

HOTĂRÂREA nr. 506

din 27.09.2018

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 13, str. Lozoveni, nr. 56

*Inițiator: Primarul Municipiului Galați, Ionuț - Florin Pucceanu;
Numărul și data depunerii proiectului de hotărâre: 533/10.09.2018*

Consiliul local al Municipiului Galați, întrunit în ședință ordinară, în data de 27.09.2018;

Având în vedere expunerea de motive nr. 74114/10.09.2018, a inițiatorului-Primarul Municipiului Galați, Ionuț - Florin Pucceanu;

Având în vedere raportul de specialitate nr. 74116/10.09.2018, 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;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 - Se însușește Raportul informării și consultării publicului, înregistrat sub nr. 51552/15.06.2018, al documentației Plan Urbanistic de Detaliu, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 13, str. Lozoveni, nr. 56, 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. 13, str. Lozoveni, nr. 56, în vederea realizării unei construcții cu funcțiunea de locuință, pe terenul proprietate, beneficiari, Gropeneanu Aurel și Popa Alina Elena, 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, 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,*

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 $Sp+P+1=Mp, j$ și împrejmuire teren.

Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică și s-a elaborat conform condițiilor din Certificatul de Urbanism nr. 47 din 25.01.2018 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:	LOCUINTA
Amplasamentul:	MUNICIPIUL GALAȚI, STR. LOZOVENI NR.56
Beneficiarul:	GROPENEANU AUREL SI POPA ALINA ELENA
Proiectantul:	B.I.A. BACALU D. MIHAI PUIU
Identificare:	27/2018
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, GROPENEANU AUREL SI POPA ALINA ELENA, doresc realizarea unei locuințe cu regim de înălțime subsol parțial+parter+1 etaj+manasarda parțiala, pe terenul situat în intravilanul mun. Galați, str. Lozoveni nr.56, proprietate particulară, conform act de proprietate.

Terenul are o suprafață de 482,00 mp și categoria de folosință: curți-construcții. În acest sens, beneficiarul a solicitat și obținut Certificatul de urbanism nr. 47 din 25.01.2018.

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, iar latimea terenului este sub 8.00 m.

• În PUG mun Galați, zona studiată este situată în UTR 13 – ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE - TESUT RIZER

- UTR 13;

- **regim de construire:** discontinuu (cuplat sau izolat);

- **funcțiuni predominante:** locuințe individuale și colective mici, cu max P+2 niveluri;
- **H max** = 9 M;
- **POT max** = 45%;
- **CUT max** = 1,5
- **retragerea minimă față de aliniament** = min. 5,00 m;
- **retrageri minime față de limitele laterale** = min. 2/3,00 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 cu vedere către proprietatea vecinului, conform noului Cod Civil.
- este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul îngrădit sau neîngradit, 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. 0,60 m față de limita de la nord și min 0,88 față de limita de sud; min 21,78 m față de limita de la vest (aliniament); min. 23,00 m fata de limita posterioara din est.

După aprobarea documentației PUD prin HCL, împreună cu documentele solicitate în CU nr. 47 din 25.01.2018, la punctul 5, beneficiarul poate înainta Primăriei mun. Galați cererea de emitere a autorizației de construire a unei locuințe cu regim de înălțime subsolparțial+parter+etaj+mansarda partiala, în str. Lozoveni nr. 56.

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. 47 din 25.01.2018, terenul studiat se afla in intravilanul municipiului Galați, are o suprafață de 482,00 mp aferentă parcelei, cu acces din strada Lozoveni.

Zona in care se afla acest teren este reglementata prin PUG Municipiul Galați și face parte din UTR 13 – ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE - tesut Rizer

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Aspecte generale – Zona propusă prin studiul PUD are o suprafață de 482,00 mp (de formă poligonală) și este proprietate particulară a beneficiarilor. Pe amplasament exista o constructie care este propusa pentru desfiintare. Vecinatatile nord si sud au constructii pe hotar, constructii care sunt in regim parter si intr-o stare mediocra.

3.1 Accesibilitatea la căile de comunicație

În prezent accesul pe teren se realizează din str. Lozoveni – arteră carosabilă de categoria a – II – a.

Strada Lozoveni se regăsește în partea de vest a terenului ce a generat PUD .

3.2. Suprafața ocupata, limite si vecinătăți

Suprafața terenului ce a generat PUD este de 482,00 mp, proprietate privată în exclusivitate.

Vecinătățile parcelei ce a generat PUD – se prezintă astfel:

- la nord– propr. Profir
- la sud – Cojocaru Camelia
- la est – Talasman
- la vest – str. Lozoveni

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Suprafata de teren construita: 80,16 mp.

Suprafata de teren libera: 481,84 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, fara a se putea stabili o limita de aliniere.

Acoperisul clădirilor din zonă este în general în șarpantă și împrejurimile 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 GROPENEANU AUREL SI POPA ALINA ELENA conform act de proprietate.

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

În vederea stabilirii stratificatiei terenului de fundare si a principalelor caracteristici fizice ale acestuia, în cadrul imobilului avut în vedere au fost executate 3 foraje geotehnice cu sondeaza de $\phi 3''$, până la adâncimea de 6.00 m față de cotele actuale ale terenului natural. La întocmirea prezentului studiu geotehnic, au fost folosite si datele obtinute anterior în zonă, pentru o serie de alte obiective.

Datele de teren si laborator obtinute, a făcut posibilă întocmirea profilelor unitare ale forajelor executate, anexate prezentului studiu geotehnic si din a căror urmărire reies următoarele :

- ❖ terenul de fundare de pe amplasament este constituit în suprafată, până la adâncimi variabile cuprinse între 0.90 - 1.20 m dintr-un strat de umplutura de pamant negru, local eterogena la partea superioara, cu resturi de cărămizi.
- ❖ în continuare, s-a interceptat până la adâncimea de executie a forajelor – 6.00 m un orizont eolian loessoid alcatuit din loess galben macroporic sensibil la umezire, de grupa B, cu calcar precipitat pe alocuri, uscat, local cu zone sub forma de straturi subtiri sau intercalatii usor mai argiloase galbene – cafenii ;

Valorile umidității naturale (W %) ale orizontului eolian loessoid sunt cuprinse între $W = 11.8 - 15.0 \%$, iar cele ale indicilor de consistență (I_c) între $I_c = 0.94$ si 0.81 în domeniul plastic vartos.

Din datele detinute din zonă, indicele tasării specifice suplimentare la umezire (i_{m-300}) pentru orizontul loessoid prezentat mai sus, are valori cuprinse între $i_{m-300}(cm/m) = 2,5 - 6,5 \%$, valori ce caracterizează respectivul orizont ca fiind sensibil la umezire. Tasarea suplimentară prin umezire sub sarcină geologică a pachetului sensibil la umezire pe zona activă $I_{mg} > 5\%$, încadrează aceste orizonturi ale terenului de fundare aferent amplasamentului cercetat, în grupa "B" de pământuri sensibile prin umezire.

3.1. Nivelul hidrostatic al pânzei de apă subterană nu a fost interceptat în forajele executate, acesta aflându-se la adâncimi mai mari de **6.00 m** de la cotele actuale ale terenului natural de pe amplasament și funcție de acestea.

În **detaliu**, amplasarea forajelor geotehnice executate, stratificația și principalele caracteristici fizice ale terenului de fundare, se pot urmări în planul de situație, respectiv în fișele de stratificație, toate anexate prezentului studiu geotehnic.

4. CONDIȚII DE FUNDARE ȘI RECOMANDĂRI

În conformitate cu prevederile normativelor în vigoare, condițiile geologice-tehnice descrise mai sus și caracteristicile construcției proiectate, rezultă următoarele condiții de fundare ale acestora :

- **Fundarea directă** la adâncimea impusă constructiv și cu respectarea adâncimii limită de îngheț (0.90/1.00 m pentru municipiul Galați) pe orizontul eolian loessoid macroporic sensibil la umezire, galben, plastic vartos, ce se întâlnește imediat sub stratul de umplutura de pământ negru din suprafața terenului de fundare, strat ce se va îndepărta în totalitatea lui. Zonele în care grosimile acestuia vor fi mai mari decât cota de fundare vor fi considerate accidente subterane, se vor elimina în totalitate lor și înlocui până la cota de fundare, cu loess galben curat, cu umiditatea optimă de compactare $W_{oc} = 12.0 - 16.0 \%$ compactat semi/mecanic în strate elementare cu grosimea de 10 – 15 cm. La fel se va proceda și dacă la cota de fundare se vor întâlni zone cu umidități excesive (mai mari decât a celor din jur).

- **Fundațiile** construcției proiectate vor fi încastrate corespunzător în terenul de fundare, ultimul strat al săpăturilor și compactarea semi/mecanizată a fundului acestora, făcându-se în ziua turnării betonului de egalizare.

- Conform "Indicator de norme de deviz și catalog pentru lucrări de terasamente TS" – MLPAT 1994, după modul de comportare la sațat este

urmatorul:

Denumirea pamanturilor	Proprietati coezive	Categoria de teren dupa modul de comportare la sapat				Greutatea medie in situ (in sapatura) (kg/m³)	Afanare dupa executia a sapatu (%)
		Manual		Mecanizat			
		Cu lopata, cazma, tamacop, ranga	Excavator cu lingura sau echipament cu draglina	Buldozer, autogreder, greder cu tractor	Motoscreper cu tractor		
Pamant negru	Slab coeziv	Usor	I	I	I	1400 - 1600	
Praf argilos nisipos (loess)	Slab coeziv	Mijlociu	I	I	I	1700-1850	14-28

- **Conform** prevederilor din Indicativ NP 125 / 2010, privind proiectarea si executarea constructiilor fundate pe terenuri sensibile la umezire, adâncimea minima de fundare pentru fundatiile exterioare va fi de **1.50 m**, iar pentru fundatiile interioare de **1.00 m**.

- **Presiunea conventională** maximă admisă de calcul, pe terenul de fundare descris mai sus, plastic vârtos, va fi de **120 kPa** la grupări fundamentale.

- **Structura de rezistentă** a obiectivului proiectat va fi astfel aleasă si calculată astfel încât să micsoreze sensibilitatea constructiei la deformatiile terenului de fundare si să fie capabilă să preia eventualele tasări neuniforme si diferite în timp ale terenului de fundare și implicit ale constructiei.

- **Între** diversele părți ale constructiei, cu adâncimi de fundare, înălțimi, sarcini sau sistem constructiv diferit, se vor prevedea rosturi de tasare corespunzătoare.

- **La proiectare**, executie si exploatare, se vor prevedea măsuri pentru evitarea umezirii terenului de fundare cu ape infiltrate provenite din precipitatii sau pierderi din retele sau conducte hidroedilitare, purtătoare de apă si canalizare, acestea introducându-se obligatoriu în canale de protectie, acolo unde va fi cazul si vor fi realizate din materiale performante de ultima generatie.

- **Sistematizarea pe verticală** a terenului din jurul constructiei proiectate, ce urmează a fi executată la cote superioare celor ale terenului din jur, va trebui să asigure o îndepărtare rapidă a apelor de precipitatii atmosferice căzute sau scurse spre amplasament, în afara acestuia, spre un emisar în functiune. Acest lucru se va

realiza prin trotuare de protecție, pante, rigole și santuri de gardă dalate, verificate periodic și menținute în funcțiune.

- **Toate** umpluturile din jurul fundațiilor viitoarei construcții sau cele aferente sistematizării pe verticală a terenului din jurul acesteia, se vor face cu loess galben, curat, în același mod ca cel expus anterior.

- **Urmare** observațiilor de teren și a analizării datelor geotehnice obținute prin execuția forajelor de studiu, conform NP 074/2014 "Normativ privind principiile, exigențele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare", pentru amplasamentul studiat rezultă următoarele:

Factorii riscului geotehnic conform Tabel A3	Descrierea situației din amplasamentul studiat	Punctaj rezultat
Condiții de teren, pct. A.1.2.1.	Terenuri dificile	6
Apa subterană, pct. A.1.2.2.	Fără epuizmente	1
Importanța construcției, pct. A.1.2.3.	Redusa	2
Vecinătăți, pct. A.1.2.4.	Fara risc	1
Seismicitate	$a_g = 0,30 g$	3
PUNCTAJ TOTAL REZULTAT		13

Pentru amplasamentul obiectivului avut în vedere rezultă o încadrare în categoria geotehnică 2 care corespunde unui risc geotehnic "moderat".

3.7. Echiparea edilitară

Zona studiată beneficiază de sisteme de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și gaze.

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 energie electrică-

- Aviz nr.30501819136/16-02-2018 de la Electrica Distribuție Muntenia NORD SA - Sucursala de Distribuție Galați; există LEA de 0,4 kv, dar avizul este dat fără a se menționa existența rețelei.

-salubritate -

-Aviz nr.4283/04.04.2018

3.8. Necesități și opțiuni

Beneficiarii 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 cu regim înălțime Sp+P+1+Mp, 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 cu regim Sp+P+1+Mp. 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.

Pe fațadele laterale nu sunt prevăzute ferestre de vedere, ci numai de lumină, conf. cod civil, iar distanța față de limita de proprietate este de min. 60 cm, ceea ce nu necesită acordul vecinului.

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: 82,53 mp.

Suprafața desfășurată; locuință: 255,07 mp

În conformitate cu L350/2001, actualizată, nu s-au luat în calcul suprafețele construite: terasele descoperite, 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 face de pe latura de vest a proprietății, din str. Lozoveni.

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 perimetrice se propun din tâmplărie PVC. 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 vest a proprietății, din str. Lozoveni. Spațiul de parcare se va realiza respectând prevederile art. 33 și anexa 5 din H.G. nr. 525 din 27

iunie 1996, republicata. Accesul pietonal se realizează tot prin partea de vest 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. Lozoveni are lățimea carosabilă de cca. 8,50 m, înadrându-se în profil de cat. II și nu va fi supusă unei reprofilări.

4.9. Regimul de construire

Alinierea pe terenul studiat se propune la cca. 21,78 m față de limita la str. Lozoveni, aceasta stabilindu-se în regim local, iar aceasta retragere s-a impus pentru a depărta locuința de traficul stradal. Prin retrageri variate față de aliniament se va obține o imagine variată.

Distanța minimă laterală de amplasare construcție: spre nord, la cca. 0,60 m, spre sud la 0,88 m, iar la est min. 23,00 m, respectându-se prevederile codului civil.

Regimul de înălțime - propus Sp+P+1+Mp pentru locuința.

Înălțimea maximă a construcției: propus max. + 10,40 m

P.O.T. Max. 45%, realizat prin proiect 17,2%;

C.U.T. Max. 1.5, realizat prin proiect 0,52;

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

4.10. Asigurarea utilităților

- **Alimentarea cu apă**
-se propune realizarea racordului de apă potabilă direct din rețeaua prezentă în zonă, de pe alea Platanilor.
- **Canalizare**
-se propune racordarea la rețeaua urbană existentă pe alea Platanilor.
- **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 pe gaze.

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

4.11. Împrejmuirea terenului nu va depăși 2,00 m înălțime, iar configurația acesteia va respecta prevederile certificatului de urbanism.

4.12. Bilanțul propus al suprafețelor pentru zona studiată

BILANȚUL SUPRAFETELOR	EXISTENT	PROPUȘ
Suprafața teren (parcela) ce a generat PUD	482,00 mp	482,00 mp
Regim de înălțime	P	Sp+P+1+Mp
H maxim la cornișă (streașină)	3,00 m	5,80 m
H maxim la coamă	5,00 m	10,40 m
Suprafață construită locuință	80,16 mp	82,53 mp
Suprafață desfășurată locuință	80,16 mp	255,07 mp
Suprafață spații plantate în incintă	381,84 mp	284,47 mp
Suprafață trotuar, terase, alei în incintă, rigole	20,00 mp	115,00 mp

Sc pentru calcul POT = 82,53 mp

POT existent = 16,6 %

POT maxim = 45% (POT rezultat în urma propunerii = 17,2%)

CUT existent = 0,166

CUT maxim = 1,5 (CUT rezultat în urma propunerii = 0,52)

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



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GALAȚI

INSTITUTIA ARHITECT ȘEF
BIROU PLANIFICARE URBANA,
COMPARTIMENT PLANURI DE URBANISM
Tel: +40 0236 307.708 Email: arhitectsef@primariagalati.ro



RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI

NR. 51552, 1506 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 arhitecturală – 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”, STR. LOZOVENI, NR. 56, GALAȚI

BENEFICIARI: GROPENEANU AUREL ȘI DOAMNA POPA ALINA ELENA

Elaborator d-nul arh. Bacalu Mihai Puiu, Birou Individual de Arhitectură, 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: Ungureanu Ivanciu, Profir Dan Nicolae, Cojocaru Camelia, Talasman Remus.

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

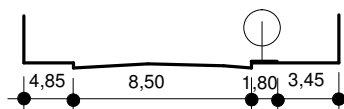
ARHITECT ȘEF,
Dr.Arh. DRAGOȘ HORIA BUHOCIU

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

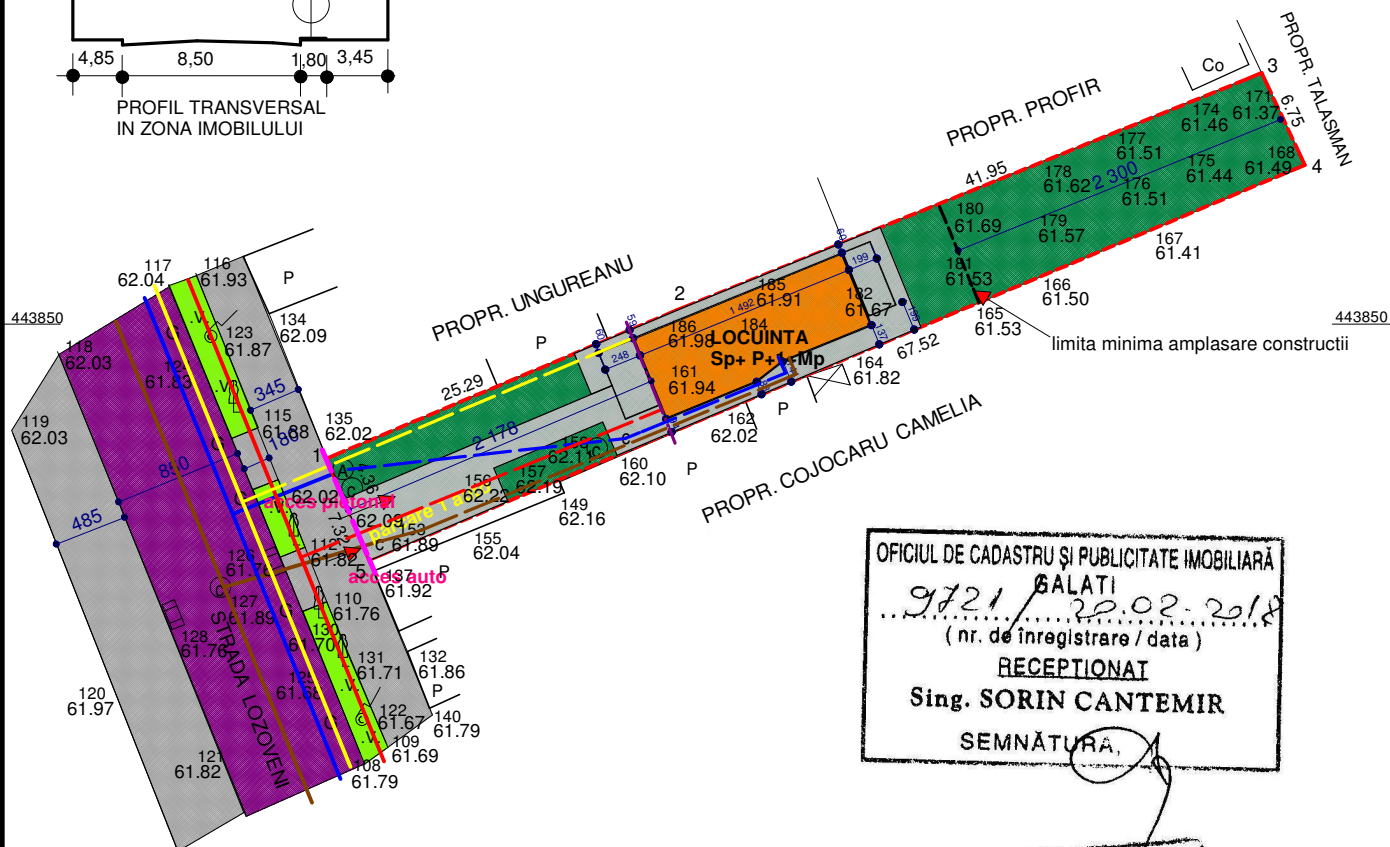
737800

737850

-  limita zona studiata
 S=482,00 mp
 strada LOZOVENI
 LOCUINTA
 SPATII PLANTATE
 TROTUARE, PARCAJE, ALEI, TERASE DESCOPERITE
 SPATII VERZI
 retea electrica
 retea apa
 retea canalizare
 retea gaze
 bransament electric
 bransament apa
 bransament canalizare
 bransament gaze



PROFIL TRANSVERSAL
IN ZONA IMOBILULUI



OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ
 GALATI
 9721 / 26.02.2018
 (nr. de înregistrare / data)
RECEPȚIONAT
Sing. SORIN CANTEMIR
 SEMNĂTURĂ, 

PREZENTUL DOCUMENT ESTE
 VALABIL ÎNSOTIT DE PROCESUL
 VERBAL DE RECEPȚIE
 NR. 350 DATA 26.02.2018

443800

443800

SUPRAFAȚA INCINTA = 482 mp

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA BACALU D. MIHAI PUIU GALATI - C.I.F. 20265746 T.N.A. 791				BENEFICIAR:	PROIECT NR.
				GROPENEANU AUREL SI POPA ALINA ELENA	27/2018
SPECIFICATIE	NUME		SCARA:	TITLU PROIECT:	FAZA:
SEF PROIECT	arh. M.BACALU		1/500	LOCUINTA GALATI, STRADA LOZOVENI NR. 56	P.U.D.
PROIECTAT	arh. M.BACALU		DATA:	TITLUL PLANSEI:	PLANSA
DESENAT	arh. M.BACALU		05/2018	REGLEMENTARI EDILITARE	A3

- limita zona studiata
 S=482,00 mp
 strada LOZOVENI
 LOCUINTA
 SPATII PLANTATE
 TROTUARE, PARCAJE, ALEI, TERASE DESCOPERITE
 SPATII VERZI
 retea electrica
 retea apa
 retea canalizare
 retea gaze

- ALINIAMENT EXISTENT
 LIMITA ALINIERE PROPUISA

BILANȚUL SUPRAFETELOR

	EXISTENT	PROPUIS
Suprafața teren (parcele) ce a generat PUD	482,00 mp	482,00 mp
Regim de înălțime	P	Sp+P+1+Mp
H maxim la cornișă (streașină)	3,00 m	5,80 m
H maxim la coamă	5,00 m	10,40 m
Suprafața construită locuință	80,16 mp	82,53 mp
Suprafața desfășurată locuință	80,16 mp	255,07 mp
Suprafața spații plantate în incintă	381,84 mp	284,47 mp
Suprafața trotuar, terase, alei în incintă, rigole	20,00 mp	115,00 mp

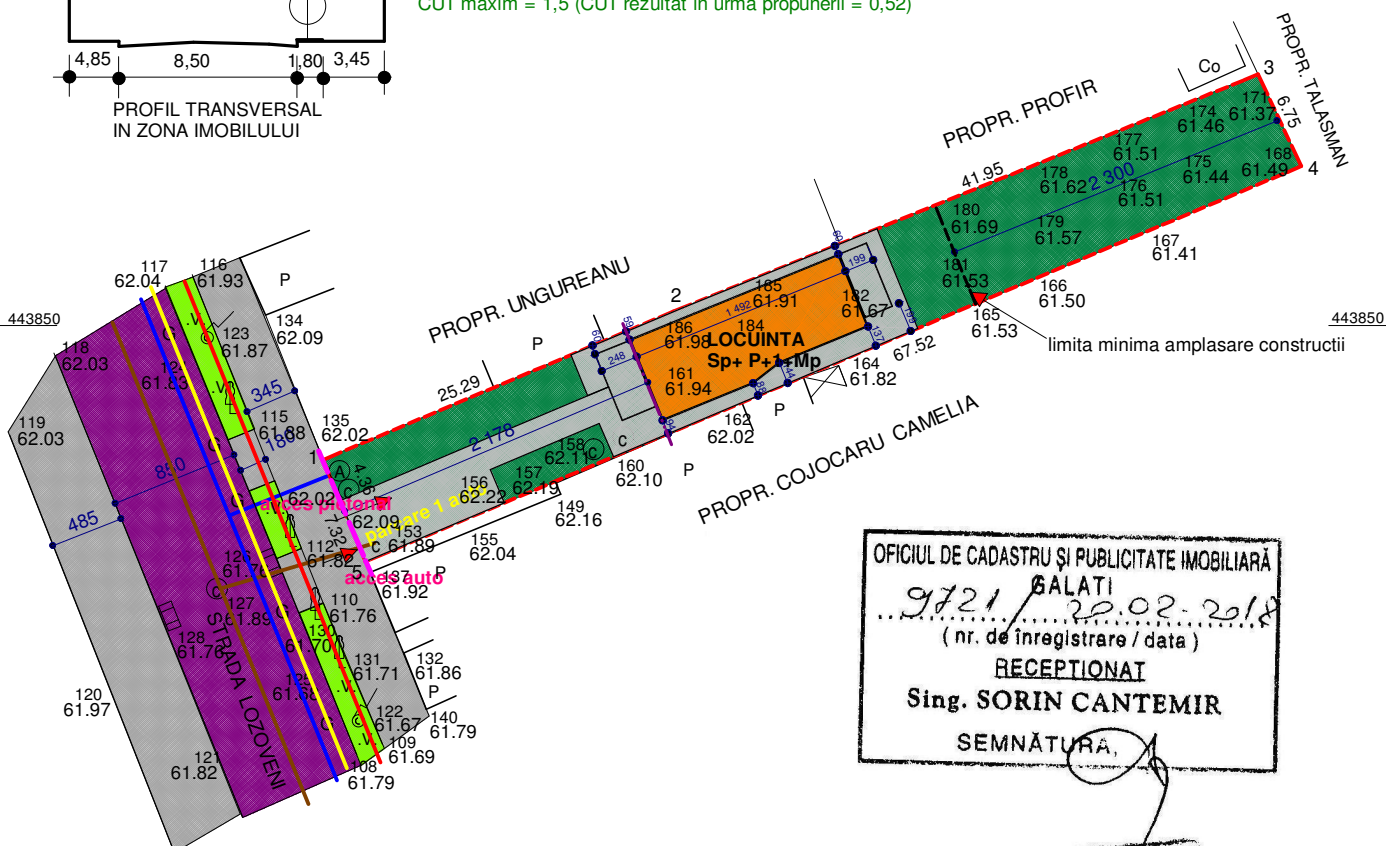
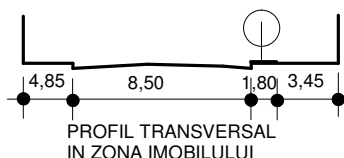
Sc pentru calcul POT = 82,53 mp

POT existent = 16,6%

POT maxim = 45% (POT rezultat în urma propunerii = 17,2%)

CUT existent = 0,166

CUT maxim = 1,5 (CUT rezultat în urma propunerii = 0,52)



OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ
 GALATI
 9721 / 26.02.2018
 (nr. de înregistrare / data)
 RECEPTIONAT
 Sing. SORIN CANTEMIR
 SEMNĂTURĂ

PREZENTUL DOCUMENT ESTE
 VALABIL ÎNȘOTIT DE PROCESUL
 VERBAL DE RECEPȚIE
 NR. 350 DATA 26.02.2018

SUPRAFATA INCINTA = 482 mp

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA BACALU D. MIHAI PUIU GALATI - C.I.F. 20265746 T.N.A. 791				BENEFICIAR: GROPENEAU AUREL SI POPA ALINA ELENA PROIECT NR. 27/2018
SPECIFICATIE	NUME		SCARA:	TITLU PROIECT:
SEF PROIECT	arh. M.BACALU		1/500	LOCUINTA GALATI, STRADA LOZOVENI NR. 56 FAZA: P.U.D.
PROIECTAT	arh. M.BACALU		DATA:	TITLUL PLANSEI:
DESENAT	arh. M.BACALU		05/2018	REGLEMENTARI URBANISTICE PLANSA A2