

HOTĂRÂREA nr. 238

din 24.04.2018

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 4, Alea Aurel Manolache, nr. 16

*Inițiator: Primarul Municipiului Galați, Ionuț - Florin Pucleanu;
Numărul și data depunerii proiectului de hotărâre: 255/04.04.2018*

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

Având în vedere expunerea de motive nr. 32564/05.04.2018, a inițiatorului-Primarul Municipiului Galați, Ionuț - Florin Pucleanu;

Având în vedere raportul de specialitate nr. 32566/05.04.2018, 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. 15126/15.02.2018, al documentației Plan Urbanistic de Detaliu, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 4, Alea Aurel Manolache, nr. 16 (T39/1, P2-3, Lot 7/1/1), 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. 4, Alea Aurel Manolache, nr. 16 (T39/1, P2-3, Lot 7/1/1), în vederea realizării unor construcții cu funcțiunea de locuință, garaj, precum și a împrejmuirii terenului proprietate, beneficiari, Lupașcu Sorin Gabriel și Lupașcu Ionela, 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. 1512C/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, GARAJ ȘI ÎMPREJMUIRE” TRAIAN NORD, STR. AUREL MANOLACHE, NR. 16, GALAȚI, BENEFICIARI: LUPASCU SORIN GABRIEL ȘI LUPASCU IONELA

Elaborator d-na arh. Catalina Chiculita, S.C. KM Proiect S.R.L., Galați, str. Melodiei, nr.14, bl. C11, parter, telefon: 0744704907, e-mail: catalina_chiculita@yahoo.com.

Implicarea publicului în etapa pregătitoare a P.U.D s-a realizat atât prin grija beneficiarului care a prezentat notificarea vecinului (la est) Cristea Costel cât și prin grija Serviciului Strategie și Dezvoltare Urbană din cadrul Institutiei Arhitect Șef – P.M.G., care a notificat pe domnul Cucu Ioan (vecin la vest).

Pentru vecinul de la nord (Chelu Catalin) informarea s-a realizat conform art.11 al H.C.L. nr. 318/2015, prin afișarea anunțului cu propunerile din documentația PUD, în zona de studiu.

În cadrul procesului de informare și consultare a publicului au existat obiecții din partea domnului Cucu Ioan, ce semnalează faptul că executarea unui garaj cu beci la 0,6m față de latura de vest a parcelei *poate afecta siguranța și stabilitatea sistemelor de alimentare cu apă, canalizare, gaz metan, precum și locuința acestuia*.

Prin adresa nr. 84759/09.01.2018, proiectantul documentației de urbanism a transmis răspunsul argumentat de refuz la obiecțiile formulate.

Proiectantul a argumentat faptul că propunerea din documentația de urbanism respectă prevederile Codului Civil, cel care nu a respectat distanțele de securitate la amplasarea rețelelor, pe parcela vecină, fiind chiar domnul Cucu Ioan.

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

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



S.C. KM PROIECT S.R.L.

Beneficiari: *LUPAȘCU SORIN-GABRIEL și LUPAȘCU IONELA*

Proiect nr.: *146 / 2016*

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

***CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, GARAJ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN,
CARTIER TRAIAN NORD, STRADA AUREL MANOLACHE,
NR. 16, (T 39/1, P2-3, LOT 7/1/1, P2-3, LOT 7/2/2 ACCES),
MUN. GALAȚI***



S.C. KM PROIECT S.R.L.

FOAIE DE PREZENTARE

Denumirea lucrării:	CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, GARAJ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN
Amplasament:	CARTIER TRAIAN NORD, STRADA AUREL MANOLACHE, NR. 16, (T 39/1, P2-3, LOT 7/1/1, P2-3, LOT 7/2/2 ACCES), MUN. GALAȚI
Beneficiari:	LUPAȘCU SORIN-GABRIEL și LUPAȘCU IONELA
Proiect nr.:	60/2017



BORDEROU GENERAL

PROTOCOL

- Certificat de Urbanism nr. 1656, din 20.12.2016;
- Avize și acorduri solicitate prin Certificatul de Urbanism;
- Contract de Vânzare-Cumpărare, nr. 440 / 08.10.2014;
- Contract de Vânzare-Cumpărare, nr. 407 / 27.03.2015;
- Documentație cadastrală;
- Documentație topografică, vizată la OCPI;
- Studiul geotehnic, întocmit de ING. NARCIS ROTARU.

PIESE SCRISE

MEMORIU JUSTIFICATIV P.U.D.

PIESE DESENATE

A 01 - Plan încadrare în oraș	1: 20.000
A 02 - Plan încadrare în zonă	1: 2.000
A 03 - Situație existentă	1: 250
A 04 - Reglementări urbanistice	1 : 250
A 05 - Reglementări edilitare	1 : 250
A 06 – Obiective de utilitate publică	1 : 250
A 07 – Documentar fotografic	1 : %
A 08 – Posibilități de mobilare urbanistică	1 : 200, %

**Întocmit,
arh. Cătălina Chiculiță**



MEMORIU JUSTIFICATIV – P.U.D.

I. PREZENTARE GENERALĂ

Terenul aflat este în proprietatea beneficiarilor în suprafață de 489,00 mp, cu nr. cadastral 119994, conform Contract de Vânzare nr. 440/08.10.2014, având categoria de folosință curți-construcții.

Proprietarii intenționează să construiască pe acest teren o locuință cu regim de înălțime parter și un etaj, un gara cu regim de înălțime subsol și parter, dar și împrejmuirea terenului, adresându-se în acest sens Primăriei Mun. Galați.

Prezenta documentație vine să răspundă acestei cerințe a Primăriei Municipiului Galați și este întocmită în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.D. aprobată cu Ordinul M.L.P.A.T. indicativ GM 009 – 2000, corelate cu condiționările din Certificatul de Urbanism nr. 1656, din 20.12.2016.

II. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

Denumirea lucrării: CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, GARAJ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN,
CARTIER TRAIAN NORD, STRADA AUREL MANOLACHE, NR. 16,
(T 39/1, P2-3, LOT 7/1/1, P2-3, LOT 7/2/2 ACCES), MUN. GALAȚI

Nr. proiect: 146 / 2016

Faza: P.U.D.

Titularii lucrării: LUPAȘCU SORIN-GABRIEL ȘI LUPAȘCU IONELA

III. OBIECTIVUL LUCRĂRII

Se urmărește rezolvarea amplasării funcționale, tehnice și estetice în zona mai sus menționată.

IV. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

În conformitate cu prevederile P.U.G. Municipiul Galați suprafața descrisă se încadrează în UTR 4, ZONE DE LOCUINȚE INDIVIDUALE, CONFORM PUZ TRAIAN NORD APROBAT



PRIN HCL NR. 65 / 26.02.2015 – ZONE DE LOCUIRE L, SUBZONA L1 LOCUIRE INDIVIDUALĂ ȘI COLECTIVĂ DE TIP URBAN CU CLĂDIRI DE ÎNĂLȚIME MICĂ.

V. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Aspecte generale: Terenul se află în intravilanul municipiului Galați, în zona lucrării există acces prin lotul 7/2/2, parcela 2-3, tarla 39/1, (fiind în proprietatea beneficiarilor, conf. Contract de Vânzare-Cumpărare nr. 407/27.03.2015) la strada Aurel Manolache cu o lățime de 5,08m situată în partea de sud sitului studiat ce a generat prezentul P.U.D..

În prezent terenul este liber de construcții și este relativ plat.

Delimitări față de vecinătăți:

- la nord, proprietate particulară, propr. Cătălin Chelu, reprezentat prin moștenitor Ala Procopenco ;
- la vest, proprietate particulară, nr. cad. 120965;
- la sud, proprietate particulară, Lupașcu Sorin-Gabriel, nr. cad. 120811;
- la est, proprietate particulară, nr. cad. 112711.

Funcțiunea dominantă în această zonă este de locuire.

Analiza morfologică a țesutului urban existent

Caracterul zonei, aspectul arhitectural

a) Funcțional

- Caracterul locuințelor: individuale.
- Servicii, spații comerciale: nu avem în zona studiată.
- Caracterul țesutului urban: omogen rezidențial și servicii cu echipamente publice aferente. Densitatea construcțiilor este medie.

b) Morfologic

- Tipul parcelarului: rezultat din evoluția localității în timp, loturile din zonă provin din loturi mai mari (arabile), împărțindu-se în mai multe bucăți în timp, a dus la rezultatul actual, creându-se un țesut urban cu loturi de forme neregulate sau dreptunghiulare cu deschideri mari la stradă și adâncime mică sau cu deschidere mică la stradă și adâncime mare.
- există în zona studiată construite clădiri izolate.
- Configurația în raport cu spațiul stradal
 - fronturile sunt discontinue și ritmate.
 - locuirea este retrasă față de aliniament.



- Volumetria regim de construire discontinuu, înălțime mică (P - P+2 niveluri), mod de terminare al volumelor cu acoperiș de tip șarpantă cu învelitoare din tablă profilată (gen tigla) și țiglă ceramică.
- Arhitectura fațadelor există câteva clădiri cu valoarea ambientală, arhitectură modernă. Culorile tecuierilor decorative la clădirile noi aflate în zona studiată sunt din paletarul culorilor calde crem-cărămiziu-marou.
- Starea predominantă a clădirilor din zona studiată este bună. Cel mai întâlnit sistem constructiv este cel din cadre de beton armat.
- Spațiul liber: discontinuu, marcând o evoluție în bine a zonei, prin împrejuriri semitransparente către stradă și o calitate ridicată a mobilierului urban.
- Funcțiunea în zona este de locuire individuală.

c) Vechime: exprimând atât capacitatea locuințelor de a satisface necesitățile actuale de locuire, cât și starea de viabilitate . Clădiri noi, realizate după anul 1990.

d) Calitatea construcției: definită prin arhitectură modernă, realizate din materiale durabile, respectiv cărămidă, iar anexele din elemente structurale din lemn. Starea predominantă a clădirilor din zona studiată este bună.

Circulațiile carosabile principale de categoria a II-a și a IV-a, sunt îmbracate cu asfalt strada Arcașilor și strada Aurel Manolache.

Echiparea edilitară existentă

Nivelul de dotare tehnico - edilitară a clădirilor este realizat la următoarele tipurile de rețele (apă curentă, canalizare, electricitate și gaze naturale).

Tipul de proprietate asupra terenului.

Terenul aflat exclusiv în proprietatea beneficiarilor are suprafață de 489,00mp, conform Contract de Vânzare, nr. 440/ 08.10.2014 cu acces prin terenul proprietate privată cu suprafața de 15,00mp situat la sud de terenul ce a generat prezentul P.U.D., conform Contract de Vânzare-Cumpărare nr.407/27.03.2015.

VI. REȚELE TEHNICO EDILITARE

Au fost solicitate prin Certificatul de Urbanism următoarele avize și acorduri:

- alimentare apă canal;
- alimentare cu energie electrică;
- gaze naturale;
- salubritate;



- număr poștal înscris în Extrasul de Carte Funciară actualizat la zi;
- acord notarial vecin (construcție pe hotar) – nu mai este cazul;
- PUD aprobat prin HCL;
- Punct de vedere / actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

7.1.1. ALIMENTAREA CU APĂ – AVIZ FAVORABIL:

- Conform adresă numărul 1849 / 20.02.2017, S.C. APA CANAL S.A. GALAȚI este de acord cu documentația tehnică depusă, cu următoarele condiții și precizări:

Baza legală.

1. Prevederile SR 8591/1997 privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură (distanțe minime față de elementele de construcție, în plan vertical și în plan orizontal).
2. Prevederile *Normativului privind fundarea construcțiilor pe pământuri sensibile colapsibile* indicative NP 125/2008.
3. Pentru celelalte utilități (gaze, telefonie, alimentarea cu energie electric, energie termică) se vor depune documentații pentru obținerea avizelor de amplasament.
4. În zona amplasamentului propus, aleea Aurel Manolache (alee din str. Arcașilor), există o conductă de distribuție apă potabilă, Fd Dn 100mm și colectorul de canalizare PVC-KG Dn 300mm, conducte pozate îngropat, trasate conform planului de situație A 03 anexat. Amplasamentul propus, nu are branșament de apă potabilă și record de canalizare.

7.1.2. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ - AVIZ FAVORABIL:

- Conform adresa numărul 30501715790 / 08.02.2017, în urma analizării documentației tehnice, S.C. FILIALA DE DISTRIBUȚIE A ENERGIEI ELECTRICE ELECTRICA DISTRIBUȚIE MUNTENIA NORD S.A. SUCURSALA DE DISTRIBUȚIE GALAȚI, eliberează aviz de amplansament favorabil, cu următoarele precizări:

- pe planul de situație s-au trasat cu aproximație liniile electrice aeriene (LEA) kV și liniile electrice subterane (LES) kV pozate la o adâncime de cca 0,6-1m.

Amplasamentul construcției față de elementele de teren și față de instalațiile electrice aeriene și subterane nu vor fi modificate și rămân neschimbate, conform planului anexat, respectându-se condițiile de coexistență impuse de prescripțiile energetice / normele tehnice energetic în vigoare, SC ELECTRICA SA – PE 101 A / 85 (republicat în 1993), PE 101 / 5



(republicat în 1993), NTE 003 /04/00, NTE 007/08/00, PE 106/2003, 1.LI-Ip 5-89, SR 8591/1997:

- distanța minimă admisă între conductorul extreme al LEA, la deviație maximă și cea mai apropiată parte a clădirii, fără să constituie traversare, este de 3m pentru LEA $1\text{kV} < U_n \leq 20\text{kV}$ și de 4m pentru LEA $20\text{kV} < U_n \leq 110\text{kV}$;

- se interzice trecerea (traversarea) LEA cu tensiuni mai mici de 110kV peste clădiri, cu excepția LEA 0,4kV cu conductoare torsonate care pot traversa clădiri civile, respectându-se distanțele minime de 1m față de acoperiș și de 1,2m față de coșul de fum;

- apropierea față de clădiri se realizează în funcție de categoria de pericol la incendiu a clădirii:

- a) față de clădirile de categoria A și B, distanța minimă de apropiere între axul LEA de joasă tensiune și peretele clădirii va fi de 1,5 ori înălțimea deasupra solului a celui mai înalt stâlp din zona de apropiere;

- b) față de clădirile de categoriile C, D și E și clădirile civile, se vor respecta distanțele de 1m pentru LEA joasă tensiune cu conductoare izolate și neizolate.

Distanța de siguranță în plan orizontal ale cablurilor pozate în pământ față de fundații de clădiri este de minim 0,60m.

În cazul în care în zona de amplasament a construcției există instalații energetice ale altor destinatari decât SC ELECTRICA SA, se va solicita acordul acestora.

În situația în care pe terenul dvs. se află instalații energetice proprietate CE Urban Galați, aveți obligația asigurării necondiționate a accesului personalului și a utilajelor CE Urban Galați, pentru remedierea incidentelor, executarea reviziilor și a lucrărilor la aceste instalații.

Construcțiile cu caracter provizoriu vor fi debransate necondiționat de la rețeaua electrică, la solicitarea Consiliilor Locale.

În timpul execuțiilor lucrărilor, se vor lua măsuri de către constructor, pentru respectarea normelor de protecție a muncii privind lucrul în apropierea liniilor electrice aeriene sau subterane.

Orice modificare a instalației de alimentare cu energie electric solicitată de consumator va fi plătită integral de către acesta, bransamente electrice afectate de viitoarea construcție vor fi refăcute în soluție modernizată.

Lucrările în instalațiile energetice vor fi realizate numai printr-o societate atestată de către ANRE. Pentru prevenirea avarierii instalațiilor (LES) cu utilaje de construcție sau autovehicule



și pentru evitarea producerii de accidente, se vor efectua sondaje de identificare exactă a traseelor cablurilor electrice, numai cu asistență tehnică din partea CEMTJT EXTERIOR, str. Basarabiei, nr. 47, tel. 0236-305836, ca va sigura delegate competent.

7.1.3. GAZE NATURALE - AVIZ FAVORABIL:

- Conform aviz număr 311.235.699/25.01.2017, în urma analizării documentației tehnice, de către DISTRIGAZ SUD REȚELE, Direcția Regională Est de Distribuție, punct de lucru Galați, este de acord cu această lucrare, în zona unde urmează a se amplasa construcția, cu următoarele mențiuni:

Pe planul de situație, s-au trasat orientativ componentele sistemului de distribuție gaze natural aflate în exploatarea societății noastre. Traseul exact al conductelor și branșamentelor, va fi identificat în teren după capacele tip GN montate pe axul acestora (în cazul conductelor de oțel), sau după marcajele amplasate pe repere fixe (pentru conductele din polietilenă).

Lucrările propuse nu afectează conductele de distribuție gaze natural.

7.1.4. SALUBRITATE - AVIZ FAVORABIL:

- Conform aviz număr 887/26.01.2017 Serviciul Public Ecosal Galați9 menționează că: în urma analizării solicitării și a memoriului ethnic anexat, vă acordăm avizul de principiu necesat autorizării lucrărilor de construire.

7.1.5. NUMĂR POȘTAL

- Conform Dispoziție număr 1195 / 07.05.2015, dar și a Certificatului număr 20695/21.05.2015, în urma analizării cererii depuse la PRIMĂRIA MUN. GALAȚI, se atribuie numărul poștal 16, alea Aurel Manolache.

VIII. REGLEMENTĂRI

OBIECTIVUL NOU SOLICITAT PRIN TEMA PROGRAM

Tema program pentru P.U.D., are ca obiectiv construirea unei locuințe cu regim de înălțime parter și un etaj, construirea unui garaj cu regim de înălțime parter și subsol, dar și împrejmuirea terenului aflat în proprietate.

Elementele de temă preliminară au fost stabilite de comun acord între beneficiarii lucrării: LUPAȘCU SORI-GABRIEL și LUPAȘSCU IONELA împreună cu arh. CĂTĂLINA CHICULIȚĂ, proiectant al prezentului P.U.D., realizându-se astfel o arhitectură modernă care se integrează în zonă.



Spațiile funcționale realizate în partiul de arhitectură respectă condițiile menționate în normativele în vigoare referitoare la siguranța la foc a construcțiilor și la siguranța în exploatare.

Prezentul P.U.D. va face derogare de la P.U.G.-ul aflat în vigoare la această dată, la următoarele solicitări:

Amplasarea față de limitele de proprietate:

- la vest la 0,60m de limita de proprietate pentru garaj, iar pentru locuință la 2,00m;
- la sud de la 4,00m față de axul străzii și la 0,46m față de limita de proprietate;
- la est la 2,00m față de limita de proprietate;
- la nord la minim 8,00m față de limita de proprietate.

Amplasarea propusă se va realiza respectând morfologia țesutului existent, din care se desprind următoarele:

- Clădirile viabile în zona studiată sunt cele cu regim de înălțime parter și unul, două etaje, realizate din cadre de beton armat și/sau din cărămidă.
- Se va ceda teren pentru modernizare drum de categoria a patra, conform PUZ Traian Nord, aprobat prin HCL numai cu acordul scris al părților implicate.
- Împrejmuirea se recomandă să nu depășească înălțimea de 2,00m, iar spre stradă să fie semiopacă sau transparentă, realizată din materiale de bună calitate care se integrează în zonă.

FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIEI ȘI REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

Locuirea propusă va avea un regim de înălțime parter și un etaj, respectând regimul stabilit în zonă .

Funcțiunile spațiilor propuse sunt :

- la parter –spații cu destinația de locuire (hol, bucătărie, baie, living);
- la etaj – spații cu destinația de locuire (hol, dormitoare, băi, dressing-uri) și casa scării.

Garajul cu regim de înălțime parter și subsol, va avea un loc de garare și spațiu de depozitare la subsol și va fi amplasat la 4,00m față de axul străzii Aurel Manolache.

Se va avea în vedere protejarea săpăturilor în vederea neafectării în nici un fel a construcțiilor vecine în partea de vest.



Acoperișul de la ambele corpuri va avea montat opritor de zăpadă conform normativelor aflate în vigoare, iar apa meteoric și zăpada se va scurge pe terenul proprietate.

Se va respecta Codul Civil, în ceea ce privește picătura streșinii se va face pe proprietatea beneficiarilor, astfel încât geometria învelitorii se va realiza cu streășina mai mică de 0,30m lățime la garaj, astfel încât să nu afecteze proprietatea vecină.

Spre limita de proprietate din partea de vest nu avem ferestre la garaj, iar la locuință avem distanța de 2,00m.

EXTRAS DIN CODUL CIVIL, PICATURA STRESINII:

Art. 611. Picatura stresinii - Proprietarul este obligat să își facă streșina casei sale astfel încât apele provenind de la ploi să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin.

Distanța și lucrările intermediare cerute pentru anumite construcții, lucrări și plantatii

Art. 612. Distanța minimă în construcții - Orice construcții, lucrări sau plantatii se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.

Art. 613. Distanța minimă pentru arbori - În lipsa unor dispoziții cuprinse în lege, regulamentul de urbanism sau al obiceului locului, arborii trebuie săditi la o distanță de cel puțin 2 metri de linia de hotar, cu excepția acelor mai mici de 2 metri, a plantatiilor și a gardurilor vii.

VEDEREA DIRECTA:

ART. 616. Fereastra de lumină - Dispozițiile art. 615 nu exclud dreptul proprietarului de a-și deschide, fără limită de distanță, ferestre de lumină dacă sunt astfel construite, încât să împiedice vederea spre fondul învecinat.

Accesul auto și accesul pietonal se va realiza prin terenul proprietate privată al beneficiarilor, cu suprafața de 15,00mp, teren ce se va ceda pentru alee, teren situat la sud de terenul ce a generat prezentul P.U.D., conform Contract de Vânzare-Cumpărare nr.407/27.03.2015, făcând legătură cu aleea Aurel Manolache.

Spațiile verzi vor fi amenajate în incintă. Se vor amplasa rigole de colectare a apelor pluviale în incintă.

Imobilul propus se va brânșa la rețeaua de energie electrică, gaze naturale, rețeaua de apă și canalizare existente în zonă.



ELEMENTE DE BILANȚ	EXISTENT	PROPUȘ
S teren studiat prin PUD	543,50mp	543,50mp
S teren zona ce a generat PUD	489,00mp	489,00mp
Front la strada	S-15,29ml	S-15,29ml
Regim de înălțime	-	S+P+1E
H maxim	-	8.00m
S construită	-	150mp
S desfasurată	-	280,00mp
S spații verzi create în incintă minim 2mp/locuitor	-	229,00mp
S platforme, alei create în incintă	-	110,00mp
Locuri de parcare	-	1 loc garaj
P.O.T. maxim admis (izolat)	40,00%	40,00%
C.U.T. maxim admis (izolat)	1,00	1,00
P.O.T. propus	0,00%	30,67%
C.U.T.	0,00	0,57

IX. CONCLUZII

Destinația construcției propuse este de locuire și anexă (garaj).

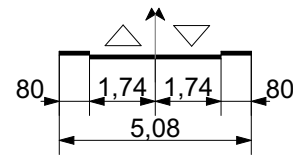
Intervenția urbanistică propusă va duce la ridicarea nivelului de confort urban în sit-ul studiat și respectarea țesutului urban existent.

În urma analizării realizate în prezenta documentație se propune branșarea la rețelele de energie electrică, gaze naturale, apă și canalizare existente și se propune modernizarea drumului existent la drum de categoria a 4-a, conform P.U.Z. Traian Nord, aprobat prin HCL.

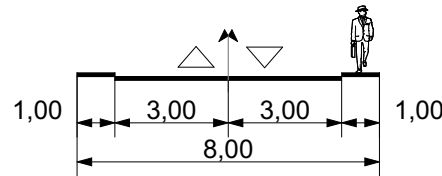
Prin P.U.D.-ul întocmit rezultă că această investiție se pliază pe funcțiunile existente în zonă și este în concordanță cu normele în vigoare.

Noile construcții nu vor produce factori nocivi în zonă, drept pentru care este oportună realizarea acestei investiții.

Întocmit,
arh. Cătălina Chiculiță

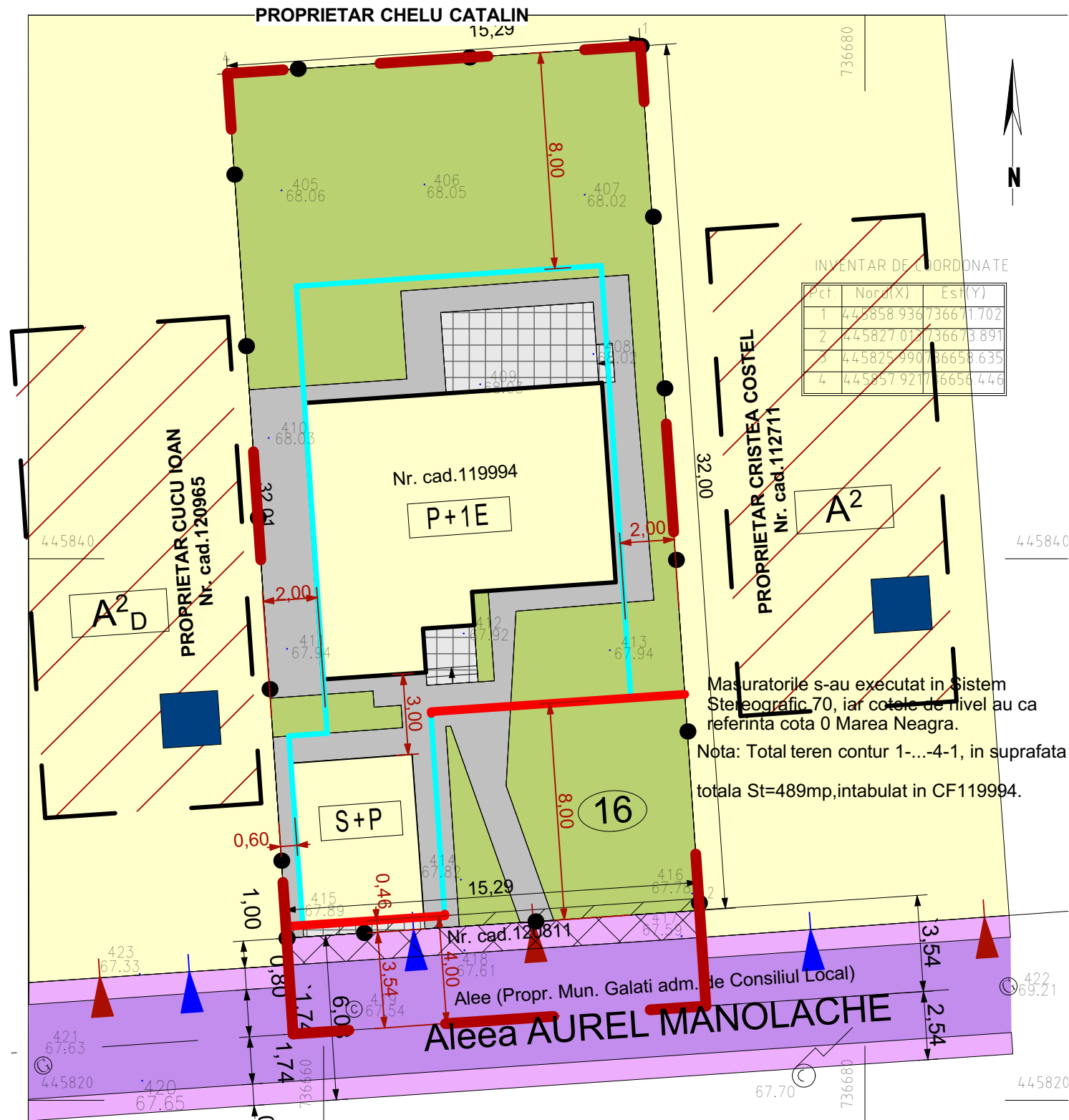


profil strada existenta, 1/200



profil strada cf. P.U.Z Traian N,
categoria IV, sc. 1/200

ELEMENTE DE BILANT		
	EXISTENT	PROPUS
S teren studiat prin PUD	543,50mp	543,50mp
S teren zona ce a generat PUD	489,00mp	489,00mp
Front la strada	S-15,29ml	S-15,29ml
Regim de inaltime	-	S+P+1E
H maxim	-	8.00m
S construita	-	150mp
S desfasurata	-	280,00mp
S spatii verzi create in incinta	-	229,00mp
minim 2mp/locuitor	-	
S platforme, alei create in incinta	-	110,00mp
Locuri de parcare	-	1 loc garaj
P.O.T. maxim admis (izolat)	40,00%	40,00%
C.U.T. maxim admis (izolat)	1,00	1,00
P.O.T. propus	0,00%	30,67%
C.U.T.	0,00	0,57



EXTRAS DIN CODUL CIVIL
PICATURA STRESINII:
Art. 611. Picatura stresinii - Proprietarul este obligat sa isi faca streasina casei sale astfel incat apele provenind de la ploii sa nu se scurga pe fondul proprietarului vecin.
Distanța si lucrările intermediare cerute pentru anumite construcții, lucrări și plantații
Art. 612. Distanța minimă în construcții - Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un înscris autentic.
Art. 613. Distanța minimă pentru arbori - În lipsa unor dispoziții cuprinse în lege, regulamentul de urbanism sau a obiceiului locului, arborii trebuie săditi la o distanță de cel puțin 2 metri de linia de hotar, cu excepția acelor mai mici de 2 metri, a plantațiilor și a gardurilor vii.
VEDEREA DIRECTA:
ART. 615. Distanța minimă pentru fereastra de vedere - 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.
ART. 616. Fereastra de lumină - Dispozițiile art. 615 nu exclud dreptul proprietarului de a-și deschide, fără limită de distanță, ferestre de lumină dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea spre fondul învecinat.

PREZENTUL DOCUMENT ESTE
VALABIL ÎNSOTIT DE PROCESUL
VERBAL DE RECEPȚIE
NR. 14 DATA 10.11.2017

OFICIUL DE CATASTRU SI PLANIFICARE
GALATI
11.11.2017
RECEPȚIONAT
ING. JULIANA SAVILIU
SEMNĂTURA

Proiect: Plan topografic pentru obtinerea
autorizatiei de construire

P.U.D. PLAN URBANISTIC DE DETALIU STRADA AUREL MANOLACHE, NR. 16, Mun. GALATI

A.04. REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA :

- LIMITE:**
- LIMITA ZONEI STUDIATE , S = 543,50mp
 - LIMITA ZONEI CE A GENERAT P.U.D.,
S TEREN EXCLUSIV = 489,00mp
CONF. CONTRACT DE VANZARE-CUMPARARE,
nr. 440/ 08.10.2014
 - S TEREN = 15,00mp
CONF. CONTRACT DE VANZARE-CUMPARARE,
nr. 407/ 27.03.2015

ZONIFICARE FUNCTIONARA:

- TEREN CURTI CONSTRUCTII
- CIRCULATII CAROSABILE
- CIRCULATII PIETONALE
- ACCES PIETONAL
- ACCES AUTO
- NUMAR POSTAL

REGIM DE INALTIME IN ZONA:

- PARTER + 1-2 ETAJE (MANSARDA)
- PARTER

STAREA FIZICA FONDULUI

CONSTRUIT:

- BUNA
- MEDIE
- REA

DURABILITATEA FONDULUI

CONSTRUIT:

- A - PERETI CARAMIDA + PLANSEE DIN B.A.
- B - PERETI CARAMIDA + PLANSEE DIN LEMN
- C - PERETI DIN LEMN + PLANSEE DIN LEMN
- D - PERETI PAMANT + PLANSEE DIN LEMN

ELEMENTE DE REGLEMENT:

- ALINIERE
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE
- PLATFORME - ALEI - TERASE
- RETRAGERE ALINIAMENT IN CAZ DE MODERNIZARE DRUM
DE CATEGORIA alV-a CONF. PUZ APROBAT PRIN H.C.L. TRAIAN NORD
- MODERNIZARE DRUM EXISTENT

SE VA RESPECTA CODUL CIVIL
- PICATURA LA STREASINA
- VEDEREA DIRECTA



S.C. KM PROIECT S.R.L.,
Galati, Str. Melodiei, nr.14, Bl.C11, parter
J17/318/2007, C.I.F. 21180273

BENEFICIARI:

LUPASCU SORIN-GABRIEL si LUPASCU IONELA

DENUMIRE PROIECT:

CONSTRUIRE LOCUINTA, GARAJ SI IMPREJMUIRE TEREN,
CARTIER TRAIAN NORD, STRADA AUREL MANOLACHE, NR. 16,
(T39/1, P2-3, LOT 7/1/1 si T39/1, P2-3, LOT 7/2/2 ACCES), Mun. GALATI

DENUMIRE PLANSA:

REGLEMENTARI URBANISTICE

PROIECTAT: arh. Catalina CHICULITA	DATA: 11.2017
DESENAT: ing. Marian CHICULITA	
Faza: P.U.D.	Scara: 1:250
NR. PROIECT: 146 / 2016	Planşa nr: A 04