

HOTĂRÂREA nr. 250

din 24.04.2018

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 3, str. Octav Băncilă, nr. 9A

*Inițiator: Primarul Municipiului Galați, Ionuț - Florin Pucheanu;
Numărul și data depunerii proiectului de hotărâre: 269/17.04.2018*

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

Având în vedere expunerea de motive nr. 35676/17.04.2018, a inițiatorului-Primarul Municipiului Galați, Ionuț - Florin Pucheanu;

Având în vedere raportul de specialitate nr. 35678/17.04.2018, 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. 25242/16.03.2018, al documentației Plan Urbanistic de Detaliu, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 3, str. Octav Băncilă, nr. 9A, 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. 3, str. Octav Băncilă, nr. 9A, în vederea realizării unei construcții cu funcțiunea de locuință, precum și a împrejmuirii terenului proprietate, beneficiari, Negru Tudor și Negru Cătălina, 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.

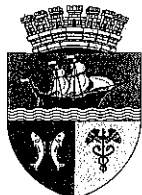
Art. 4 - Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic de Detaliu este de doi ani. Valabilitatea prevederilor din documentația de urbanism se extinde de drept pentru acele investiții care au început în timpul perioadei de valabilitate, pâna la finalizarea acestora.

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.25242, 16 03 2011.....

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

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

"P.U.D. "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ ȘI ÎMPREJMUIRE ", STR. OCTAV BANCILA NR. 9A, GALAȚI BENEFICIARI: NEGRU TUDOR ȘI NEGRU CĂTĂLINA

Elaborator d-nul arh. Bacalu Mihai Puiu, Birou Individual de Arhitectura , Galați, str. Brailei nr. 1, bl. I, ap. 2, tel. 0749061898.

Implicarea publicului în etapa pregătitoare a P.U.D s-a realizat exclusiv prin grija beneficiarului, care a prezentat notificările vecinilor direcți ai parcelei care a generat PUD: Toader Marcel și Cristian Ion/Galanopulo Aurica. Pentru vecinul de la sud (Ciorata Daniela), informarea s-a realizat conform art.11 al H.C.L. nr. 318/2015, prin afișarea anunțului cu propunerile din documentația P.U.D., în zona de studiu.

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 DE PREZENTARE

Prezentul proiect s-a elaborat ca urmare a comenzii beneficiarului, în vederea stabilirii condițiilor de amplasare și executare pe parcela pentru locuință cu regim de înălțime P, garaj și împrejmuire teren.

Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică și s-a elaborat conform condițiilor din Certificatul de Urbanism nr. 1909 din 19.12.2017 emis de Primăria Municipiului Galați pentru a facilita realizarea proiectului investiției, pornind cu elaborarea documentației pentru autorizația de construire.

În realizarea acestei documentații s-au respectat prevederile privind condițiile igienico-sanitare din OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

1.INTRODUCERE

1.1. Date generale

Denumirea proiectului:	LOCUINȚĂ
Amplasamentul:	MUNICIPIUL GALAȚI, STR. PICTOR OCTAV BANCILA Nr. 9A
Beneficiarul:	NEGRU TUDOR SI CATALINA
Proiectantul:	B.I.A. BACALU D. MIHAI PUIU
Șef proiect:	ARH. MIHAI BACALU
Identificare:	12/2018
Faza de proiectare:	P.U.D. (plan urbanistic de detaliu)

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

Beneficiarii, NEGRU TUDOR SI CATALINA, doresc realizarea unei locuințe cu regim de înălțime subsol+parter+1 etaj, pe terenul situat în intravilanul mun. Galați, str. pictor Octav Bancila nr. 9A, proprietate particulară, conform act de proprietate nr. 4219 din 18 aug. 2016.

Terenul are o suprafață de 503,00 mp și categoria de folosință: curți-construcții si vie. În acest sens, beneficiarul a solicitat și obținut Certificatul de urbanism nr. 1909 din 19.12.2017.

Pentru obiectivul mai sus menționat, prin Certificatul de urbanism se solicită realizarea unei documentații de urbanism de tip PUD, pentru a fi analizată, detaliată și aprobată derogarea de la prevederile P.U.G mun Galați, privind retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

• În PUG mun Galați, zona studiată este situată în UTR 3 – ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE:

- UTR 3;
- **regim de construire:** discontinuu (cuplat sau izolat);
- **funcțiuni predominante:** locuințe individuale și colective mici, cu max P+2 niveluri;
- **H max** = 2/9m;
- **POT max** = 35%;
- **CUT max** = 1
- **retragerea minimă față de aliniament** = 3-5,00 m;
- **retrageri minime față de limitele laterale** = min. 2,00 m, cu obligativitatea asigurării pe cealaltă latură a unui acces auto de min. 3,00 m ;
- **retrageri minime față de limitele posterioare** = min. 5,00 m;

• Prevederi Cod Civil

- amplasarea clădirii se poate realiza la 60 cm față de limita de proprietate atunci când pe acea parte a clădirii nu sunt ferestre, conform noului Cod Civil.
- este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

Față de cele prezentate mai sus, beneficiarul solicită următoarele prevederi prin prezentul PUD, cu respectarea prevederilor Codului Civil, și anume:

- **retrageri minime față de limitele laterale, astfel:**

- min. 1,00 m față de limita de la nord-est și min 2,00 față de limita de sud-vest; min 8,00 m față de limita de la est (aliniament); min. 15,13 m față de limita posterioară din nord-vest.

După aprobarea documentației PUD prin HCL, împreună cu documentele solicitate în CU nr. 1909 din 19.12.2017, la punctul 5, beneficiarul poate înainta Primăriei mun. Galați cererea de emitere a autorizației de construire a unei locuințe cu regim de înălțime subsol+parter+etaj, în str. Octav Bancila nr. 9A.

1.3. Surse de documentare

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

- studiilor de fundamentare
 - ridicare topografică,
 - studiu geotehnic,
- proiecte elaborate anterior
 - P.U.G. Municipiul Galați.
 - P.U.Z. Filesti - in avizare si aprobare.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Cf. CU nr. 1909 din 19.12.2017, terenul studiat se afla in intravilanul municipiului Galați, are o suprafață de 503,00 mp aferentă parcelei, cu acces din strada pictor Octav Bancila.

Zona in care se afla acest teren este reglementata prin PUG Municipiul Galați și face parte din UTR 3 – ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Aspecte generale – Zona propusă prin studiul PUD are o suprafață de 503,00 mp (de formă poligonală) și este proprietate particulară a beneficiarilor.

3.1 Accesibilitatea la căile de comunicație

În prezent accesul pe teren se realizează din str. pictor Octav Bancila – arteră carosabilă de categoria a – IV – a.

Strada pictor Octav Bancila se regăsește în partea de est a terenului ce a generat PUD și are lățimea părții carosabile de cca. 5,55 m, exclusiv trotuarele.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Suprafața terenului ce a generat PUD este de 503,00 mp, proprietate privată în exclusivitate.

Vecinătățile parcelei ce a generat PUD – se prezintă astfel:

- la nord – TOADER MARCEL
- la sud – CIORATA DANIELA
- la est – str. pictor OCTAV BANCILA
- la vest – CRISTIAN ION

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Suprafața de teren construită: 0.00 mp.

Suprafața de teren liberă: 503,00 mp.

3.4 Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic, destinația clădirilor. Analiza fondului construit existent.

Caracterul zonei, d.p.d.v. urbanistic, este dat de către clădiri realizate cu funcțiunea de locuințe individuale. Zona studiată și învecinată se caracterizează prin țesut rezultat din evoluția localității în timp, spontan, apărut în urma unor planuri de sistematizare, creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localității pe terenuri agricole (prin operațiuni simple de topometrie sau prin operațiuni urbanistice).

Cea mai mare parte a fondului construit existent se încadrează într-un palier de înălțime scăzut P - P+1. Clădirile sunt dispuse dezordonat, fără a se putea stabili o limită de aliniere.

Acoperisul 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 aflat în studiu pentru parcelă se află în proprietatea privată a beneficiarilor **Negru Tudor și Catalina** conform act de proprietate.

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

Pentru determinarea stratificației terenului de fundare și a caracteristicilor geotehnice ale acestuia, pe amplasamentul indicat s-au executat 2 (două) foraje cu sondeza de Ø2", duse până la adâncimi de $-4,50 \div -5,50$ m față de cotă teren, amplasate conform planului de situație anexat.

Din aceste foraje, rezultă că stratificația terenului se prezintă astfel:

+ În suprafață se întâlnește un strat de umplutură de pământ negru, de 1,30 m grosime.

• Urmează până la adâncimi de $-4,00 \div -5,50$ m, unde s-a oprit forajele executate (în decembrie 2017), un complex de prafuri argiloase galbene, cenușii, cafenii (benzi), vârtoase până la $-3,60$ m și vârtoase – consistente până la $-5,50$ m, cu concrețiuni manganoase și feruginoase.

Apa subterană n-a fost interceptată în forajele executate, nivelul hidrostatic fiind întâlnit în fântânile vechi din zonă, fiind situat la adâncimi de circa $-6,50$ m.

CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Față de cele de mai sus, rezultă că viitoarea locuință (parter), se va funda la adâncimea de $h = -1,30$ m, față de cota cea mai joasă a terenului sau față de cota sistematizată, cu o încastrare corespunzătoare în terenul natural, sub adâncimea de îngheț de $-1,00$ m pentru Galați.

Fundațiile vor fi așezate pe stratul de prafuri argiloase galbene, cenușii roșcate vârtoase sau de umpluturi de loess bine compactate, ce vor înlocui umpluturile de pământ negru ce depășesc cota de fundare stabilită.

- Presiunea convențională ce se va lua în calcul, va fi de $P_{conv} = 100$ kPa la grupări fundamentale.

- Terenul de fundare fiind compresibil, se va ține seama de tasări neuniforme ce pot să apară în timp.

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

- Rețelele hidroedilitare (apă, canalizare) vor fi poziționate sub adâncimea de îngheț de -1,00 m, conform normativelor în vigoare.
- Fosa septică necesară va fi bine sclivisită și hidroizolată corespunzător, astfel încât să nu se producă exfiltrații de ape reziduale, care pot da tasări ale terenului, cât și ale clădirii.
- Se va face o sistematizare verticală corespunzătoare, astfel încât apele de precipitații să nu stagneze lângă clădire, ținând seama și că terenul este în pantă. Se vor executa rigole și șanțuri betonate pentru îndepărtarea apelor de precipitații din zona clădirii.
- Se vor reface șanțurile de colectare a apelor pluviale de pe versant din zona străzii, astfel încât acestea să nu mai inunde amplasamentul cercetat.

3.7. Echiparea edilitară

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

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

-alimentare cu apă –

- Aviz nr. 451 din 17.01.2018 de la Apă-Canal Galați: pe str. pictor O. Bancila există conducta publică de distribuție apă potabilă, PEHD Dn 100 mm și o conductă de canalizare Pafsin Dn 500 mm Amplasamentul propus este liber de construcție și are la limită acestuia cămine de apă și canalizare.

-alimentare cu energie electrică–

- Aviz nr.30501818804/08-01-2018 de la Electrica Distribuție Muntenia NORD SA - Sucursala de Distribuție Galați; există LEa de 0,4 kv.

-alimentare cu gaze naturale –

-Aviz nr.312.268.120/10.01.2018 de la Distrigaz Sud Rețele; pe terenul pe care urmează a se amplasa construcția, societatea Distrigaz Sud Rețele nu deține rețele sau alte instalații de distribuție a gazelor naturale. Lucrările propuse nu afectează conductele de distribuție gaze naturale.

- aviz ecosal –nr. 090/04.01.2018

3.8. Necesități și opțiuni

Beneficiarul a solicitat realizarea acestei investiții care să rezolve funcțional problema locuirii. Prin abordarea acestei construcții nu se va aduce nici un prejudiciu dezvoltării în zonă, nici mediului.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiective noi solicitate prin tema program

Elementele de temă preliminară au fost stabilite de comun acord cu beneficiarul, urmărind creșterea gradului de funcționalitate a spațiului, folosirea materialelor noi, realizarea unei arhitecturi specifice legate de o zonă care în viitor se va dezvolta atât ca

locuințe cât și ca servicii.

Obiectivul acestui studiu este construirea unei locuințe cu regim înălțime P+1, care să beneficieze de echipare tehnico-edilitară.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Din punct de vedere al funcționalității, se prevede realizarea unei construcții care va cuprinde o LOCUINȚĂ cu regim S+P+1. Organizarea spațiilor interioare se propune a se realiza în conformitate cu programele de locuință. Dimensiunile planimetrice și calibrul clădirilor vor asigura durata minimă de însorire de 1 ½ h la solstițiul de iarnă conform O.G. 537. Însorirea spațiilor propuse se va realiza dinspre est și sud.

Amplasarea propusă s-a rezolvat în concordanță cu prevederile HGR 525 /1995 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism și ale Codului Civil, conform cu planșele anexate.

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Suprafața construită la sol: propus: locuință: 107,80 mp.

Suprafața desfășurată; locuință: 246,65 mp..

În conformitate cu L350/2001, actualizată, nu s-au luat în calcul suprafețele construite: terasele, trotuarele, aleile de acces, platformele, ci numai construcția aferentă locuinței.

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Conform planului de mobilare urbanistică, construcția propusă va avea amplasarea în partea centrală și nordică a amplasamentului.

Accesul pietonal cât și cel auto se fac de pe latura de est a proprietății, din str. pictor Octav Bancila.

Construcția propusă se poate realiza cu o structură din zidărie portantă. Fundațiile – tălpi continue, iar pardoseala la parter se poate realiza din beton armat. Închiderile perimetrale se propun din tâmplărie PVC culoare albă. Finisajele interioare pot cuprinde zugrăveli cu var lavabil culoare albă, respectiv gresie și faianță în baie și bucătărie.

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 str. O. Bancila. Spațiul de parcare se va realiza respectând prevederile art. 33 și anexa 5 din H.G. nr. 525 din 27 iunie 1996, republicată. Accesul pietonal se realizează tot prin partea de 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. Spațiul plantat minim este de 20%. Arborii se vor planta la o distanță de cel puțin 3,0 m față de clădire.

4.7. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Se va avea în vedere amenajarea spațiului plantat rezultat în urma amplasării construcției cu vegetație joasă și medie, precum și cu arbori. Nu este cazul de poluare în zona.

4.8. Profiluri transversale caracteristice – Str. pictor O. Bancila are lățimea carosabila de cca. 5,50 m și o latime totala variabila intre 8,00m si cca 12,00 m.

4.9. Regimul de construire

Alinierea pe terenul studiat se propune la cca. 8,00 m față de aliniamentul la strada pictor O. Bancila.

Distanța minima laterală de amplasare constructie : spre nord-est, la cca. 1,00 m, caz in care ferestrele de pe aceasta fatada vor fi ferestre de lumina, spre vest la cca. 15,13m+4,00 m , iar la sud 2,30 m, respectandu-se prevederile codului civil .

Regimul de înălțime - propus S+P+1 pentru locuință .

Înălțimea maximă a construcției: propus max. + 8,20m (pentru locuință)

P.O.T. Max. 35%, realizat prin proiect 21,43%;

C.U.T. Max. 1.0, realizat prin proiect 0,49;

S-au prevăzut rigole pentru scurgerea apelor pluviale pe laturile de vest, nord si est.

4.10. Asigurarea utilităților

- **Alimentarea cu apă**

- se propune realizarea racordului de apa potabila direct din rețeaua prezentă în zonă, de pe str. pictor O. Bancila.

- **Canalizare**

- se propune racordarea la rețeaua urbana.

- **Alimentare cu energie electrica**

- realizarea racordului de energie electrica direct la rețeaua prezenta în zona, LEA 0,4 kv

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

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele obținute de beneficiar de la deținătorii de utilități.

S-au solicitat si s-au obținut următoarele avize ce privesc echiparea edilitara:

obținut următoarele avize ce privesc echiparea edilitară:

- alimentare cu apă –**

- Aviz nr. 451 din 17.01.2018 de la Apă-Canal Galați: pe str. pictor O. Bancila există conducta publica de distributie apa potabila, PEHD Dn 100 mm si o conducta de canalizare Pafsin Dn 500 mm Amplasamentul propus este liber de constructie si are la limita acestuia camine de apa si canalizare.

- alimentare cu energie electrică–**

- Aviz nr.30501818804/08-01-2018 de la Electrica Distribuție Muntenia NORD SA - Sucursala de Distribuție Galați; exista LEa de 0,4 kv.

- alimentare cu gaze naturale –**

- Aviz nr.312.268.120/10.01.2018 de la Distrigaz Sud Rețele; pe terenul pe care urmează a se amplasa construcția, societatea Distrigaz Sud Rețele nu deține rețele sau alte instalații de distribuție a gazelor naturale. Lucrarile propuse nu afectează conductele de distribuție gaze naturale.

- **aviz ecosal** –nr. 090/04.01.2018

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

4.12. Bilanțul propus al suprafețelor pentru zona studiată

<i>BILANȚUL SUPRAFETELOR</i>	<i>EXISTENT</i>	<i>PROPUS</i>
Suprafața teren (parcela) ce a generat PUD	503,00 mp	503,00 mp
Regim de înălțime	-	S+P+1
H maxim la cornișă (streașină)	-	6,10 m
H maxim la coamă	-	8,20 m
Suprafață construită locuință	-	107,80 mp
Suprafață desfășurată locuință	-	246,65 mp
Suprafață spatii plantate în incintă	-	304,00 mp
Suprafață trotuar, terase, alei în incintă, rigole	-	91,20 mp

Sc pentru calcul POT = 107,80 mp

POT existent = 0,00%

POT maxim = 35% (POT rezultat în urma propunerii = 21,43%)

CUT existent = 0,00

CUT maxim = 1,0 (CUT rezultat în urma propunerii = 0,49)

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.

Măsurile în continuare: se propune racordarea la utilitățile existente în zonă. Considerăm că intervenția urbanistică propusă prin acest pud poate conduce la rezolvarea optimă a funcțiunii propuse.

Intocmit,
Arh. M. Bacalu

BILANȚUL SUPRAFETELOR	EXISTENT	PROPUȘ
Suprafața teren (parcels) ce a generat PUD	503,00 mp	503,00 mp
Regim de înălțime	-	S+P+1
H maxim la cornișă (streășină)	-	6,10 m
H maxim la coamă	-	8,20 m
Suprafața construită locuință	-	107,80 mp
Suprafața desfășurată locuință	-	246,65 mp
Suprafața spații plantate în incintă	-	304,00 mp
Suprafața trotuar, terase, alei în incintă, rigole	-	91,20 mp
Sc pentru calcul POT = 107,80 mp		
POT existent = 0,00%		
POT maxim = 35% (POT rezultat în urma propunerii = 21,43%)		
CUT existent = 0,00		
CUT maxim = 1,0 (CUT rezultat în urma propunerii = 0,49)		

LOCUINȚA
Parter

TOADER MARCEL

LOCUINȚA
S+P+1

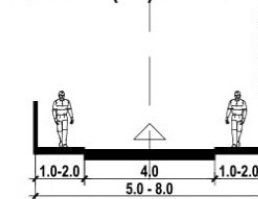
800

parcare 1 auto

acces auto

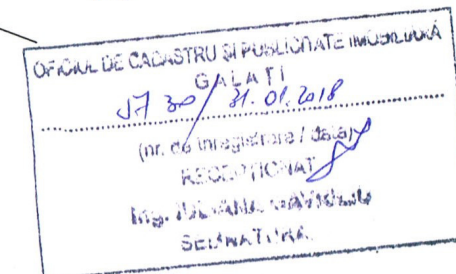
acces pietonal

PROFIL TIP (PT) II - SENS UNIC



PROFIL TRANSVERSAL

Sistem de proiectie STEREO 1970
Plan de referinta Marea Neagra 1975
Suprafete: Suprafata teren masurata = 503 mp



LEGENDA:

- stâlp electric din beton
- capac vizitare
- spațiu verde
- puncte cote
- gard metalic
- gard din beton

NRC. 118472 - toponimie vecini
Str. Octav Bancila - toponimie drumuri

----- limita aliniere in regim local

alei, platforme, parcare
NRC. 118472

----- aliniament existent

limita zona studiată
S=503,00 mp

drumuri de acces (strazi, alei)

locuințai / spații plantate

trotuar public

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNAȚURA	CERINȚA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA BACALU D. MIHAI PUIU C.I.F. 20265746 - GALATI - O.A.R. 791				BENEFICIARI: NEGRU TUDOR SI CATALINA	PROIECT NR. 12 / 2018
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚURA	SCARA:	TITLU PROIECT:	FAZA:
INTOCMIT	arh. M.BACALU		1/200	LOCUINȚA SI ÎMPREJMUIRE GALATI, STRADA PICTOR OCTAV BANCILA NR.9A	P.U.D.
PROIECTAT	arh. M.BACALU		DATA:	TITLUL PLANSEI:	PLANSA
DESENAT	arh. M.BACALU		03 / 2018	REGLEMENTARI URBANISTICE	A2