

HOTĂRÂREA nr. 430

din 30.08.2018

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 14', str. Anul Revoluției 1848, nr. 118

*Inițiator: Primarul Municipiului Galați, Ionuț - Florin Pucheanu;
Numărul și data depunerii proiectului de hotărâre: 461/02.08.2018*

Consiliul local al Municipiului Galați, întrunit în ședință ordinară, în data de 30.08.2018;

Având în vedere expunerea de motive nr. 65668/03.08.2018, a inițiatorului-Primarul Municipiului Galați, Ionuț - Florin Pucheanu;

Având în vedere raportul de specialitate nr. 65670/03.08.2018, 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. 51548/15.06.2018, al documentației Plan Urbanistic de Detaliu, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 14', str. Anul Revoluției 1848, nr. 118, 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. Anul Revoluției 1848, nr. 118, în vederea realizării unei construcții cu funcțiunea de locuință colectivă, pe terenul proprietate, beneficiar, Societatea Golden Residence S.R.L., 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. 5754/P.1.15.06.2019

Conform Legii 350/2001 – art. 48 – privind amenajarea teritoriului si urbanismul, planul urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifica pentru o parcela in relatie cu parcelele invecinate. Planul de urbanism reglementeaza retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, accesurile auto si pietonale, conformarea arhitectural – volumetrica, modul de ocupare a terenului si nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire in raport cu functionarea zonei si cu identitatea arhitecturala a acesteia.

In conformitate cu prevederile art. 10 din Regulamentul Local aprobat prin H.C.L. nr. 238/26.05.2011 si Ordinul Ministerului Dezvoltarii Regionale si Turismului nr. 2701/2010, intocmim prezentul "raport al informarii si consultarii publicului" a documentatiei Plan Urbanistic de Detaliu pentru obiectivul de investitie:

"P.U.D. "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ P+5E", STR. ANUL REVOLUȚIEI 1848, NR. 118, GALAȚI BENEFICIAR: S.C. GOLDEN RESIDENCE S.R.L.

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 pregatitoare a P.U.D s-a realizat exclusiv prin grija beneficiarului, care a prezentat acordurile vecinilor directi ai parcelei care a generat PUD: Grigoraș Floreta, Postelnicu Alexandru, S.C Covitec S.R.L., SC Killtec SRL.

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

Implicarea publicului în etapa aprobarii 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.

Avand 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 informarii si consultarii publicului cf. H.C.L. nr. 238 / 2011, cu modificarile si completarile 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 locuințe colective cu regim de înălțime P+5.

Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică și s-a elaborat conform condițiilor din Certificatul de Urbanism nr. 284 din 02.03.2018 emis de Primăria Municipiului Galați pentru a facilita realizarea proiectului investiției, pornind cu elaborarea documentației pentru autorizația de construire.

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

1.INTRODUCERE

1.1. Date generale

Denumirea proiectului:	LOCUINȚE COLECTIVE P+5
Amplasamentul:	MUNICIPIUL GALAȚI, ANUL REVOLUTIEI 1848 NR. 118
Beneficiarul:	S.C. GOLDEN RESIDENCE S.R.L. GALATI
Proiectantul:	B.I.A. BACALU D. MIHAI PUIU
Șef proiect:	ARH. MIHAI BACALU
Identificare:	6/2018
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.

Beneficiarul S.C. GOLDEN RESIDENCE S.R.L. GALATI, dorește realizarea unei locuințe cu regim de înălțime P+5 etaje pe terenul situat în intravilanul mun. Galați, B-DUL GEORGE COSBUC NR. 142 SI ANUL REVOLUTIEI 1848 NR. 118 , proprietate particulară, conform act de proprietate nr. 268 din 30 ian. 2018.

Terenul are o suprafață de 419,00 mp și categoria de folosință: curți-construcții. În acest sens, beneficiarul a solicitat și obținut Certificatul de urbanism nr. 284 din 02.03.2018 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 14' – POL URBAN PRINCIPAL- COSBUC/BASARABIEI. ZONA CU VALOARE URBANISTICA

- UTR 14';
- **regim de construire:** discontinuu (cuplat sau izolat);
- **funcțiuni predominante:** locuințe individuale și colective

- **H max** = 18m la coama/atic;
- **POT max** = 45%;
- **CUT max** = 2,5
- **retragerea minimă față de aliniament** = 3,00 m;
- **retragere minime față de limitele laterale** = min. 3,00 m - **retragere minime față de limitele posterioare** = min. 3,00 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:

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

- min. 1,15 m față de limita de la nord și min 1,25 față de limita de sud;

După aprobarea documentației PUD prin HCL, împreună cu documentele solicitate în CU nr. 284 din 02.03.2018, la punctul 5, beneficiarul poate înainta Primăriei mun. Galați cererea de emitere a autorizației de construire a unei locuințe colective cu regim de înălțime P+5 etaje, în B-DUL GEORGE COSBUC NR. 142 ȘI ANUL REVOLUTIEI 1848 NR. 118

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

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Cf. CU nr. 284 din 02.03.2018, terenul studiat se afla în intravilanul municipiului Galați, are o suprafață de 419,00 mp aferentă parcelei, cu acces din ANUL REVOLUTIEI 1848 NR. 118

- Zona în care se afla acest teren este reglementată prin PUG Municipiul Galați și face parte din UTR 14' – POL URBAN PRINCIPAL- COSBUC/BASARABIEI. ZONA CU VALOARE URBANISTICA

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Aspecte generale – Zona propusă prin studiul PUD are o suprafață de 419,00 mp (de formă poligonală neregulată) și este proprietate particulară a beneficiarului.

3.1 Accesibilitatea la căile de comunicație

În prezent accesul pe teren se realizează din b-dul G. Cosbuc – arteră carosabilă de

categoria a II – a si din str. Anul Revolutii 1848 - artera categoria a III- a.

B-dul G. Cosbuc se regăsește în partea de vest a terenului ce a generat PUD si are lățimea părții carosabile, în porțiunea aferenta lotului studiat de cca. 14,00 m, exclusiv trotuarele, iar str. Anul Revolutii 1848 se regaseste in partea de est a amplasamentului, avand un carosabil de cca 7,00 - 9,50 m.

3.2. Suprafața ocupata, limite si vecinătăți

Suprafața terenului ce a generat PUD este de 419,00 mp, proprietate privată în exclusivitate.

Vecinătățile parcelei ce a generat PUD – se prezintă astfel:

- la nord– imobil b-dul G. Cosbuc nr. 114 si Postelnicu Alexandru
- la sud – magazin Killtec si Grigoras Daniel
- la est – b-dul G. Cosbuc
- la vest – str. Anul Revolutiei 1848

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Suprafata de teren construita: 0.00 mp.

Suprafata de teren libera: 419,00 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 si spatii comerciale si servicii. 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 .

Cea mai mare parte a fondului construit existent se încadrează într-un palier de înălțime scăzut P - P+1-2. Clădirile sunt dispuse dezordonat, fara a se putea stabili o limita de aliniere, avandu-se in vedere si dezvoltarea viitoare a municipiului si in special artera b-dul G. Cosbuc.

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 beneficiarului, conform act de proprietate.

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

Din forajele executate pe amplasament, cât și din cele executate anterior în zonă, rezultă că stratificația terenului se prezintă astfel:

✗ În suprafață, sub betonul armat (de $11 \div 12$ m grosime) și până la adâncimi de $-1,00 \div -1,40 \div -1,50$ m, se întâlnește un strat de umpluturi de pământ negru, rare cărămizi compactate în suprafață.

✗ Urmează până la adâncimi de $-4,70 \div -5,70 \div -5,80$ m, un strat de loess galben macroporic sensibil la umezire grupa „B” (conform normativ **NP 125-2010**), cu umidități de $w = 12,5 \div 18,3$ %, umidități mai ridicate fiind întâlnite în forajul **F₁**.

✗ De la $-4,70 \div -5,80$ și până la $-18,50$ m, loessul se umezește puternic, devenind consistent – moale – curgător, cu umidități de peste $19,0 \div 20,0$ %.

✗ În continuare, până la adâncimea de $-20,00$ m, se întâlnește un praf argilos loessoid, galben cafeniu, moale-curgător.

Apa subterană a fost interceptată în forajul **F₁** (executat în aprilie 2018), la adâncimi de $-8,10$ m.

CONDIȚII DE FUNDARE ȘI RECOMANDĂRI

Față de cele de mai sus, rezultă că viitoarea construcție (subsol + parter + 5 etaje) se poate funda la adâncimea impusă constructiv (de $h = -0,80$ m sub cota pardoselii subsolului), pe o pernă de balast de $2,00$ m grosime sub cota de fundare, ținând seama de o încastrare corespunzătoare a clădirii în terenul natural (de circa $h = 2,00$ m).

- Perna de balast va fi executată conform normativ **C 29-1977**, cu o zonă de gardă (evazare în afara fundațiilor) de $2,00$ m lățime. Compactarea balastului se va face cu mijloace terasiere (cilindru compresor lestat), pe strate subțiri de $15 \div 20$ cm grosime.

- Presiunea convențională ce se va lua în calcul va fi de $P_{conv} = 150 \text{ kPa}$, la grupări fundamentale pe perna de balast de 2,00 m grosime (conform determinărilor făcute de INCERC București).

- În baza pernei de balast se va realiza un blocaj (pat de lucru pentru mijloacele terasiere) din piatră spartă sau supraciuruitură de $30 \div 50 \text{ cm}$ grosime și abia apoi se va executa perna.

Acest blocaj poate fi inclus în grosimea pernei de balast.

- Umpluturile eterogene (ex. WC-uri umplute necorespunzător) ce depășesc cota săpăturii generale, vor fi excavate și înlocuite cu loess galben compactat (dacă loessul nu este moale) și abia apoi se va trece la executarea pernei de balast.

- Se va da o atenție deosebită la executarea săpăturii generale, pentru a nu periclita stabilitatea clădirilor vecine.

- Incinta de excavație se va face conform normativ **NP 120-2006**, privind cerințe de proiectare și execuție a excavațiilor adânci, în zonele urbane (cu sprijiniri corespunzătoare normativului).

- Nu se recomandă utilizarea zgurii de furnal, în locul materialului granular (piatră spartă, balast etc.), deoarece pot fi întâlnite zone cu umidități ridicate, fapt ce poate conduce la creșterea umidității apei din loess.

- Conductele purtătoare de apă vor fi pozate sub adâncimea de îngheț de -1,00 m pentru Galați, fiind introduse în canale de protecție conform normativ **NP 125-2010**.

- Umpluturile de pământ din jurul fundațiilor vor fi făcute din loess galben curat, bine compactat în strate subțiri de $15 \div 20 \text{ cm}$ grosime.

- Se va face o sistematizare verticală corespunzătoare, astfel încât apele de precipitații să nu stagneze în vecinătatea clădirii.

- În jurul clădirii se vor executa trotuare corespunzătoare, prevăzându-se și hidroizolații împotriva infiltrațiilor apelor de precipitații la fundații.

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. 10047 din 18.04.2018 de la Apă-Canal Galați: pe cele două strazi, b-dul G. Cosbuc și Anul Revoluției există conducte de apă și canalizare. Amplasamentul propus este liber de construcție și are la limita strazii Anul Revoluției cămin de apă.

-alimentare cu energie electrică–

- Aviz de la Electrica Distribuție Muntenia NORD SA- Sucursala de Distribuție Galați, nr. 303501819464/30/03/2018; există LEA de 0,4 kv și LES 20kv..

-alimentare cu gaze naturale –

-Aviz nr.312.501.209/23.03.2018 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. Există rețele de gaze pe b-dul G. Cosbuc și Anul Revoluției

- aviz ecosal –nr. 3544/20.03.2018

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 și 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 colective cu regim înălțime P+5, 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 12 apartamente cu regim P+5. 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. Construcția propusă nu va afecta spații de locuit din zonă, vecinătățile imediate fiind anexe și spații comerciale, care nu au ferestre către amplasamentul studiat.

Construcția se va amplasa prin intermediul unei perne de balast de 2,00 m grosime, asigurându-se zona de gardă în incinta proprietate. La executarea pernei de balast se vor lua măsuri speciale de sprijinire a săpăturii, pentru a nu afecta proprietățile vecine.

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: 174,50 mp.

Suprafața desfășurată; locuință: 1047,00 mp..

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

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

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

Accesul pietonal cât și cel auto se fac de pe laturile de est și vest ale proprietății, din str. Anul Revoluției și b-dul G. Cosbuc.

Construcția propusă se poate realiza cu o structură din cadre din beton. Fundațiile – tălpi continue, pe o prela de balast de 2,00 m grosime. Închiderile perimetrice se propun din zidărie termoizolată. 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 laturile de est și vest ale proprietății, din str. Anul Revoluției și b-dul G. Cosbuc. Spațiul de parcare se va realiza respectând prevederile art. 33 și anexa 5 din H.G. nr. 525 din 27 iunie 1996, republicată, rezultând un număr de 6 locuri de parcare în incintă. Accesul pietonal se realizează tot prin părțile de est și vest ale incintei. Toate accesele în incintă vor fi realizate și finanțate de către beneficiar.

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. parcajele vor fi înconjurat cu gard viu de 1,20 m înălțime. Spațiul plantat minim este 2 mp/locuitor, adică cca. 48 mp. 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 zonă.

4.8. Profiluri transversale caracteristice – Str. Anul Revoluției are lățimea carosabilă, în dreptul proprietății, de cca. 9,35 m iar b-dul G. Cosbuc de cca. 14,00 m - carosabil și în această primă etapă neintervenindu-se asupra profilelor transversale.

4.9. Regimul de construire

Alinierea pe terenul studiat se propune la 5,00-10,11 m față de aliniamentul la b-dul G. Cosbuc, iar la str. Anul Revolutiei 4,86-5,40 m.

Distanța minimă laterală de amplasare construcție : spre nord, la cca. 1,15 m, caz în care ferestrele de pe aceasta fatada vor fi ferestre de lumina, spre sud la cca. 1,25 m, caz în care ferestrele de pe aceasta fatada vor fi ferestre de lumina, dar și ferestre de vedere, deoarece fatada construcției nu este paralela cu limita de proprietate, respectându-se prevederile codului civil.

Regimul de înălțime - propus P+5 pentru locuințele colective .

Înălțimea maximă a construcției: propus max. + 18,00 m

P.O.T. Max. 45%, realizat prin proiect 41,6%;

C.U.T. Max. 2,5, realizat prin proiect 2,49;

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

4.10. Asigurarea utilităților

- **Alimentarea cu apă**

- se propune realizarea racordului de apă potabilă direct din rețeaua prezentă în zonă, de pe str. Anul Revolutiei 1848.

- **Canalizare**

- se propune racordarea la rețeaua urbană.

- **Alimentare cu energie electrică**

- realizarea racordului de energie electrică direct la rețeaua prezentă în zonă, LEA 0,4 kv

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

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

S-au solicitat și s-au obținut următoarele avize ce privesc echiparea edilitară:

obținut următoarele avize ce privesc echiparea edilitară:

obținut următoarele avize ce privesc echiparea edilitară:

- alimentare cu apă –**

- Aviz nr. 10047 din 18.04.2018 de la Apă-Canal Galați: pe cele două strazi, b-dul G. Cosbuc și Anul Revolutiei există conducte de apă și canalizare. Amplasamentul propus este liber de construcție și are la limita strazii Anul Revolutiei cămin de apă.

- alimentare cu energie electrică–**

- Aviz de la Electrica Distribuție Muntenia NORD SA- Sucursala de Distribuție Galați , nr. 303501819464/30/03/2018; există LEA de 0,4 kv și LES 20kv..

- alimentare cu gaze naturale –**

- Aviz nr.312.501.209/23.03.2018 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. Există rețele de gaze pe b-dul G. Cosbuc și Anul Revolutiei

- **aviz ecosal –**nr. 3544/20.03.2018

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	419,00 mp	419,00 mp/100%
Regim de înălțime	-	P+5
H maxim la cornișă (streașină)	-	16,50 m
H maxim la coamă	-	18,00 m
Suprafață construită locuință	-	174,50 mp/41,6%
Suprafață desfășurată locuință	-	1047,00 mp
Suprafață spatii plantate în incintă	-	48 mp/11,44%
Suprafață trotuar, terase, alei în incintă, rigole	-	197,00mp/46,96%

Sc pentru calcul POT = 174,50 mp

POT existent = 0,00%

POT maxim = 45% (POT rezultat în urma propunerii = 41,64%)

CUT existent = 0,00

CUT maxim = 2,5 (CUT rezultat în urma propunerii = 2,49)

5. CONCLUZII

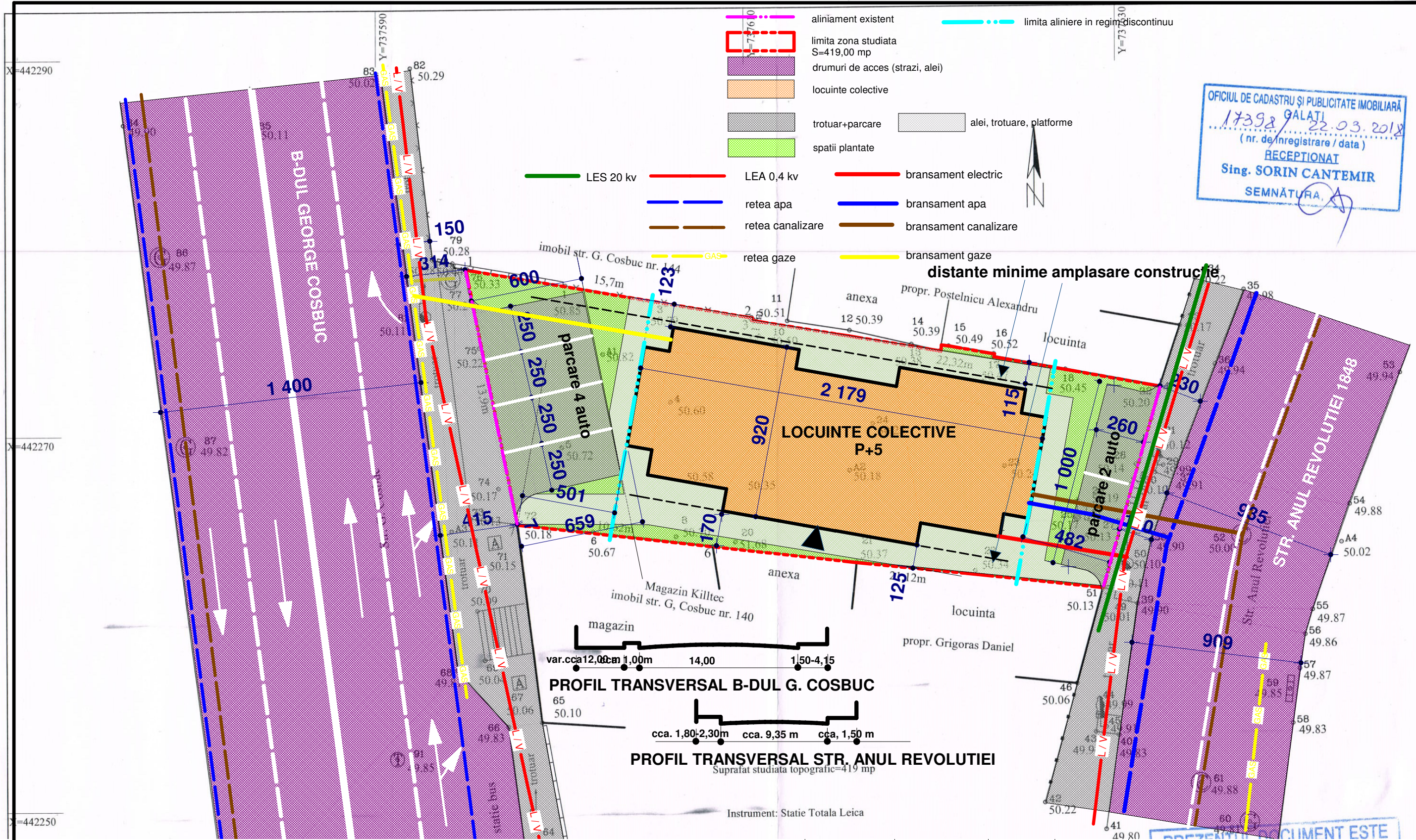
Planul urbanistic de detaliu s-a întocmit în conformitate cu “Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu” elaborat de URBANPROIECT- București și avizat de M.L.P.A.T cu nr. 50/ 30.03.2000.

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.

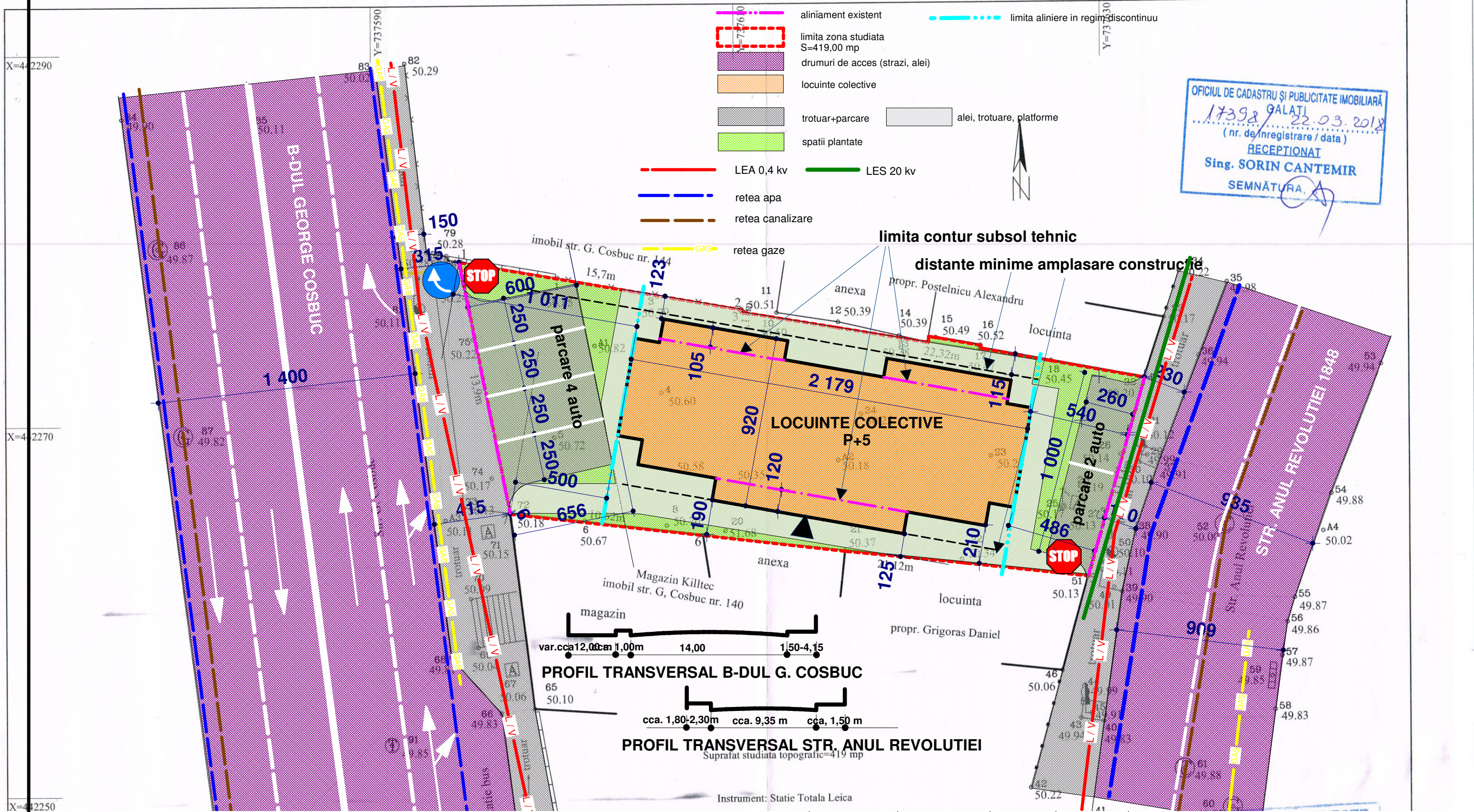
Din punct de vedere al sistematizării urbane, s-a urmărit folosirea optimă a terenului, în limitele H.G.R. 525 /1996, asigurându-se orientarea corespunzătoare, precum și accesul lesnicios corespunzător funcțiunii.

Măsuri 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



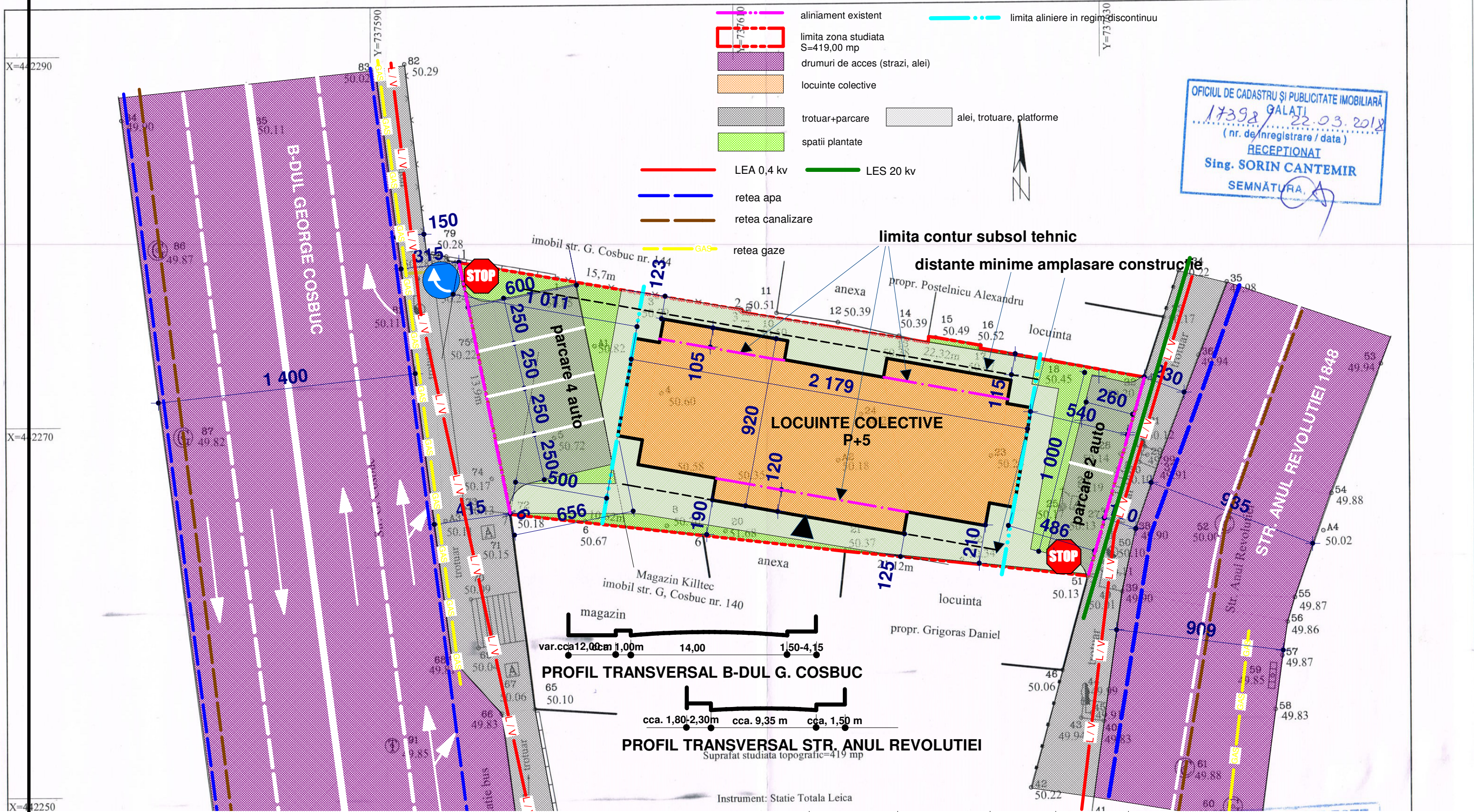
VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA BACALU D. MIHAI PUIU C.I.F. 20265746 - GALATI - O.A.R. 791				BENEFICIAR: S.C. GOLDEN RESIDENCE S.R.L. GALATI	PROIECT NR. 6 / 2018
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA:	TITLU PROIECT:	FAZA:
INTOCMIT	arh. M. BACALU		1/200	LOCUINTE COLECTIVE GALATI, STR. ANUL REVOLUTIEI 1848 NR. 118	P.U.D.
PROIECTAT	arh. M. BACALU		DATA:	TITLUL PLANSEI:	PLANSA
DESENAT	arh. M. BACALU		07 / 2018	REGLEMENTARI EDILITARE	A3



OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ
17392 GALATI 22.03.2018
(nr. de înregistrare / data)
RECEPȚIONAT
Sing. SORIN CANTEMIR
SEMNĂTURA

BILANȚUL SUPRAFETELOR	EXISTENT	PROPUȘ
Suprafața teren (parcels) generated PUD	419,00 mp	419,00 mp/100%
Regim de înălțime	-	P+5
H maxim la cornișă (streashin)	-	16,50 m
H maxim la coamă	-	18,00 m
Suprafață construită locuință	-	174,50 mp/41,6%
Suprafață desfășurată locuință	-	1047,00 mp
Suprafață spații plantate în incintă	-	48 mp/11,44%
Suprafață trotuar, terasă, alei în incintă, rigole	-	197,00mp/46,96%
Sc pentru calcul POT = 174,50 mp		
POT existent = 0,00%		
POT maxim = 45% (POT rezultat în urma propunerii = 41,64%)		
CUT existent = 0,00		
CUT maxim = 2,5 (CUT rezultat în urma propunerii = 2,49)		

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA BACALU D. MIHAI PUIU C.I.F. 20265746 - GALATI - O.A.R. 791				BENEFICIAR: S.C. GOLDEN RESIDENCE S.R.L. GALATI	PROIECT NR. 6 / 2018
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA:	TITLU PROIECT: LOCUINTE COLECTIVE GALATI, STR. ANUL REVOLUTIEI 1848 NR. 118	FAZA: P.U.D.
INTOCMIT	arh. M. BACALU		1/200		
PROIECTAT	arh. M. BACALU		DATA:	TITLUL PLANSEI:	PLANSA
DESENAT	arh. M. BACALU		07 / 2018	REGLEMENTARI URBANISTICE STUDIU CIRCULATIE	A2-1



BILANȚUL SUPRAFETELOR	EXISTENT	PROPUȘ
Suprafața teren (parcels) generated PUD	419,00 mp	419,00 mp/100%
Regim de înălțime	-	P+5
H maxim la cornișă (streashin)	-	16,50 m
H maxim la coamă	-	18,00 m
Suprafață construită locuință	-	174,50 mp/41,6%
Suprafață desfășurată locuință	-	1047,00 mp
Suprafață spații plantate în incintă	-	48 mp/11,44%
Suprafață trotuar, terase, alei în incintă, rigole	-	197,00mp/46,96%
Sc pentru calcul POT = 174,50 mp		
POT existent = 0,00%		
POT maxim = 45% (POT rezultat în urma propunerii = 41,64%)		
CUT existent = 0,00		
CUT maxim = 2,5 (CUT rezultat în urma propunerii = 2,49)		

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNTATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA BACALU D. MIHAI PUIU C.I.F. 20265746 - GALATI - O.A.R. 791				BENEFICIAR: S.C. GOLDEN RESIDENCE S.R.L. GALATI	PROIECT NR. 6 / 2018
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	SCARA:	TITLU PROIECT:	FAZA:
INTOCMIT	arh. M. BACALU		1/200	LOCUINTE COLECTIVE GALATI, STR. ANUL REVOLUTIEI 1848 NR. 118	P.U.D.
PROIECTAT	arh. M. BACALU		DATA:	TITLUL PLANSEI:	PLANSA
DESENAT	arh. M. BACALU		07 / 2018	REGLEMENTARI URBANISTICE	A2