

HOTĂRÂREA nr. 670

din 19.12.2018

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 31, str. Nămolosa, nr. 15

*Inițiator: Primarul Municipiului Galați, Ionuț - Florin PucEANu;
Numărul și data depunerii proiectului de hotărâre: 708/04.12.2018*

Consiliul local al Municipiului Galați, întrunit în ședință ordinară, în data de 19.12.2018;

Având în vedere expunerea de motive nr. 96638/04.12.2018, a inițiatorului-Primarul Municipiului Galați, Ionuț - Florin PucEANu;

Având în vedere raportul de specialitate nr. 96640/04.12.2018, 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. 84386/19.10.2018, al documentației Plan Urbanistic de Detaliu, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 31, str. Nămolosa, nr. 15, 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. 31, str. Nămolosa, nr. 15, în vederea realizării unei construcții cu funcțiunea de locuință, precum și a împrejmuirii terenului proprietate, beneficiari, Isac Georgeta și Isac Costică, 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 Planului urbanistic general, Regulament local de urbanism și Strategia de dezvoltare spațială a municipiului Galați, aprobat prin Hotărârea Consiliului local Galați, nr. 62/26.02.2015 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,



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

Beneficiari: ISAC GEORGETA și ISAC COSTICĂ

Proiect nr.: 34 / 2018

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

***CONSTRUIRE LOCUINȚĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN,
STRADA NĂMOLOASA, NR. 15,
MUN. GALAȚI***



FOAIE DE PREZENTARE

Denumirea lucrării:	CONSTRUIRE LOCUINȚĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN
Amplasament:	STRADA NĂMOLOASA, NR. 15, MUN. GALAȚI
Beneficiari:	ISAC GEORGETA și ISAC COSTICĂ
Proiect nr.:	34/2018



BORDEROU GENERAL

PROTOCOL

- Certificat de Urbanism nr. 665, din 03.05.2018;
- Avize și acorduri solicitate prin Certificatul de Urbanism;
- Contract de Vânzare-Cumpărare, nr. 168 / 08.02.2018;
- Documentație cadastrală;
- Documentație topografică, vizată la OCPI;
- Studiul geotehnic, întocmit de ING. NARCIS ROTARU.

PIESE SCRISE

MEMORIU JUSTIFICATIV P.U.D.

PIESE DESENAȚE

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

**Întocmit,
arh. Cătălina Chiculiță**



MEMORIU JUSTIFICATIV – P.U.D.

I. PREZENTARE GENERALĂ

Terenul aflat este în proprietatea beneficiarului în suprafață de 392 mp, cu nr. cadastral 119670, conform Contract de Vânzare nr. 168 /08.02.2018, având categoria de folosință curți-construcții.

Proprietarii intenționează să construiască pe acest teren o locuință cu regim de înălțime subsol parțial 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. 665, din 03.05.2018.

II. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

Denumirea lucrării: CONSTRUIRE LOCUINȚĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN,
STRADA NĂMOLOASA, NR. 15, MUN. GALAȚI

Nr. proiect: 34 / 2018

Faza: P.U.D.

Titularii lucrării: ISAC GEORGETA ȘI ISAC COSTICĂ

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 31, POL URBAN PRINCIPAL – CENTRU AFACERI .

V. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Aspecte generale: Terenul se află în intravilanul municipiului Galați, în zona lucrării există acces direct din strada Nămolosa, situată în partea de est a sitului studiat ce a generat prezentul P.U.D.

În prezent terenul este liber de construcții.

Terenul studiat are o pantă de la vest la est de aproximativ 12,50%.

Delimitări față de vecinătăți:

- la nord, imobil strada Predeal, nr. 5, Fundația Betesda Galați;
- la est, strada Nămolosa;
- la vest, imobil strada Anghel Saligny, nr. 46, propr. PUJINĂ
CONSTANTINA-GEANINA;
- la sud, proprietate particulară, imobil strada Nămolosa, nr. 13,
propr. VASILIU DINU

Funcțiunea dominantă în această zonă este de locuirea individuală, servicii, comerț și culte.

Analiza morfologică a țesutului urban existent

Caracterul zonei, aspectul arhitectural

a) Funcțional

- Caracterul locuințelor: individuale.
Servicii, spații comerciale: regim de înălțime parter și 1-2 niveluri, clădiri izolate și/sau cuplate.
- 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, împărțindu-se în mai multe bucăți în timp, a dus la rezultatul actual, creandu-se un țesut urban cu loturi de forme neregulate sau dreptunghiulare cu deschideri mici la stradă.

- există puține clădiri în această zonă de tip vagon, deoarece acestea s-au modificat în timp în clădiri izolate, dar unde predomină amplasarea garajelor la aliniament.
- Configurația în raport cu spațiul stradal
 - diferențiată sau nu în raport cu distanța față de strada Nămolosa a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale – construcții secundare – anexe), fronturile sunt în general discontinue și neritmate; majoritatea locuințelor au construite la aliniament garajele, iar locuirea este retrasă față de acesta.
 - Volumetria regim de construire discontinuu, înălțime mică (P - P+2-3 niveluri), mod de terminare al volumelor cu acoperiș de tip șarpantă.
- Arhitectura fațadelor există câteva clădiri cu valoarea ambientală, arhitectură modernă. Culoarele tecuierilor decorative la clădirile noi aflate în zona studiată sunt din paletarul culorilor calde crem-cărămiziu-marou.
- Spațiul liber: discontinuu, marcând o evoluție în bine a zonei, prin împrejurimi transparente către stradă și o calitate ridicată a mobilierului urban.

c) Vechime: exprimând atât capacitatea locuințelor de a satisface necesitățile actuale de locuire, cât și starea de viabilitate (uzura fizică a clădirilor de peste 50 ani, foarte puține au mai rămas în zona studiată, există un număr redus de clădiri realizate după anul 1990 cu un regim de înălțime mai mare, respectiv P+1-2 etaje (mansardă), imobilele parter au început să fie înlocuite de clădiri noi.

d) Calitatea construcției: definită prin arhitectura clasică și câteva imobile cu arhitectură modernă, realizate din materiale durabile, respectiv cărămidă, iar anexele din elemente structurale din lemn și metalice.

Starea predominantă a clădirilor din zona studiată este medie spre rea, puține sunt în stare bună. cel mai întâlnit sistem constructiv este cel din cărămidă portantă, izolat apare beton armat. Sistemul de acoperire este cel cu șarpantă din lemn cu învelitoare din tablă profilată (gen țiglă) și țiglă ceramică la clădiri construite după anul 1980, un număr mare de clădiri este realizat din tablă zincată.

Circulațiile carosabile principale de categoria a III-a, sunt îmbrăcate cu asfalt.

Echiparea edilitară existentă

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



Tipul de proprietate asupra terenului.

Terenul în suprafață totală de 392,00mp cu nr. cadastral 119670, este în proprietatea beneficiarilor, conform Contractului de Vânzare-Cumpărare nr. 168 / 08.02.2018 și a fost ocupat de o construcție aflată în stare avansată de degradare cu suprafața construită de 29,24 mp, pentru care s-a eliberat o Autorizație de desființare nr. 646 din 20.08.2018.

VI. REȚELE TEHNICO EDILITARE

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

- alimentare cu energie electrică;
- salubritate;
- Autorizație de Desființare construcție C1
- PUD aprobat prin HCL;
- Punct de vedere / actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

7.1.1. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ - AVIZ FAVORABIL:

• Conform adresa numărul 30501819958 / 24.05.2018, 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) 0,4 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 apoiată parte a clădirii, fără să constituie traversare, este de 3m pentru LEA 1kV<Un<=20kV și de 4m pentru LEA 20kV<Un<=110kV;



- 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 debranșate 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 electrică solicitată de consumator va fi plătită integral de către acesta, branșamente 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.



7.1.2. SALUBRITATE

- Conform aviz număr 7842 / 14.06.2018, emis de către Serviciul Public Ecosal Galați, acordă avizul de principiu necesar autorizării lucrărilor de construire.

VIII. REGLEMENTĂRI

OBIECTIVUL NOU SOLICITAT PRIN TEMA PROGRAM

Tema program pentru P.U.D., are ca obiectiv construirea unei locuințe cu regim de înălțime subsol parțial și parter, dar și împrejmuirea terenului studiat.

Elementele de temă preliminară au fost stabilite de comun acord între beneficiarii lucrării: ISAC GEORGETA, ISAC COSTICĂ și 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 nord la 0,60m de limita de proprietate;
- la sud și vest de la 2,00m față de limita de proprietate;
- la est de la 3,55m până la 3,95m față de limita de proprietate, respectiv aliniament.

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, retrase față de aliniament.
- În partea de nord a sitului studiat se află imobil cu regim de înălțime parter și mansardă, amplasat pe limita de proprietate, având fațada posterioară spre situl studiat, fațadă fără nici o valoare urbanistică și/sau arhitecturală.
- Față de limita din partea de sud ne vom amplasa la 2,00m față de hotar, pe situl învecinat fiind realizată nici o construcție izolată retrasă față de limita de proprietate.



FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIEI ȘI REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

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

Funcțiunile spațiilor propuse sunt :

- la subsol se va realiza spațiu de depozitare;
- la parter –spații cu destinația de locuire (hol, bucătărie, baie, living, dormitor).

Se va avea în vedere protejarea săpăturilor în vederea neafectării în nici un fel a construcțiilor vecine. Acest lucru se va propune în proiectul de execuție de structuri de rezistență, care va fi verificat conform normelor aflate în vigoare, de un verificador atestat M.L.P.A.T.

Se va respecta Codul Civil, în ceea ce privește picătura streșinii se va face pe proprietatea beneficiarilor, astfel încât să nu afecteze proprietatea vecină.

Ferestrele dispuse pe fațada de nord vor fi cu geam sablat sau ornament, fiind proiectate ca ferestre de lumină și aerisire, cu un parapet înalt, astfel încât să împiedice vederea spre fondul învecinat.

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 ploi sa nu se scurga 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 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 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.



Pe situl studiat se va realiza un loc de parcare.

Accesul auto și accesul pietonal se va realiza direct din strada Nămolosa.

Împrejmuirea se va face cu gard transparent spre stradă, iar spre celelalte proprietăți se va face opac sau semiopac cu înălțimea maximă de 2,00m (acolo unde nu este realizat).

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

Imobilul propus se va racorda la rețeaua gaze naturale existentă.

Există branșament la rețeaua de energie electrică din zonă și există branșament la rețeaua de apă și canalizare existente în zonă.

ELEMENTE DE BILANȚ	EXISTENT	PROPUȘ
S teren studiat prin PUD	465,80mp	465,80mp
S teren zona ce a generat PUD	392,00mp	392,00mp
Front la strada	E-15,61ml	E-15,61ml
Regim de inaltime	-	Sp+P
H maxim la coamă	-	7,00m
S construita	0,00mp	176,40mp
S desfasurata	0,00mp	206,40mp
S spatii verzi create in incinta	0,00mp	127,60mp
minim 2mp/locuitor		
S platforme, alei create in incinta	0,00mp	88,00mp
Locuri de parcare	-	1 loc
P.O.T. maxim admis	45,00%	45,00%
C.U.T. maxim admis	2,5	2,5
P.O.T.	0,00%	45,00%
C.U.T.	0,00	0,53

IX. CONCLUZII

Destinația construcției propuse este de locuire.

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 rețeaua de gaze natrale.

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.

Noua construcție nu va produce factori nocivi în zonă, drept pentru care este oportună realizarea acestei investiții.

Întocmit,
arh. Cătălina Chiculiță



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

Beneficiari: ISAC GEORGETA și ISAC COSTICĂ

Proiect nr.: 34 / 2018

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

***CONSTRUIRE LOCUINȚĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN,
STRADA NĂMOLOASA, NR. 15,
MUN. GALAȚI***



FOAIE DE PREZENTARE

Denumirea lucrării:	CONSTRUIRE LOCUINȚĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN
Amplasament:	STRADA NĂMOLOASA, NR. 15, MUN. GALAȚI
Beneficiari:	ISAC GEORGETA și ISAC COSTICĂ
Proiect nr.:	34/2018



BORDEROU GENERAL

PROTOCOL

- Certificat de Urbanism nr. 665, din 03.05.2018;
- Avize și acorduri solicitate prin Certificatul de Urbanism;
- Contract de Vânzare-Cumpărare, nr. 168 / 08.02.2018;
- 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: 200
A 04 - Reglementări urbanistice	1 : 200
A 05 - Reglementări edilitare	1 : 200
A 06 – Obiective de utilitate publică	1 : 200
A 07 – Documentar fotografic	1 : %
A 08 – Posibilități de mobilare urbanistică	1 : %

**Întocmit,
arh. Cătălina Chiculiță**



MEMORIU JUSTIFICATIV – P.U.D.

I. PREZENTARE GENERALĂ

Terenul aflat este în proprietatea beneficiarului în suprafață de 392 mp, cu nr. cadastral 119670, conform Contract de Vânzare nr. 168 /08.02.2018, având categoria de folosință curți-construcții.

Proprietarii intenționează să construiască pe acest teren o locuință cu regim de înălțime subsol parțial 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. 665, din 03.05.2018.

II. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

Denumirea lucrării: CONSTRUIRE LOCUINȚĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN,
STRADA NĂMOLOASA, NR. 15, MUN. GALAȚI

Nr. proiect: 34 / 2018

Faza: P.U.D.

Titularii lucrării: ISAC GEORGETA ȘI ISAC COSTICĂ

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 31, POL URBAN PRINCIPAL – CENTRU AFACERI .

V. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Aspecte generale: Terenul se află în intravilanul municipiului Galați, în zona lucrării există acces direct din strada Nămolosa, situată în partea de est a sitului studiat ce a generat prezentul P.U.D.

În prezent terenul este liber de construcții.

Terenul studiat are o pantă de la vest la est de aproximativ 12,50%.

Delimitări față de vecinătăți:

- la nord, imobil strada Predeal, nr. 5, Fundația Betesda Galați;
- la est, strada Nămolosa;
- la vest, imobil strada Anghel Saligny, nr. 46, propr. PUJINĂ CONSTANTINA-GEANINA;
- la sud, proprietate particulară, imobil strada Nămolosa, nr. 13, propr. VASILIU DINU

Funcțiunea dominantă în această zonă este de locuirea individuală, servicii, comerț și culte.

Analiza morfologică a țesutului urban existent

Caracterul zonei, aspectul arhitectural

a) Funcțional

- Caracterul locuințelor: individuale.
Servicii, spații comerciale: regim de înălțime parter și 1-2 niveluri, clădiri izolate și/sau cuplate.
- 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, împărțindu-se în mai multe bucăți în timp, a dus la rezultatul actual, creandu-se un țesut urban cu loturi de forme neregulate sau dreptunghiulare cu deschideri mici la stradă.

- există puține clădiri în această zonă de tip vagon, deoarece acestea s-au modificat în timp în clădiri izolate, dar unde predomină amplasarea garajelor la aliniament.
- Configurația în raport cu spațiul stradal
 - diferențiată sau nu în raport cu distanța față de strada Nămolosa a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale – construcții secundare – anexe), fronturile sunt în general discontinue și neritmate; majoritatea locuințelor au construite la aliniament garajele, iar locuirea este retrasă față de acesta.
 - Volumetria regim de construire discontinuu, înălțime mică (P - P+2-3 niveluri), mod de terminare al volumelor cu acoperiș de tip șarpantă.
- Arhitectura fațadelor există câteva clădiri cu valoarea ambientală, arhitectură modernă. Culoarele tecuierilor decorative la clădirile noi aflate în zona studiată sunt din paletarul culorilor calde crem-cărămiziu-marou.
- Spațiul liber: discontinuu, marcând o evoluție în bine a zonei, prin împrejurimi transparente către stradă și o calitate ridicată a mobilierului urban.

c) Vechime: exprimând atât capacitatea locuințelor de a satisface necesitățile actuale de locuire, cât și starea de viabilitate (uzura fizică a clădirilor de peste 50 ani, foarte puține au mai rămas în zona studiată, există un număr redus de clădiri realizate după anul 1990 cu un regim de înălțime mai mare, respectiv P+1-2 etaje (mansardă), imobilele parter au început să fie înlocuite de clădiri noi.

d) Calitatea construcției: definită prin arhitectura clasică și câteva imobile cu arhitectură modernă, realizate din materiale durabile, respectiv cărămidă, iar anexele din elemente structurale din lemn și metalice.

Starea predominantă a clădirilor din zona studiată este medie spre rea, puține sunt în stare bună. cel mai întâlnit sistem constructiv este cel din cărămidă portantă, izolat apare beton armat. Sistemul de acoperire este cel cu șarpantă din lemn cu învelitoare din tablă profilată (gen țiglă) și țiglă ceramică la clădiri construite după anul 1980, un număr mare de clădiri este realizat din tablă zincată.

Circulațiile carosabile principale de categoria a III-a, sunt îmbrăcate cu asfalt.

Echiparea edilitară existentă

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



Tipul de proprietate asupra terenului.

Terenul în suprafață totală de 392,00mp cu nr. cadastral 119670, este în proprietatea beneficiarilor, conform Contractului de Vânzare-Cumpărare nr. 168 / 08.02.2018 și a fost ocupat de o construcție aflată în stare avansată de degradare cu suprafața construită de 29,24 mp, pentru care s-a eliberat o Autorizație de desființare nr. 646 din 20.08.2018.

VI. REȚELE TEHNICO EDILITARE

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

- alimentare cu energie electrică;
- salubritate;
- Autorizație de Desființare construcție C1
- PUD aprobat prin HCL;
- Punct de vedere / actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

7.1.1. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ - AVIZ FAVORABIL:

• Conform adresa numărul 30501819958 / 24.05.2018, 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) 0,4 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 1kV<Un<=20kV și de 4m pentru LEA 20kV<Un<=110kV;



- 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 debranșate 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 electrică solicitată de consumator va fi plătită integral de către acesta, branșamente 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.



7.1.2. SALUBRITATE

- Conform aviz număr 7842 / 14.06.2018, emis de către Serviciul Public Ecosal Galați, acordă avizul de principiu necesar autorizării lucrărilor de construire.

VIII. REGLEMENTĂRI

OBIECTIVUL NOU SOLICITAT PRIN TEMA PROGRAM

Tema program pentru P.U.D., are ca obiectiv construirea unei locuințe cu regim de înălțime subsol parțial și parter, dar și împrejmuirea terenului studiat.

Elementele de temă preliminară au fost stabilite de comun acord între beneficiarii lucrării: ISAC GEORGETA, ISAC COSTICĂ și 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 nord la 0,60m de limita de proprietate;
- la sud și vest de la 2,00m față de limita de proprietate;
- la est de la 3,55m până la 3,95m față de limita de proprietate, respectiv aliniament.

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, retrase față de aliniament.
- În partea de nord a sitului studiat se află imobil cu regim de înălțime parter și mansardă, amplasat pe limita de proprietate, având fațada posterioară spre situl studiat, fațadă fără nici o valoare urbanistică și/sau arhitecturală.
- Față de limita din partea de sud ne vom amplasa la 2,00m față de hotar, pe situl învecinat fiind realizată nici o construcție izolată retrasă față de limita de proprietate.



FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIEI ȘI REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

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

Funcțiunile spațiilor propuse sunt :

- la subsol se va realiza spațiu de depozitare;
- la parter –spații cu destinația de locuire (hol, bucătărie, baie, living, dormitor).

Se va avea în vedere protejarea săpăturilor în vederea neafectării în nici un fel a construcțiilor vecine. Acest lucru se va propune în proiectul de execuție de structuri de rezistență, care va fi verificat conform normelor aflate în vigoare, de un verficator atestat M.L.P.A.T.

Se va respecta Codul Civil, în ceea ce privește picătura streșinii se va face pe proprietatea beneficiarilor, astfel încât să nu afecteze proprietatea vecină.

Ferestrele dispuse pe fațada de nord vor fi cu geam sablat sau ornament, fiind proiectate ca ferestre de lumină și aerisire, cu un parapet înalt, astfel încât să împiedice vederea spre fondul învecinat.

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 ploi sa nu se scurga 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 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 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.



Pe situl studiat se va realiza un loc de parcare.

Accesul auto și accesul pietonal se va realiza direct din strada Nămolosa.

Împrejmuirea se va face cu gard transparent spre stradă, iar spre celelalte proprietăți se va face opac sau semiopac cu înălțimea maximă de 2,00m (acolo unde nu este realizat).

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

Imobilul propus se va racorda la rețeaua gaze naturale existentă.

Există branșament la rețeaua de energie electrică din zonă și există branșament la rețeaua de apă și canalizare existente în zonă.

ELEMENTE DE BILANȚ	EXISTENT	PROPUȘ
S teren studiat prin PUD	465,80mp	465,80mp
S teren zona ce a generat PUD	392,00mp	392,00mp
Front la strada	E-15,61ml	E-15,61ml
Regim de inaltime	-	Sp+P
H maxim la coamă	-	7,00m
S construita	0,00mp	176,40mp
S desfasurata	0,00mp	206,40mp
S spatii verzi create in incinta minim 2mp/locuitor	0,00mp	127,60mp
S platforme, alei create in incinta	0,00mp	88,00mp
Locuri de parcare	-	1 loc
P.O.T. maxim admis	45,00%	45,00%
C.U.T. maxim admis	2,5	2,5
P.O.T.	0,00%	45,00%
C.U.T.	0,00	0,53

IX. CONCLUZII

Destinația construcției propuse este de locuire.

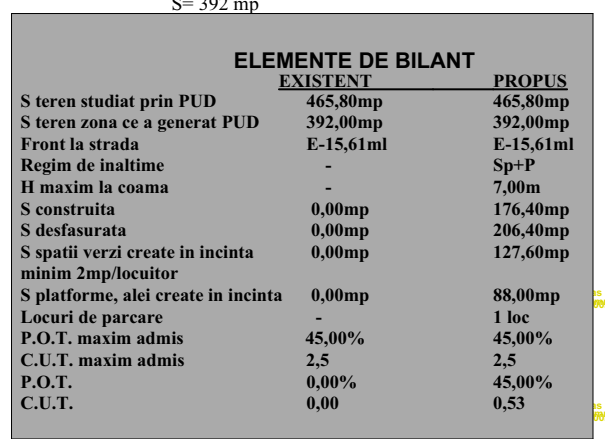
Intervenția urbanistică propusă va duce la ridicarea nivelului de confort urban în sit-ul studiat și respectarea țesutului urban existent.

În urma analizării realizate în prezenta documentație se propune branșarea la rețeaua de gaze natrale.

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.

Noua construcție nu va produce factori nocivi în zonă, drept pentru care este oportună realizarea acestei investiții.

Întocmit,
arh. Cătălina Chiculiță



profil strada existenta, 1/200
str. NAMOLOASA

P.F.A. Lungu Gheorghe Certificat de Autorizare Seria RO-GL-F nr. 120	Denumirea plansei: PLAN TOP Adresa: Galati, str. Namoloasa, nr. 15 nr. cad. 119670	
	Data 04.04.2018	Scara
Proprietari : ISAC COSTICA si ISAC GEORGETA		

PROIECTAT: arh. Catalina CHICULITA		DATA: 10.2018
DESENAT: arh. Catalina CHICULITA		
Faza: P.U.D.	Scara: 1:200	NR. PROIECT: 34 / 2018
		Plansa nr: A 04



736500

736520

736540

strada Predeal

propr. privata
FUNDATIA BETESDA
str. Predeal, nr. 5

Bransament electric aerian

propr. privata
PUJINA CONSTANINA-GEANINA
str. Anghel Salgheanu, nr. 46
nr. cad. 123408

propr. privata
VASILIU DINU
str. Namoloasa, nr. 13

propr. Vasiliu Petrica

LEA 0,4kV

strada Namoloasa



Suprafata imobil = 392 mp

CALCULUL SUPRAFETELOR

$2S = \sum X_i (Y_{i-1} - Y_{i+1})$

TEREN

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	440759.144	736497.034
2	440759.453	736497.008
3	440759.593	736498.132
4	440761.870	736516.430
5	440762.652	736522.028
6	440747.120	736523.600
7	440747.076	736523.227
8	440744.114	736498.280
9	440744.238	736498.269
10	440750.558	736497.745

S= 392 mp

C1

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	440754.615	736500.136
2	440758.915	736499.773
3	440759.726	736506.525

PREZENTUL DOCUMENT ESTE
VALABIL ÎNSOTIT DE PROCESUL
VERBAL DE RECEPTIE
NR. 920 DATA 29.05.2018

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA
GALATI
2950/29.05.2018
(nr. de înregistrare / data)
RECEPȚIONAT
Sieg. ANDREEA CORINA TOCĂREANU
SEMNAȚURA

P.U.D.

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
STRADA NAMOLOASA, NR. 15,
Mun. GALATI

A.05. REțele EDILITARE

LEGENDA :

LIMITE:
●●●●● LIMITA ZONEI STUDIATE , S = 465,80mp
●●●●● LIMITA ZONEI CE A GENERAT P.U.D., S = 392,00mp
CONF. CONTRACT DE VANZARE, nr. 168 /08.02.2018

RETELE EXISTENTE:

DISTRIBUTIA APA

—A— CONDUCTA DE DISTRIBUTIE APA POTABILA
CBE - CAMIN BRANSAMENT APA, EXISTENT

CANALIZARE

—G— COLECTOR STRADAL DE CANALIZARE
CRE - CAMIN RACORD CANALIZARE EXISTENT

LINII ELECTRICE AERIENE

—●— LES 0,4 kV ABONATI

GAZE NATURALE

—●— RP OL

RETELE PROPUSE:

GAZE NATURALE

—●— BRANSARE LA REȚEAUA DE GAZE NATURALE



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

BENEFICIARI:

ISAC GEORGETA SI ISAC COSTICA

DENUMIRE PROIECT:

CONSTRUIRE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE TEREN,
STRADA NAMOLOASA, NR. 15, Mun. GALATI

DENUMIRE PLANSA:

RETELE EDILITARE

PROIECTAT:
arh. Catalina CHICULITA

DESENAT:
arh. Catalina CHICULITA

Faza:
P.U.D.

Scara:
1:200

NR. PROIECT:
34 / 2018

DATA:
10.2018
Planșa nr:
A 05



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. 84386, 19 10 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:

"P.U.D. "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ ȘI ÎMPREJMUIRE", STR. NĂMOLOASA, NR.15, GALAȚI BENEFICIARI: ISAC GEORGETA ȘI ISAC COSTICĂ

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 exclusiv prin grija beneficiarului, care a prezentat notificările vecinilor direcți ai parcelei care a generat PUD: Fundația Batesda, Pujină Constantina Geagina, Dinu Vasiliu.

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*