ROMÂNIA
JUDEȚUL GALAȚI
MUNICIPIUL TECUCI
- CONSILIUL LOCAL –

PROIECT DE HOTARÂRE
Nr.182/14.12.2021

Privind: aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – CONSTRUIRE IMOBIL P+3E CU DESTINATIA DE PRESTARI SERVICII, SEDIU FIRMA, LOCUINTE DE SERVICIU SI BRANSAMENTE, RACORDURI LA RETELELE DE UTILITATI PUBLICE - Str. 1 Decembrie 1918, nr. 48

Inițiator : Lucian-Grigore Costin, Primarul municipiului Tecuci, județul Galați;
Număr de înregistrare și data depunerii proiectului:182/14.12.2021 ;
Consiliul local al municipiului Tecuci, județul Galați, întrunit în ședință _____în data de _____2021;

Având în vedere

- referatul de aprobare al inițiatorului, înregistrat sub nr.63850/14.12.2021;
- raportul de specialitate nr.63849/14.12. 2021 întocmit de Direcția Arhitect Șef;
- rapoartele de avizare întocmite de comisiile de specialitate 1,2,4,5 ;
- Avizul Arhitectului Șef înregistrat sub nr.63847/14.12.2021;
- Raportul consultarii publicului privind elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu inregistrat sub nr.63848/14.12.2021;

Ținând seama de prevederile:

- Art. 32 alin. (1) litera d) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările completările ulterioare;
- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinului ministrului dezvoltării regionale și locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Art.129 alin. (1), alin. (2) lit. c si alin. 6 lit. c, din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

In temeiul prevederilor art.139 alin. (3) si art.196 alin (1) lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Consiliul Local al municipiului Tecuci

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă Planul urbanistic de detaliu – "Construire imobil P+3E cu destinatia de prestari servicii, sediu firma, locuinte de serviciu, bransamente si racordui la retelele de utilitati publice – strada 1 Decembrie 1918, nr. 48", anexă la prezenta hotărâre.

Art. 2. Prezenta documentație reprezintă regulament de urbanism și nu dă dreptul la construire.

Art. 3. Planurile urbanistice de detaliu aprobate anterior, care fac referire la adresa poștală pusă în discuție, devin nule de drept.

Art. 4 Prezenta hotărâre va fi adusă la îndeplinire prin grija primarului municipiului Tecuci și Direcția Arhitect Șef, conform competențelor.

Art. 5. Prezenta hotărâre va fi comunicată celor interesați prin grija secretarului municipiului Tecuci.

INIȚIATOR,
PRIMAR
Lucian Grigore Costin

Avizat,
SECRETAR GENERAL,
Jr. George Lucian Borșan

JUDEȚUL GALAȚI
MUNICIPIUL TECUCI
P R I M A R
Nr. 63850 din 14.12.2021

REFERAT DE APROBARE

Privind: aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - CONSTRUIRE IMOBIL P+3E CU DESTINATIA DE PRESTARI SERVICII, SEDIU FIRMA, LOCUINTE DE SERVICIU SI BRANSAMENTE, RACORDURI LA RETELELE DE UTILITATI PUBLICE – STRADA 1 DECEMBRIE 1918, NR. 48

Conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere Ordinul ministrului dezvoltării regionale și locuinței nr 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, care stipulează obligația administrației publice locale de a elibera autorizațiile de construire cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism și a planurilor de amenajare a teritoriului aprobate potrivit legii;

Ținând cont de Raportul de specialitate nr. 63849 din 14.12.2021 al Arhitectului Șef al municipiului Tecuci prin care se propune aprobarea Planului urbanistic de detaliu " Construire imobil P+3E cu destinatia de prestari servicii, sediu firma, locuinte de serviciu, bransamente si racordui la retelele de utilitati publice – strada 1 Decembrie 1918, nr. 48";

Luând în considerare prevederile art. 139 alin. (3) litera e), din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Se propune dezbaterii și aprobării Consiliului Local al municipiului Tecuci, proiectul de hotărâre alăturat.

PRIMAR,
Lucian-Grigore Costin

R O M Â N I A
JUDEŢUL GALAŢI
MUNICIPIUL TECUCI
DIRECŢIA ARHITECT ŞEF

Nr. 63849 din 14.12.2021

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind: aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - CONSTRUIRE IMOBIL P+3E CU DESTINATIA DE PRESTARI SERVICII, SEDIU FIRMA, LOCUINTE DE SERVICIU SI BRANSAMENTE, RACORDURI LA RETELELE DE UTILITATI PUBLICE – STRADA 1 DECEMBRIE 1918, NR. 48

Având în vedere Ordinul ministrului dezvoltării regionale şi locuinţei nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare stipulează obligaţia administraţiei publice locale de a elibera autorizaţiile de construire pe baza documentaţiilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism, aprobate conform legii;

Ţinând seama de prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul cu modificările;

Luând în considerare prevederile art. 139 alin. (3) litera e) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, se supune aprobării Consiliului Local al municipiului Tecuci Planul urbanistic de detaliu – " Construire imobil P+3E cu destinatia de prestari servicii, sediu firma, locuinte de serviciu, bransamente si racordui la retelele de utilitati publice – strada 1 Decembrie 1918, nr. 48", cu datele tehnice cuprinse în Avizul Direcţiei Arhitect Şef nr. 63847 din 14.12.2021 .

În scopul de mai sus, prezentăm spre aprobare alăturatul proiect de hotărâre.

ARHITECT ŞEF,
Popovici Nona

Consilier
Sipica Eduard

ROMÂNIA
JUDEŢUL GALAŢI
MUNICIPIUL TECUCI

805300 TECUCI,
str. 1 Decembrie 1918 nr. 66,
Tel. 0372-364111; fax:0236-816054;
web: www.primariatecuci.ro; e-mail:
registratura@municipiultecuci.ro

DIRECŢIA ARHITECT- SEF

Nr. 63847/14.12.2021

AVIZ PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Ca urmare a cererii adresata de N S şi N cu domiciliul în judeţul Galaţi, Municipiul Tecuci, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

*pentru **Planul Urbanistic de Detaliu** întocmit pentru **Construire imobil P+3E cu destinatia de prestări servicii, sediu firmă, locuinţe de serviciu şi branşamente, racorduri la reţelelele de utilităţi publice,** in intravilanul Municipiului Tecuci strada 1 Decembrie 1918, nr. 48, generat de imobilul teren în suprafaţă de 1182,0 m.p., nr. cadastral 102145, conform Certificatului de Urbanism nr. 738/24.11.2020 emis de Primăria Municipiului Tecuci*

Iniţiator: N S şi N
Proiectant: B.I.A. C D D
Şef proiect: Arh. D D C
Proiectat: Arh. D D C

Amplasare, delimitare, suprafaţă zona studiată în P.U.D.:

Terenul este situat in UTR, cu folosinţa actuala de "teren curţi - construcţii" şi cu funcţiunea dominantă aprobată prin P.U.G. ": locuirea".

Prevederi P.U.G. - R.L.U.

1. Conform Regulamentului Local de Urbanism terenul este situat în UTR 1 şi dispune de următoarele utilităţi: energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale, telefonie;

2. Caracterul zonei:

2.1. Funcţiunea dominantă a zonei este: locuirea,

2.2. Funcţiunile complementare ale zonei sunt : instituţii si servicii publice;

3. Utilizare funcţională:

3.1. Utilizări permise: unităţi servicii (toate categoriile profesionale, sociale, personale, etc.)

3.2. Utilizări permise cu condiţii: instituţii si servicii publice, **cu condiţia existenţei unui PUZ sau PUD aprobat**;

3.3. Utilizări interzise: unităţi care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depăşeşte limitele parcelei; unităţi poluante, producătoare de noxe, care generează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice;

4. Condiţii de amplasare, echipare şi conformare a construcţiilor:

4.1. caracteristici ale parcelelor: pentru a fi construibilă o parcelă pentru servicii trebuie să îndeplinească următoarele condiţii: unităţi administrative – 0,05 mp teren/locuitor;

- să aibă un front la stradă de minim 10,00 m., în cazul clădirilor cuplate,
- să aibă minim 15,00 m, în cazul clădirilor izolate (4 faţade)

4.2. amplasarea construcţiilor faţă de aliniament: înscrierea în regimul de aliniere existent, dar se recomandă o retragere de 4,0 - 6,0 m faţă de aliniament pentru a realiza o zonă de protecţie faţă de sursele de poluare ale căilor de circulaţie, iar la intersecţii retragerile necesare pentru asigurarea vizibilităţii;

4.3. amplasarea construcţiilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei: pentru toate clădirile se impune o distanţă minimă obligatorie faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei egală cu jumătatea înălţimii la cornişă a clădirii, dar nu mai puţin de 3,0 m; distanţele se majorează la 4,00 m, în cazul în care o clădire pentru servicii se amplasează faţă de limita unei proprietăţi existente cu funcţie de servicii. Orice derogare de la distanţa minimă se poate face prin acordul părţilor exprimat printr-un înscris autentic, art.612 Cod Civil.

4.4. distanţele minime obligatorii între clădirile de pe aceeaşi parcelă:dinstantele dintre cladirile nealaturate pe aceeasi parcela trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incediilor, a mijloacelor de salvare, precum si sa nu rezulte nici un inconvenient in utilizarea constructiilor : iluminarea naturala, insorire, salubritate, Securitate. In cazul construirii mai multor corpuri distincte de cladiri pe aceiasi parcela, distantele minime dintre acestea vor fi egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte cladiri, dar nu mai putin de 4,0 m.

4.5. accese: direct la o cale de circulaţie publică;

4.6. indici admisibili (maxim): POT (procent de ocupare a terenului) = 50%; CUT (coeficientul de utilizare a terenului) = 2,50 mp. Adc/mp.

4.7. înălţimea construcţiilor: se va respecta specificul general al zonei si armonizarea nilor constructii cu aspectul cladirilor invecinate(materiale, goluri, registre de inaltime, detalii de arhitectura, conformarea acoperisului si invelitorii, etc.), in vederea asigurarii coerentei fronturilor stradale;

4.8. condiţii de echipare edilitară: se vor folosi utilităţile existente în zonă;

Se solicita:

În conformitate cu prevederile temei program, se doreşte realizarea unui imobil cu destinaţia de prestari servicii, sediu firma, locuinte de serviciu, cu regim de înălţime P+3E.

Criteriile avute în vederea pentru realizarea investiţiei propuse au fost:

- terenul studiat este amplasat în intravilanul municipiului Tecuci, în zona centrală a oraşului, unde tendinţa de dezvoltare are un potenţial ridicat în special pentru construcţiile cu destinaţia de instituţii şi prestări servicii;
- zona este echipată edilitar;
- terenul are deschidere directă la o arteră importantă a Tecuciului, starea drumului fiind într-o condiţie bună.
- amplasarea terenului prezintă o accesibilitate foarte bună prin intermediului străzii 1 Decembrie 1918.

Oportunitatea investiţiei o prezintă reglementarea în Planul Urbanistic General al municipiului Tecuci a zonei, fiind o zonă de locuinte, instituţii şi servicii publice, zona în care este amplasat şi terenul studiat.

Prin planul urbanistic de detaliu se prevede reglementarea terenului în suprafaţă de 1182,00 mp cu scopul construirii unui imobil cu destinaţia de prestari servicii, sediu firma, locuinte de serviciu.

Amplasarea şi conformarea construcţiilor:

Imobilul propus este amplasat pe teren cu o retragere de 1,90 m de la stradă, şi cu retrageri de minim 0,43 m şi maxim 15,54 m de la celelalte laturi. Accesul carosabil şi pietonal se va realiza de pe strada 1 Decembrie 1918 .

Capacitate, suprafaţa desfăşurată:

Imobilul propus va avea o suprafaţă construită de 621,33 mp, şi o suprafaţă desfăşurată de 2665,53 mp, având un regim de înălţime P+3E.

Principii de compoziţie pentru realizarea obiectivelor noi:

Accese pietonale si auto

Accesul pietonal se realizeaza atat din latura estica(strada 1 Decembrie 1918) cat si prin latura sudica(alee pietonala)

Accesul carosabil se realizeaza prin latura estica (strada 1 Decembrie 1918).

Principiile de compoziţie adoptate pentru realizarea obiectivului tin cont de regimul de aliniere al frontului stradal si regimul de inaltime al constructiilor alaturate. Prin urmare imobilul pastreaza frontul stradal pe latura estica, distantele fata de constructiile existente respecta legislatia in vigoare.

Integrarea şi amenajarea noilor construcţii şi armonizarea cu cele existente menţinute:

Integrarea, amenajarea şi armonizarea noi construcţii cu cele existente se realizează prin regimul de înălţime, volumetrie şi prin modul de amplasare propus.

În ceea ce priveşte imobilul propus, integrarea acestuia trebuia să respecte reglementările impuse prin amplasarea în zonă de protecţie cu a monumentelor istorice. Construcţia propusă trebuie să se încadreze în arhitectura spaţiului, dar să nu concureze cu aceasta.

Prin urmare, constructia propusa urmeaza linia volumetrica a constructiei desfiintate anterior dar si a constructiilor asemanatoare din punct de vedere arhitectural prezentate mai sus prezente in oras(unele monumente istorice) si nu imprumuta ornamente de la imediatele monumente istorice intrucat sa se incadreze in arhitectura spatiului(departat de zona central istorica), dar sa nu concureze cu aceasta .

Regimul de construire propus prin PUD:

Imobilul propus va respecta frontul stradal existent pe latura estica (latura stradala) ceea ce presupune lipsa unei retrageri generoase de la limita stradala a proprietatii.

Indicatori urbanistici propusi

H maxim = +15,00 m de la ±0.00 (impus de C.U: se va respecta specificul general al zonei).

Procentul de ocupare al terenurilor

Procent de ocupare P.O.T. existent = 0,00 %

Procent de ocupare P.O.T. propus = 49,99 %

Coeficient de utilizare a terenului = 2,14

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planşele de reglementări urbanistice anexate şi vizate spre neschimbare.

Elaboratorul şi beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor şi veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic şi poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D.

Documentaţia tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. şi cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 738 din 24.11.2020, emis de Primaria Municipiului Tecuci

Arhitect-şef al Municipiului Tecuci,

Popovici Nona

ROMÂNIA
JUDEȚUL GALAȚI
MUNICIPIUL
TECUCI

805300 TECUCI,
str. 1 Decembrie 1918 nr. 66,
Tel. 0372-364111; fax:0236-816054;
web: www.primariatecuci.ro;
e-mail: registratura@municipiultecuci.ro

Nr. *63848/14.12.2021*

RAPORTUL CONSULTĂRII PUBLICULUI PRIVIND

elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu

CONSTRUIRE IMOBIL P+3E CU DESTINATIA DE PRESTARI SERVICII, SEDIU FIRMA, LOCUINTE DE SERVICIU SI BRANSAMENTE, RACORDURI LA RETELE DE UTILITATI PUBLICE

județul Galați municipiul Tecuci strada 1 Decembrie 1918, nr. 48

Inițiator: N S si N N
Proiectantul general: C Di D B.I.A. Tecuci

Informarea și consultarea publicului în cadrul proceselor de elaborare sau revizuire a planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului are la bază următorul cadru legal:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 2701/2010 al ministrului dezvoltării regionale și al turismului pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Legea nr. 52/2003, privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 544/2001, privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

În vederea aprobării P.U.D.-ului, primăria asigură introducerea în documentația supusă aprobării consiliului local a raportului informării și consultării publicului, însoțit de punctul de vedere al structurii de specialitate.

IMPLICAREA PUBLICULUI ÎN ETAPA PREGĂTITOARE

Tema, obiectivele și cerințele P.U.D.- ului au fost elaborate de Arh. C D D B.I.A. Tecuci.

Primăria, prin structura de specialitate, a informat publicul prin următoarele activități:

- a publicat pe pagina propria de internet anunțul cu privire la posibilitatea, modul și perioada, locul și orarul în care pot fi consultate documentele și transmise observații la sediul primăriei, termenul de zile calendaristice de la data anunțului, precum și obiectivele;
- a pus la dispoziția publicului, spre consultare, documentele aferente propunerilor P.U.D., inclusiv materiale explicative scrise și desenate, certificatul de urbanism;

- s-au notificat proprietarii parcelelor vecine pe toate laturile celei care a generat P.U.D.-ul, privind intenția și propunerile documentației de urbanism, cu acordarea unui termen de primire a observațiilor sau propunerilor de minimum 15 zile;
- s-a afișat următorul anunț la sediul propriu, pe pagina de internet a primăriei http://primariatecuci.ro/urbanism/plan-urbanistic-de-detaliu/ în data de 29.10.2021 și pe panou rezistent la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, amplasat în loc vizibil pe teritoriul zonei studiate următorul anunț:

ANUNT PUBLIC

privind elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu
CONSTRUIRE IMOBIL P+3E CU DESTINATIA DE PRESTARI SERVICII, SEDIU FIRMA, LOCUINTE DE SERVICIU SI BRANSAMENTE, RACORDURI LA RETELELE DE UTILITATI PUBLICE
județul Galați municipiul Tecuci strada 1 Decembrie 1918, nr. 48

INITIATOR:

N S si N N

ELABORATOR:

Arh. C D D B.I.A. Tecuci

Tel: email:

OBIECTIVE SI ARGUMENTE:

Prezenta documentație servește la stabilirea regulilor de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora pe o suprafață de 1182 mp. Suprafața care a generat PUD-ul este compusă din terenul ce aparține lui N S și N N conform actului de vânzare autentificat sub numărul 1521/31.03.2016 la biroul individual notarial Ionuț Bogdan Manoliu.

Pe zona care face obiectul studiului, se propune realizarea unui imobil cu destinația de prestări servicii, sediu firmă și locuințe de serviciu. Realizarea obiectivului propus este justificat din următoarele puncte de vedere:

1. Amplasamentul are premise de dezvoltare, funcțiunea de prestări servicii fiind o funcțiune ce cunoaște o tendință de extindere în zona centrală a municipiului, iar funcțiunea de locuințe este preponderentă în zonă;
2. Terenul are deschidere la o arteră principală de circulație - strada 1 Decembrie 1918;
3. Executarea construcției se va face cu forță de muncă și materiale produse în România;
4. Execuția construcției va fi realizată pe baza unui proiect tehnic întocmit de proiectanți autorizați cu efectuarea prealabilă de studiu geotehnic, respectând normele și normativele în vigoare, asigurând o dezvoltare coerentă a zonei studiate.

Publicul este rugat să transmită observații și propuneri privind intenția de elaborare a planului urbanistic de detaliu în perioada 01.11.2021-15.11.2021

Observațiile, sugestiile și propunerile publicului se primesc zilnic, în scris, sub semnătură și cu datele de identificare, la sediul Primăriei Municipiului Tecuci.

Publicul interesat va putea consulta observațiile, sugestiile și propunerile, precum și răspunsurile din partea inițiatorului, la sediul Primăriei Municipiului Tecuci, județul Galați sau pe pagina de internet a primăriei Tecuci, http://primariatecuci.ro/urbanism/plan-urbanistic-de-detaliu/

A fost inregistrata urmatoarea observatie cu privire la intocmire P.U.D. – pentru construire imobil P+3E cu destinatia de prestari servicii, sediu firma, locuinte de serviciu si brasamente, racorduri la retelele de utilitati publice:

-R D sesizeaza prin adresa nr. 58038/09.11.2021 :

1) solicita intocmirea unui studiu de insorire conform prevederilor art.3, alin.(1) si (2) din cap. I al Ordinului M.S. NR 119/2014 completat cu Ordinul nr. 994/2018, distanta dintre cladirile invecinate, este mai mica decat inaltimea cladirii ce se doreste a fi edificata.

2) raportat la destinatia propusa, respectiv prestari servicii, in conformitate cu art.5 alin. (1) si (2) din Cap. I, al Ordinului M.S. nr.119/2014, solicita verificarea respectarii distantei de 15 m dintre amplasamentul propus si fatada locuintei sus-numitului.

3) in conformitate cu cu art. 17 alin.(1) din cap I al Ordinului M.S. nr. 119/2014, daca obiectivul propus respecta parametrii sanitari privind proiectareasi executia locuintelor.

4) in functie de determinarile solicitate la punctul c, sa se stabileasca cate unitati locative cu destinatia de locuinte de serviciu vor fi edificate pe fiecare nivel, urmand, a fi stabilit cumulul total al acestora prin raportare la cele 4 niveluri propuse(P+3E)

5)conform prevederilor Regulamentului general de Urbanism H.G. 525/1996, solicita stabilirea necesarului de parcaje in concordanta cu suprafata desfasurata a imobilului propus dar si a functiunii solicitate de beneficiar.

6)solicita intocmirea unui studiu de trafic ca re analizeze oportunitatea eficarii unei constructii clective cu acces principal auto direct din str.1 Decembrie 1918.

7) in functie de prevederile prezentului P.U.D., solicita sa se analizeze incadrarea functiunii propuse, daca obiectivul propus a fi edificat se incadreaza in categoria locuinte colective mici.

Răspuns din partea beneficiarului la adresa cu numărul 58678, din data de 12.11.2021, către Direcția Arhitect Șef al municipiului Tecuci:

A solicitat la punctul 1 al opozitiei, sa intocmim un studiu de insorire conform prevederilor art.3 alin.(1) si (2) din cap. 1 al Ordinului M.S. nr.119/2014 completat cu Ordinul nr. 994/2018 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei invocand distanta redusa dintre cladirile invecinate(cea propusa de subsemnatii si cladirea proprietatea numitului R D)

Raspuns:

Cadrul Legal

Cap.I al Ordinului M.S. nr. 119/2014 completat cu Ordinul nr 994/2018, Art. 3 alin. (1) prevede:

(1) Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 11/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate.

Cap.0 Art. 1 din Ordinul M.S. nr. 119/2014 prevede in intelesul prezentelor norme, urmatorii termeni se definesc astfel:

a) Incapere de locuit- incaperile cu functii de camera de zi si dormitoare;

Prin corelarea cadrului legal cu situatia juridica de fapt a imobilului, proprietatea opozantului, urmeaza sa constatati ca in cauza nu se impune realizarea unui studiu de insorire, intrucat imobilul situat la nr.46 este nerezidential in integralitatea acestuia.

De altfel, este de notorietate si cu posbilitatea verificarilor scriptice(rol fiscal opozant) faptul ca in acest imobil a functionat Banca Transilvania pentru o perioada mai mare de 10 ani, iar in prezent, acelasi spatiu in suprafata de 194 mp este ofertat spre inchiriere conform destinatiei de spatiu comercial si nicidecum de locuinta.

Asadar, atata vreme cat in imobil nu se regasesc incaperi de locuit asa cum sunt definite de legiuitor prin art.1 lit. a) cap 0 din Ordinul M.S. nr. 119/2014, consideram ca nu se impune intocmirea unui studiu de insorire solicitat.

Nu in ultimul rand, cu privire la cest aspect, va reamintim ca la momentul intocmirii P.U.D.-ului, am solicitat si obtinut avizul favorabil al D.S.P. Galati, institutie care urmare deplasarii in teren dar si prin raportare la proiectul supus dezbaterii a conchis prin Notificarea nr. 139/22.04.2021, citam :Proiectul evaluat indeplineste normele de igiena si sanatate publica stabilite in conformitate cu prevederile Ord. M.S. 119/2014 si Ord. M.S. 1030/2009 cu modificarile si completarile ulterioare.

La punctul 2 al opozitiei, numitul R D a solicitat in conformitate cu art. 5 alin. (1) si (2) din Cap. 1 al Ordinului M.S. nr 119/2014, verificarea respectarii distantei de 15 m dintre amplasamentul propus si fatada locuintei acestuia.

Raspuns:

Cadru Legal

Cap.1 Art.5-(1) al Ordinul M.S. nr. 119/2014 face trimitere in mod exclusiv la unitatile de prestari servicii, care prin natura activitatii acestora pot crea riscuri pentru sanatate sau disconfort pentru populatie prin producerea de zgomot vibratii, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc.

Plecand de la natura activitatilor enumerate de legiuitor, veti constata ca acestea sunt incompatibilitate in primul rand cu destinatia propusa si avuta in vedere de subsemnatii beneficiari ai proiectului, care, asa cum am dovedit, intentionam sa edificam locuinte de serviciu la etajele 1,2 si 3 ale constructiei.

In concret, nu vom permite desfasurarea unor activitati de genul celor prevazute de art. 5-(1) al Ordinului M.S. nr.119/2014, care sunt in mod cert incompatibile cu destinatia propusa pentru etajele 1-3(locuinte de serviciu).

Revenind la motivele opozantului in contextul situatiei de fapt deja prezentate, reiese in mod cert ca in situatia data, textul de lege invocat este inaplicabil tocmai prin lipsa caracterului rezidential, al constructiei proprietatea acestuia, dar si prin prisma analizei prealabile si avizului favorabil emis de DSP Galati.

La punctele 3 si 4 ale opozitiei depuse de numitul Radu Dorin, acesta a solicitat in temeiul art. 17 alin. (1) din Cap 1 al Ordinului M.S. nr. 119/2014 completat cu Ordinul nr. 994/2018 sa se stabileasca daca obiectivul propus respecta parametrii sanitari privind proiectarea si executia locuintelor si de asemenea, sa se precizeze cate unitati locative cu destinatia de locuinte de serviciu vor fi edificate pe fiecare nivel, prin raportare la cele 4 niveluri propuse (P+3E);

Raspuns:

Cadru Legal

In primul rand unitatile locative proiectate sunt doar la etajele 1,2 si 3, exlcusiv parter.

In al doilea rand, aceste unitati locative constituie prin destinatia lor, locuinte de serviciu, care vor deservi necesarului de spatiu locativ angajatilor, colaboratorilor si potentialilor parteneri de afaceri ai S.C. DRAMON SERV TEC SRL inregistrata la ORC sub.nr. J17/544/2019, persoane care vor beneficia in mod alternativ si aleatoriu de aceste spatii de cazare conform documentelor ce vor fi intocmite ulterior edificarii intre subsemnatii proprietari si societatea Dramon Serv Tec SRL.

Asadar, conform destinatiei propuse, aceste locuinte nu vor cunoaste un flux de ocupare cu caracter permanent si maximal.

Cu privire la numarul unitatilor locative si respectarea parametrilor tehnici la edificarea acestora, va aducem la cunostinta, ca la acest moment, suntem in faza dezbaterii publice PUD-ului propus, care de fapt, reprezinta documentatia prin care se asigura conditiile de amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitara, a unui obiectiv pe o parcela, in corelare cu functiunea predominanta si vecinatatile imediate(se studiaza mai multe amplasamente, optiunea pentru realizarea unei constructii compatibile cu functiile urbane).

Dupa epuizarea acestei faze procedurale, subsemnatii beneficiari vom depune documentatia necesara obtinerii autorizatiei de construire, iar prin proiectul pe care il vom inainta va fi indentificata spre neschimbare compartimentarea unitatilor locative, precum si numarul acestora. Totusi, subliniem in esenta ca in total sunt propuse pentru edificare un numar de 18 apartamente.

Precizam insa, ca inclusiv parametrii tehnici prev. de art.17 alin.(1) din Cap. I al Ordinului M.S. nr. 119/2014 completat cu Ordinul nr. 994/2018 ai constructiei propuse au fost deja avizati in mod favorabil de catre DSP Galati conform Notificarii nr.139 din 22.04.2021.

La punctul 5 al opozitiei manifestate de vecinul Radu Dorin, acesta a solicitat in concordanta cu prevederile Regulamentului general de urbanism HG 525/1996, sa se stabileasca necesarul de parcaje in concordanta cu suprafata desfasurata a imobilului propuse de 2665,53 mp dar si functiunile solicitate de beneficiari(621,33 mp prestari servicii si 2044, 2 mp locuinte de serviciu).

Raspuns:

Regulamentul General de Urbanism, respectiv Anexa nr.5, prevede :

5.3.1 Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcaje pentru clienti, dupa cum urmeaza:

- un loc de parcare la 200 m^2 suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400m^2;

- un loc de parcare la 100 m^2 suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 m^2;

- un loc de parcare la 50 m^2 suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de 600-2000 m^2.

Analizand cerera si motivele opozitiei numitului Radu Dorin, veti observa ca acesta face o trimitere gresita la suprafata unde se vor desfasura prestari servicii, respectiv 621,33 mp.

In sensul erorii in care se afla opozantul, va invederam ca cei 621,33 mp. Reprezinta intreaga suprafata desfasurata a parterului(aria acestuia), insa, din acest total, doar 470 mp. se vor desfasura activitati de prestari servicii, restul constituind suprafata afectata de casa scarii(doua prevazute in proiect).

Conform acestei suprafete reale de 470 mp cu destianatia prestari servicii, prin corelare cu prevederile legale, veti constata ca suntem in situatia unui necesar de maxim 5 locuri de parcare

(un loc de parcare la 100 m^2 suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 m^2).

Referitor la suprafata destinata locuintelor de serviciu de 2044,2 mp. acelasi Regulament General de Urbanism, prin Anexa nr.5, prevede:

5.11.1. Pentru constructii de locuinte, in functie de indicele de motorizare a localitatii, vor fi prevazute locuri de parcare dupa cum urmeaza:

- cate un loc de parcare la 2-10 apartamente in locuintele colective cu acces si lot in comun

Conform normativului enuntat dar si numarul maxim de 18 apartamente ce vor fi edificate, veti constata ca opozitia formulata este nefondata intrucat pentrucele 18 unitati locative propuse se impune asigurarea unui necesar de minim 2 locuri de parcare.

Prin aditionarea numarului de 5 locuri de parcare necesare desfasurarii functiuni de prestari servicii cu cele 2 locuri de parcare aferente locuintelor de serviciu, reiese in mod obiectiv ca proiectul propus(14 locuri de parcare) este in masura sa asigure dublul necesarului de parcaje

(minim 7 locuri).

La punctul 6 al opozitiei, numitul R D a solicitat obligarea subsemnatilor beneficiari dar si a UAT Municipiul Tecuci, la intocmirea unui studiu de trafic care sa analizeze oportunitatea/ compatibilitatea edificarii unei constructii colective cu acces principal auto direct din str. 1 Decmbrie 1918, functie de profilul transversal existent al strazii dar si restul parametrilor zonali (trafic auto, trafic pietonal, nr. locuri parcare) determinate conform solicitarii de la pct.5, implicit al invecinarii directe a proprietatii acestuia cu calea de acces propusa.

Raspuns:

Nu se impune intocmirea unui studiu de trafic in sarcina subsemnatilor beneficiari ai proiectului,

intrucat petitionarul opozant este intr o grava eroare motivat de faptul ca proprietatea pe care intentionam sa edificam, situata in Tecuci, str. 1 Decembrie 1918 nr.48 are deja prevazuta o cale de acces auto.

Mai mult, tocmai pentru a preintampina eventualele litigii cu megiesul de pe latura de Nord a proprietatii (R D) am propus ca aceasta cale de acces auto existenta sa fie relocata (mutata) la limita noastra de hotar, pe latura de Nord, care urmeazaa a fi alipita cu calea de acces auto ce deserveste deja proprietatea opozantului cu iesire directa tot in strada 1 Decembrie 1918.

In acest sens, calea de acces auto propusa urmeaza a se invecina in mod direct (pe limita legala dintre proprietati) cu calea de acces auto utilizata de opozantul Radu Dorin.

Prin PUD-ul intocmit, a fost deja vizata zona adiacenta viitoarei constructii, iar prin trimitere directa la problema supusa dezbaterii va supunem atentiei situatia concreta a spatiilor comerciale si parcarile aferente acestora aflate in vecinatatea imobilului propus spre edificare, respectiv:

Aleea de acces auto care intretaie str. 1 Decembrie 1918 cuprinsa intre imobilul spatiu comercial China Market folosit de petitionarul R D (conform extrasului de carte funciara) si spatiul comercial care deserveste farmacia Ana.

Aceasta cale de acces auto preia un flux aferent unui numar total de 24 locuri de parcare, care deservesc dupa cum urmeaza:

-Blocurile M au alocate 10 locuri de parcare;

-Farmacia Ana are prevazute 6 locuri de parcare;

-Complexul comercial China Market-spatiu proprietatea fiului opozantului R O F si folosit de petitionarul R D , are prevazute 8 locuri de parcare.

Parcarea Reiffeissen Bank plus cea aferenta blocului de locuinte situate in spatele acestei institutii bancare, au prevazute un minim de 20 de locuri, fluxul auto fiind preluat fara niciun inconvenient de str. 1 Decembrie 1918, desi aceasta cale de access este situate la o distanta de doar 5 metri de intersectia semaforizata.

Prin motivele opozitiei, s a reclamat retragerea insuficienta a viitorului edificiu, de doar 1,90 m masurata de la str. 1 Decembrie 1918(pe latura de est).

In sustinerea acestui punct de vedere, care nu este de natura a produce vreun prejudiciu d-lui R D , s a invocat faptul ca pe tronsonul Hotel Turist-Sediul Primariei Tecuci,exista doar o mica portiune in care au fost edificate locuinte colective (blocurile A) al caror amplasament se invecineaza cu frontul stradal insa,, acestea beneficiaza de o retragere de la aliniament de cel putin 5 metri (zona de protectie spatii verzi).

Raspuns:

In primul rand, retragerea la care face trimitere opozantul este calculata de la limita interioara a trotuarului adiacent strazii 1 Decembrie 1918, si nu cum in mod gresit s a aratat, de la strada.

In al doilea rand, zona invocata in motivarea opozitiei de catre petitionarul R D respectiv locuintele colective(blocurile A) al caror amplasament beneficiaza de o retragere de aliniament de cel putin 5 metri, nu fac obiectul PUD- ului intocmit de subsemnatii.

De asemenea, tot in sensul neconcordantei afirmatiilor opozantului cu situatia reala de fapt, va incunostiintam ca retragerea invocata(blocurile A) este de 3,5 m si nu de 5 m, insa, subliniem inca o data, ca tocmai acesta este rolul intocmirii unui PUD, respectiv pentru a corela si stabili modul de ocupare si utlizare al terenului cu consecinta integrarii noii constructii si corelarii acesteia cu cele existente, invecinate.

Asadar, opozantul a inteles sa ignore retragerile constructiilor invecinate, care au fost analizate prin PUD-ul intocmit, respective farmacia Ana care are o retragere de 0 m, fiind edificata pe limita de proprietate,

imobilul spatiu comercial proprietatea numitului R D (fost sediu Banca Transilvaniei) este de asemenea efidicat pe limita de proprietate, avand prevazuta in plus si o scara de acces care se suprapune cu domeniul public (trotuar) iar complexul comercial China Market, folosit de opozant care are o retragere de 2,5 m.

In final opozantul, erijandu-se intr un veritabil expert in domeniul architectural si urbanistic, critica caracteristicile si elemntele de arhitectura, conchizand ca viitorul imobil nu se incadreaza in stilul zonei protejate cu valoare istorica.

Raspuns:

Prin avizul favorabil nr.6/Z/12.04.2021 emis de Ministerul Culturii Directia Judeteana pentru Cultura Galati s a constatat in baza memoriului justificativ si a documentatiei inainte ca modul de asezare pe lot pentru constructia propusa P+3 E dar si restul elementelor arhitecturale se incadreaza in zona de protectie a monumentelor istorice.

IMPLICAREA PUBLICULUI ÎN ETAPA APROBĂRII P.U.D.- ULUI

În vederea aprobării P.U.D.-ului, primăria asigură introducerea în documentația supusă aprobării consiliului local a raportului informării și consultării publicului, însoțit de punctul de vedere al structurii de specialitate.

IMPLICAREA PUBLICULUI ÎN MONITORIZAREA IMPLEMENTĂRII P.U.D.- ULUI

Informațiile cuprinse în P.U.D. reprezintă informații de interes public și vor fi furnizate și puse la dispoziție în urma solicitărilor, conform Legii nr. 544/2001, cu modificările și completările ulterioare.

PRIMAR

Lucian-Grigore Costin

DIRECȚIA ARHITECT ȘEF

ARHITECT ȘEF
POPOVICI NONA

BIROU AUTORIZARI SI URBANISM
CONS. SIPICA EDUARD