este in curs de aprobare un proiect in faza P.U.D. pentru Taralunga Andrei – Catalin si Taralunga Cristina.
- Retragerea fata de aliniament a fost impusa de necesitatea asigurarii spatiilor de parcare 2 locuri de parcare. In total s-au prevazut 5 locuri de parcare conform Normativului pentru proiectarea parcajelor P132/93.

Conform prevederilor din „Actualizare Plan Urbanistic General, Regulamentul Local de Urbanism si Strategia de Dezvoltare Spatiala a

Municipiului Galati” aprobat cu Hotararea Consiliului Local Galati nr.62/26.02.2015 pentru UTR 10 este prevazuta inaltimea maxima de 9,0 m. In prezentul proiect se respecta aceasta inaltime.

Obiectivul se încadrează astfel :

- o Categoria de importanță „D”
- o Clasa de importanță IV
- o Grad de rezistență la foc III conform NP118/1999
- o Regim de înălțime D+P+1E+2Ep.

Conform ridicarii topo si plansei de Reglementari Urbanistice cat si fotografiilor prezentate in documentatie imprejmuirea se va face pe limita de proprietate astfel :

- Catre str.Domneasca se va realiza o imprejmuire cu un soclu de 60 cm din beton si un grilaj metalic in care vor fi incorporate o poarta pentru acces auto si acces pietonal ($h_{total} = 2,00$ m).
- Pe laturile de nord, sud si vest se va realiza o imprejmuire dintr-un soclu de beton de 40 cm si un gard din sipci metalice prinse pe o structura metalica ($h_{total} = 2,00$ m). La faza P.A.C. se vor prezenta detalii ale acestor imprejmuiri.

e. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute

Zona invecinata este mobilata cu locuinte fond vechi, fara valoare arhitecturala si aflate intr-o stare inaintata de uzura fizica. Catre zona de sud a strazii Domneasca exista cateva locuinte fond nou cu regim de inaltime P+1 cu acoperis sarpanta.

Urmeaza ca viitoarele locuinte ce se vor realiza in imediata vecinatate a amplasamentului studiat sa se armonizeze arhitectural cu obiectivul propus.

f. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Nu este cazul.

g. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Str.Domneasca are, in zona amplasamentului, o ampriza de 26,00 m cu un carosabil de 10,00 m si trotuare laterale de 8,00 m.

Accesul carosabil si pietonal se va face din aceasta strada care se afla intr-o stare buna de functionare.

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

Terenul este liber si are o inclinație de cca.3% pe direcția sud-nord care nu ridică probleme de adaptare la relieful zonei.

i. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

Nu este cazul.

j. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Nu este cazul.

k. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

Nu este cazul.

l. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

După executarea obiectivului se vor face spațiile verzi prevazute în cadrul documentatiei si care trebuie respectate si în cadrul documentatiei faza D.T.A.C. ce va sta la baza eliberării autorizatiei de construcții.

m.Profiluri transversale caracteristice

Str.Domneasca are, în zona amplasamentului, o ampriza de 26,00 m cu un carosabil de 10,00 m si trotuare laterale de 8,00 m.

Accesul carosabil si pietonal se va face din aceasta strada care se afla intr-o stare buna de functionare.

n. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Terenul de amplasare are o panta de cca.3% pe direcția sud-nord ceea ce nu ridică probleme privind sistematizarea verticala.

o. Regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor)

Se propune ca aliniera construcției să se facă la distanța de 8,50 m față de limita de proprietate catre str.Domneasca.

Regimul de înălțime este D+P+1E+2Ep.

P.O.T. = 43,20%

C.U.T. = 1,49

p. Asigurarea utilităților

- **Alimentarea cu apa** – se va face din conducta de apa existenta pe str.Domneasca OL cu Dn = 125 mm, conform avizului S.C. APA – CANAL S.A.
- **Canalizare** – se va rezolva prin racordare la conducta de canalizare existenta pe str.Domneasca beton Dn = 600 mm, conform avizului S.C. APA – CANAL S.A .
- **Alimentare cu energie electrica** – in zona, conform avizului ELECTRICA, exista o linie electrica aeriena LEA 0,4 KV la care se va racorda si locuinta propusa.
- **Alimentare cu gaze naturale** – se va face din conducta de gaze naturale existenta pe str.Domneasca OL 3” conform avizului DISTRIGAZ SUD RETELE.

q. Bilant teritorial la limita amplasamentului studiat

BILANT TERITORIAL

Nr. crt.	Categoria de referinta	Existent	Propus	Procent % din suprafata studiata
1.	Suprafata teren	313,00 mp	313,00 mp	100%
2.	Suprafata construita	-	135,30 mp	43,20%
3.	Suprafata desfasurata	-	469,50 mp	-
4.	Trotuare, alei, parcaje	-	100,00 mp	31,00%
5.	Spatii verzi	-	77,70 mp	25,80%
6.	P.O.T.	0,00%	43,20%	-
7.	C.U.T.	0	1,49	-
8.	Inaltimea la cornisa	-	+ 7,70 m	-
9.	Inaltimea totala	-	+ 8,70 m	-

5. CONCLUZII

La baza întocmirii documentației s-au aflat : tema de proiectare întocmită de beneficiar, Certificatul de Urbanism nr.1168/17.08.2017, planul de situație pe suport topografic, vizat de O.C.P.I. Galați, cat si a

„Metodologiei privind continutul – cadru al documentatiilor de urbanism – in concordanta cu Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul”.

Terenul este proprietatea beneficiarului conform contractului de vanzare – cumparare nr.59/27.01.2017, autentificat de NP Constantin Oana.

Prezenta documentatie in faza P.U.D. s-a intocmit ca urmare a faptului ca in conditiile concrete ale amplasamentului nu se respecta unele reglementari precizate in Certificatul de Urbanism nr.1168/17.08.2017 „Anexa la regimul tehnic” referitoare la **amplasarea cladirilor fata de limitele laterale ale amplasamentului, de la retragerea fata de limita posterioara cat si de la banda de constructibilitate.**

Regimul de înălțime propus este D+P+1E+2Ep.

Are asigurat accesul carosabil din drumul de acces din partea de est a incintei.

Obiectivul se amplasează la distanța de 8,50 m față de aliniament pentru a putea permite realizarea unei zone de parcare auto in cadrul incintei si acces la garajul de la demisol.

Documentația s-a elaborat pentru asigurarea condițiilor de dimensionare, conformare și servire edilitară, în limita zonei studiate, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate.

Întocmit,
arh.Durbacă Liviu

PROIECT : LOCUINȚĂ
STR.DOMNEASCA NR.257

BENEFICIAR : S.C. MULTICONSTRUCT S.R.L.

FAZA : P.U.D.

INVESTIȚIA : LOCUINȚĂ
STR.DOMNEASCA NR.257

AMPLASAMENT : INTRAVILAN GALAȚI
STR.DOMNEASCA NR.257

PROIECT NR. : 227/2017

FAZA : P.U.D.

BENEFICIAR : S.C. MULTICONSTRUCT S.R.L.

PROIECTANT : BIROU DE ARHITECTURĂ
ARH. DURBACĂ LIVIU – CEZAR
Str.Al.Lapusneanu bloc C8 ap.44 Galati
Tel. 0236436318, 0733184438

TABEL DE RESPONSABILITĂȚI

ARHITECTURĂ : arh. Liviu DURBACĂ

Proiect : Locuință str.Domneasca nr.257.
Beneficiar : S.C. MULTICONSTRUCT S.R.L.
Faza : P.U.D.

BORDEROU

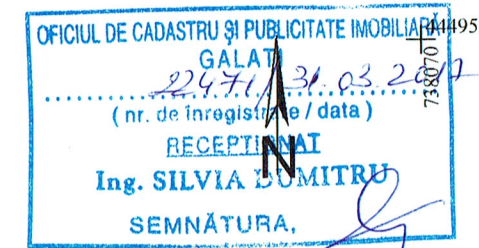
Avize si acorduri :

1. Aviz tehnic CTATU – 1 – 4 pag.
2. Aviz APA – CANAL – 5 – 7 pag.
3. Aviz ELECTRICA – 8 – 10 pag.
4. Aviz DISTRIGAZ – 11 – 14 pag.
5. Aviz ECOSAL – 15 pag.
6. Aviz mediu – 16 – 17 pag.
7. Extras de carte funciara – 18 – 23 pag.
8. Taxa RUR – 24 pag.

Documentatie P.U.D. :

9. Certificat R.U.R. – 25 pag.
10. Memoriu justificativ – 26 – 35 pag.
11. Contract de vanzare – cumparare nr.783/14.06.2017 – 36 – 39 pag.
12. Certificat de Urbanism nr.1072/01.08.2017 – 40 – 46 pag.
13. Aviz O.C.P.I. – 47 pag.
14. Ridicare topo – 48 pag.
15. Încadrare în municipiu și încadrare în zonă – 49 pag.
16. Planșa 1 – situația existentă – 50 pag.
17. Fotografii situația existentă – 51 pag.
18. Planșa 2 – Reglementări urbanistice – 52 pag.
19. Planșa 3 – Reglementări edilitare – 53 pag.
20. Planșa 4 – Obiective de utilitate publică – 54 pag.
21. Fatade – 55 pag.

Întocmit,



- Limita amplasamentului studiat.
- Aliniament (limita între proprietatea privată și domeniul public).
- Aliniere propusă.
- Trotuare și drum de acces.

Înălțimea construcției propuse $D+P+1E+2Ep$.

	Verificator	Nume	Semnatura	Cerinta	Referatnr./Data	
✓	BIROU DE ARHITECTURA ARH.DURBACA LIVIU CEZAR NR.130/2005				Beneficiar: S.C. MULTICONSTRUCT S.R.L.	Proiect nr. 227 / 2017
P	Specificatie	Nume	Semnatura	Scara 1 : 200	Titlu proiect: LOCUINTA STR.DOMNEASCA NR.257	Faza P.U.D.
	Sef proiect	arh.DURBACA Liviu				
	Proiectat	arh.DURBACA Liviu		Data 10 . 2017	Titlu plansa : REGLEMENTARI URBANISTICE	Plansa nr. A3
7	Design	ing.Sirbu Gabi				

NOTA : Folosirea prezentelor planse pentru alte lucrari sau intocmirea de proiecte in faza D.E. pentru prezenta lucrare, fara acceptul autorului se pedepseste conform legii. Licenta ArchiCAD13 10-6034907