



OBIECTIVUL: CONSTRUIRE LOCUINȚĂ ȘI ÎMPREJMUIRE
ADRESA: MUN. GALAȚI, STR. DRUMUL DE CENTURĂ, NR. 96-E
BENEFICIAR: CIUBUCCIU DOINA, CIUBUCCIU VASILE
PROIECTANT GENERAL: CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ AMZU LELIA -
FLORENTINA
PROIECTANT PUD: SC EUMETRIA SRL
NR. PROIECT: 18/2020
FAZA: PLAN URBANISTIC DE DETALIU - (P.U.D.)
EX. NR. 1

BORDEROU

PIESE SCRISE SI PIESE DESENATE

I. PIESE SCRISE:

Pagina de titlu
Borderou
Memoriu de prezentare PUD

II. PIESE DESENATE:

| | |
|---|-----------|
| A0 – Plan de încadrare în zonă | |
| A1 – Situația existentă | SC. 1:200 |
| A2 – Reglementări urbanistice | SC. 1:200 |
| A3 – Reglementări edilitare | SC. 1:200 |
| A4 – Obiective de utilitate publică | SC. 1:200 |
| A5 – Posibilități de mobilare urbanistică | |

Întocmit:
ARH. FLORIN VOICILĂ

MEMORIU DE PREZENTARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

1. DATE GENERALE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea investitiei: **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ ȘI ÎMPREJMUIRE**
- Amplasament: **Mun. Galați, str. Drumul de Centură, nr. 96-E**
- Beneficiar: **Ciubucciu Doina, Ciubucciu Vasile**
- Proiectant general: **CIA AMZU LELIA – FLORENTINA¹**
- Proiectant PUD: **EUMETRIA SRL**
- Identificare: **Proiect nr. 18/2020**
- Faza: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

1.2. Obiectul lucrării

- prevederile temei program, condițiile de amplasare și realizare a obiectivului

Tema de proiectare formulată de beneficiar prevede realizarea unei locuințe individuale dezvoltate pe parter și un etaj, pe un lot de pe strada Drumul de Centură, la nr. 96-E. Odată cu construirea locuinței, se vor realiza sistematizarea și amenajarea incintei, împrejmuire perimetrală.

Condiții de amplasare: zona aflată la vest de Drumul de Centură, într-un areal mărginit la est de Drumul de Centură, la vest de Lacul Cătușa, irigat de artere nemodernizate și cu o infrastructură edilitară incipientă.

Țesutul existent este destructurat, rezultat prin extinderea mediului construit pe criterii ce țin de cerințele specifice fiecărui investitor, fără stabilirea unor relații spațiale corecte.

Relieful zonei este în pantă, cu o coborâre accentuată spre vest, spre Lacul Cătușa. Lotul studiat prezintă o diferență de nivel de cca. 1,5 m la o adâncime a lotului de 22,96m, însemnând o pantă de 6%.

Lotul studiat este de forma trapezoidală, cu latura scurtă către aleea de acces, cu deschiderea de 8,60 m. Adâncimea lotului este variabilă, de la 22,96m până la 23,71m.

Nr. cadastral: 126338.

Situare în perimetrul urban: terenul studiat se afla în municipiul Galați, în zona vestică a acestuia, în arealul cuprins între Lacul Cătușa și strada Drumul de Centură. Accesul la lot se face din strada Drumul de Centură, prin intermediul unui drum cu îmbrăcăminte provizorie.

Regimul juridic: lotul studiat se afla în intravilanul municipiului Galați, are suprafața de 200,0mp și este proprietatea beneficiarilor, domnii Ciubucciu, în baza contractului de vânzare – cu dezmembrare, cu încheiere de autentificare nr. 887/02.05.2018.

Regimul economic:

- folosința actuală: teren arabil
- în conformitate cu documentația de urbanism, faza Actualizare PUG, RLU și Strategia Spațială a municipiului Galați, aprobată cu hotărârea Consiliului Local Galați nr. 62/2015, respectiv PUZ UTR 37, 39, 40, 41, aprobat cu HCL nr. 422/26.09.2019, terenul se află în UTR 37 –

¹ Documentația PUD este întocmită pe baza informațiilor din proiectul nr. 77 elaborat de CIA AMZU LELIA-FLORENTINA

zonă mixtă – activități productive nepoluante și servicii conexe; subzona M1 - Zona mixtă, comerț și servicii de interes general, inclusiv locuire.

Regimul tehnic:

Pentru determinarea condițiilor de construire, s-au analizat atât reglementările din PUG municipiul Galați, cât și din PUZ UTR 37, 39, 40, 41 (aprobat ulterior emiterii CU).

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate:

- situarea obiectivului in cadrul localitatii, cu prezentarea caracteristicilor zonei/ subzonei in care acesta este inclus;

Pentru obiectivul studiat exista documentantații de urbanism de nivel superior, PUG Municipiul Galați, aprobat cu Hotărârea Consiliului Local Galați nr. 62/26.02.2015, respectiv PUZ UTR 37, 39, 40, 41, aprobat cu HCL nr. 422/26.09.2019

Caracterul zonei: țesutul studiat este eterogen, atât din punct de vedere al parcelarului, cât și al funcțiilor deja dezvoltate. Extinderea spațiului construit către vest s-a făcut în urma punerilor în posesie și a dezmembrărilor succesive, pe un versant afectat de ravene și de alunecări de teren. Aflat inițial la periferia teritoriilor sistematizate, acest areal a fost ocupat treptat cu investiții de tip industrial, rezidențial și servicii. Una dintre problemele acestei zone o constituie prezența conductei aeriene de termoficare, ce a generat dificultăți în crearea arterelor carosabile. De cele mai multe ori, accesurile create de către investitorii în industrie/ servicii au fost utilizate în comun cu locuitorii.

Lotul destinat construirii este cuprins între Drumul de Centură și primul drum paralel cu aceasta. Prin documentațiile de urbanism aprobate se urmărește reglarea unor aspecte deficitare ale zonei, crearea unui climat rezonabil pentru toate activitățile existente, asigurarea funcțiilor complementare locuirii. Prioritară este asigurarea căilor de acces corespunzător dimensionate și a infrastructurii edilitare. Zona care cuprinde lotul studiat este de tip mixt, cu accent pe spațiul rezidențial.

- concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/ subzona/ ansamblul care include obiectivul studiat

Studiul geotehnic:

Din punct de vedere morfologic zona studiată este situată în partea de sud a unității de relief majore – Podișul Moldovei și anume Câmpia Covurluiului. Aceasta subunitate de relief este formată dintr-o serie de câmpuri ce coboară în trepte către zona de luncă a Siretului. Identificăm o succesiune de coline și văi domoale orientate de regulă nord – sud, cu o pondere scăzută a versanților și o creștere a suprafețelor inter-fluviale.

Amplasamentul ce face obiectul prezentului studiu este situat pe zona de terasă a Siretului, în partea de vest a municipiului Galați, pe versantul stâng al văii Cătușa. Terasale Siretului și zona pantei de racord dintre acestea sunt constituite în suprafață pe cca. 30 – 70 m din depozite cuaternare de natură eoliană (loessuri și pământuri cu structură loessoidă), care reazemă în adâncime pe depozite aluvionare prăfoase argiloase și nisipoase.

Din punct de vedere geologic zona studiată aparține zonei de limita dintre partea sudică a unității structurale majore Platforma Moldovenească și Orogenul Nord -Dobrogean.

Caracteristici hidrologice.

În prezent în zona cercetată nivelul freatic al apelor subterane se regăsește la adâncimi mai mari de 5,00 m.

Din punct de vedere seismic zona studiată este situată în aria de hazard seismic pentru proiectare cu valoarea accelerației orizontale $a_g = 0,30$ g (accelerația terenului pentru proiectare), determinată pentru intervalul mediu de recurență/referință (IMR) corespunzător stării limită ultime. Valoarea perioadei de control (colț) al spectrului de răspuns este $T_c = 1,0$ sec. (cf. Cod de proiectare seismică P100-1/ 2013). Amplasamentul cercetat, se încadrează în zona cu gradul 8 de intensitate macroseismică, situându-se în apropierea liniei de fractură tectonică majoră Focșani – Nămolosa – Galați. Datorită acestui fapt în zona municipiului Galați se resimt puternic cutremurile de pământ cu epicentru în zona Vrancea.

Din punct de vedere meteoclimatic, zona Municipiului Galați aparține sectorului de climă temperat continentală cu nuanțe excesive (iarni geroase și veri călduroase și secetoase). Aceasta se datorează influenței directe a maselor de aer continental, de origine asiatică (uscate și reci - iarna, calde sau foarte calde și uscate – vara). Vântul predominant este Crivățul (cel din sectorul nordic) care reprezintă 29% din frecvența anuală a vânturilor. Al doilea vânt predominant este cel din sectorul sudic, cu o frecvență de 16% ce bate mai mult vara, fiind destul de uscat.

Temperatura medie anuală = $10,7^{\circ}\text{C}$. Temperatura medie maximă (luna iulie) = $28,5^{\circ}\text{C}$. Temperatura medie minimă (luna ianuarie) = $-4,8^{\circ}\text{C}$. Precipitațiile sunt reduse, oscilând între 400 și 500 mm anual (media precipitațiilor $485,7$ mm/an) . Presiunea medie la nivelul stației locale: $1008,4$ mb. Viteza medie a vântului = $4,1$ m/s. Durata de strălucire a soarelui $186,2$ ore/an.

Adâncimea de îngheț a zonei, conform STAS-ului 6054/ '77 este de $1,00$ m.

Incărcările date de zăpadă, conform CR 1-1-3 / 2012, încadrează arealul cercetat în zona de calcul a valorii caracteristice date de încărcările de zăpadă pe sol $s_k = 2,5$ kN/m².

Incărcările date de vânt conform CR 1-1-4 / 2012 fac referire la, valorile de referință ale presiunii dinamice a vântului, având interval mediu de recurență de 50 ani, pentru zona studiată este de $q_b = 0,60$ kPa.

CERCETAREA TERENULUI

În vederea stabilirii naturii terenului de fundare și a principalelor caracteristici fizice ale acestuia, pe amplasamentul cercetat, a fost executat manual cu sondeza de $\phi 2''$ un foraj geotehnic până la adâncimea de cca. $5,00$ m.

Sucesiunea litologică a terenului de fundare de pe amplasament este următoarea:

- în suprafață întâlnim până la adâncimi variabile cuprinse în jurul valorii de $1,50$ m, un strat de pământ negru și cărătură de pantă brună – cafenie.
- în continuare până la adâncimea de cca. $3,60$ m s-a interceptat un strat de loess galben, sensibil la umezire, vârtos - consistent.
- urmează până la adâncimea executării forajului ($5,00$ m) un orizont constituit din praf argilos loessoid cafeniu, umezit, consistent - compact.

Pentru construcția proiectată, rezultă o încadrare în categoria geotehnică 2 căreia îi corespunde un risc geotehnic „moderat”.

- prescripțiile și reglementările din documentatiile de urbanism elaborate/ aprobate anterior

Pentru terenul studiat se vor respecta reglementările din documentatia PUG - Municipiul Galați, respectiv PUZ UTR 37, 39, 40, 41. Pentru o privire comparativă, reglementările incidente investiției propuse sunt prezentate în următorul tabel:

| Prevederi PUG municipiul Galați | Prevederi PUZ UTR 37, 39, 40, 41 |
|---|--|
| Utilizare funcțională | |
| Utilizări admise | |
| <ul style="list-style-type: none"> - construcții comerciale, inclusiv cele care comercializează materiale de construcții - construcții administrative și birouri, aferente zonelor de activități productive; (...) - locuințe de serviciu - accese pietonale și carosabile. | <ul style="list-style-type: none"> - Construcții comerciale/servicii generale; - Construcții administrative și birouri; -) Locuințe (individuale, cuplate, colective); (...) - Activități productive manufacturiere nepoluante și artisanale, productive nepoluante (...) |
| Funcțiuni existente și menținute: | |
| <ul style="list-style-type: none"> - echipamente și servicii publice; - comerț, servicii; - locuințe individuale; (...) | - |
| Utilizări admise cu condiționări | |
| <ul style="list-style-type: none"> - în UTR 37 sunt admise locuințe individuale, cu condiția ca suprafața construită la sol a acestora să nu depășească 100 mp; - sunt necesare lucrări de modelare a geometriei taluzului, de asigurare a unei scurgeri corecte a apelor provenite din precipitații, înierbări ale pantelor și nu în ultimul rând o politică locală de protejare a fondului de vegetație; (...) | <ul style="list-style-type: none"> - Se admit utilizări pentru funcțiuni comerciale, servicii profesionale și activități productive nepoluante cu condiția ca suprafața acestora să respecte indicatorii maximali POT și CUT din tabelul 15; să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; (...) |
| Utilizări interzise | |
| <p>Se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acestora. Se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Activități productive de mari dimensiuni (peste 1000,00 mp) - Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru traficul generat, - Parcaje private (în construcții individuale) - Activități poluante de orice fel sau care prezintă risc tehnologic (...) |
| CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR | |
| Caracteristici ale parcelelor | |
| <ul style="list-style-type: none"> - în cazul amplasării de locuințe de serviciu se aplică prevederile R.G.U. | <p>Autorizarea executării parcelărilor noi este permisă dacă se respectă următoarele condiții:</p> <ul style="list-style-type: none"> -front la stradă - min. 12 metri pentru clădiri izolate sau cuplate; -suprafața parcelei - 200mp - clădiri amplasate izolat sau cuplate -adâncime ≥ lățimea parcelei. <p>Pentru parcele existente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de constructibilitate (altele decât cea referitoare la suprafață, cf. alin. (1) pot deveni construibile după aprobarea unei docum. de urbanism de tip P.U.D.; |
| Amplasarea clădirilor față de aliniament | |

| | |
|---|--|
| <p>- retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, vor fi obligatoriu mai mari de 5,00 metri pe străzi de categoria a III-a și mai mari de 10,0 metri pe străzi de categoria I-a și a II-a;</p> | <p>- Amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent/ propus în cazul parcelelor aflate la limita arterelor propuse sau a lărgirii celor existente se va realiza respectând caracterul zonei sau cerințele de confort și funcționalitate din cadrul lotului. - În zona dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor.</p> |
| <p>Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor</p> | |
| <p>- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic) numai cu acordul proprietarului vecin; - în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5.00 metri; - în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 5.00 metri;</p> | <p>(5) Distanțele minime față de una din limitele laterale ale parcelei vor fi cele prevăzute în codul civil. La amplasarea unei construcții se va avea în vedere asigurarea însoțirii, circulației aerului și protecția la foc, precum și intervenția în caz de necesitate a proprietăților adiacente. De asemenea se va asigura spațiul necesar intervențiilor de necesitate pe parcela studiată; (6) Distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 3,0m, asigurându-se însoțirea, circulația aerului și protecția la foc a vecinătăților;</p> |
| <p>Circulații și accese</p> | |
| <p>- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație</p> | <p>(1) Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație (3) Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.</p> |
| <p>Staționarea autovehiculelor</p> | |
| <p>- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții/ reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, (...) - număr minim de locuri de parcare: Construcții de locuințe - 1 loc parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu;</p> | <p>(2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. - număr minim de locuri de parcare: Construcții de locuințe -1 loc parcare/ 1 locuință unifamilială cu lot propriu.</p> |
| <p>Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor</p> | |
| <p>Înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; UTR. 37 Zona activități productive/servicii/ locuințe individuale: 4 niveluri /15m</p> | <p>Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate. $H_{max} = P+1+M /14m$</p> |
| <p>Aspectul exterior al clădirilor</p> | |
| <p>Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate.</p> | <p>Idem.</p> |

| | |
|--|--|
| Condiții de echipare edilitară | |
| <ul style="list-style-type: none"> - toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare; - toate construcțiile vor fi racordate la utilități (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, etc.). | <ul style="list-style-type: none"> - Autorizarea construcțiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și energie electrică și dacă capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori. În mod excepțional, este permisă asigurarea utilităților în sistem local, cu condiția asigurării posibilității viitoare de racordare la rețeaua publică; - Toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat. |
| Spații libere și spații plantate | |
| <ul style="list-style-type: none"> - suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament și limitele laterale și posterioare vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 20% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei; - procentul minim de spații verzi în interiorul parcelei va fi stabilit după cum urmează: Construcții de locuințe 10% | <ul style="list-style-type: none"> - Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade; - Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu minim un arbore la fiecare 100 mp; <p>Locuințe în regim izolat: 20% (10)</p> |
| Împrejmuiri | |
| <ul style="list-style-type: none"> - împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de maxim 2.00 metri din care un soclu de maxim 0.60 m., și vor fi dublate cu un gard viu - porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice; | <ul style="list-style-type: none"> - în cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă vor avea, înălțimea de max. 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 m., partea superioară fiind transparentă - stâlpii de susținere, în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate; - porțile se vor armoniza cu împrejmuirea; - pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2.00 metri; |
| POȘIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI | |
| UTR. 37 Zona activități productive/servicii/ locuințe individuale POT max. = 50% CUT max = 2,5 | Locuințe în regim izolat: POT max = 35% CUT max = 1,50 |

2.2 Concluzii din documentatii realizate concomitent cu P.U.D.:

Nu este cazul.

3. SITUATIA EXISTENTA

- accesibilitate la căile de circulații

Terenul studiat este accesibil din strada Drumul de Centură, prin intermediul unor drumuri nemodernizate. Arterele respective figurează în planurile cadastrale cu denumirea de „drum”, fiind constituite inițial ca drumuri de exploatare.

La contextul major al cerinței legate de o sistematizare coerentă a zonei, ce trebuie să vină în susținerea rațiunilor individuale, se adaugă dificultățile legate de natura terenului, dar și de existența conductei aeriene de termoficare (nefuncțională) în lungul Drumului de Centură.

- suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Terenul este liber de construcții și amenajări și are suprafața de 200mp – real măsurat și conform titlu de proprietate.

Vecinătăți:

- la V: proprietate publică a UAT: drum
- la N: proprietate privată a persoanelor fizice – Creangă V. – lot neconstruit
- la E: proprietate privată a persoanelor fizice – Marin Elena, Marin Silica – lot neconstruit
- la S: proprietate privată a persoanelor fizice – Ionașcu Ion – lot neconstruit

- suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

În momentul de față întreaga suprafață de teren este liberă de construcții și amenajări.

- caracterul zonei, aspectul arhitectural, urbanistic

Zona studiată are un caracter eterogen, fiind constituită în absența unor documente de reglementare și organizare spațială. Loturile libere alternează cu cele construite, căile de acces sunt subdimensionate, infrastructura edilitară este, de asemenea, slab reprezentată. Funcțional, predomină unitățile industriale sau de prestări servicii, în zona ușor accesibilă din Drumul de Centură și locuințele individuale în zonele accesibile din drumurile de exploatare. Dotările necesare locuirii – învățământ, asistență medicală, comerț de proximitate, spații plantate etc. – lipsesc, locuitorii apelând la unități din alte zone ale orașului.

Amplasarea clădirilor s-a făcut, de regulă, în funcție de cerințele funcționale sau de rațiunile investitorului, fără o preocupare pentru reglarea disfuncționalităților generale.

Construcțiile nou realizate în zona sunt construite în regim izolat și retrase ușor de la front, având un regim de înălțime variabil, parter - parter + 2 etaje. Sistemul de acoperire s-a făcut în funcție de dorința proprietarilor, predominând acoperirea în șarpantă, cu pante mici.

Loturile aflate în proximitatea celui studiat sunt libere de construcții.

- destinația clădirilor

Pe loturile învecinate nu există construcții, însă în apropiere există atât unități de producție/depozitare, cât și locuințe individuale.

Pe lotul studiat nu există construcții.

- tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

Terenul pe care se va realiza locuința individuală este proprietate privată a beneficiarilor, Ciubucciu Doina și Ciubucciu Vasile. Terenul este liber de construcții și are suprafața de 200mp.

- concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

În cadrul studiului geotehnic se arată următoarele:

CONDIȚII DE FUNDARE ȘI RECOMANDĂRI;

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

Fundarea directă la adâncimea impusă constructiv și cu respectarea adâncimii limită de îngheț (-1,00 m pentru zona studiată), pe terenul natural din zonă, care se întâlnește imediat sub stratul de pământ negru și cărătura de pantă, din suprafața terenului de fundare, strat ce se va îndepărta în totalitatea lui.

Zonele în care grosimile stratului de pământ negru vor fi mai mari decât cota de fundare, sau dacă la adâncimea de fundare impusă constructiv vor fi depistate zone cu umpluturi eterogene

cu resturi de cărămizi, moloz, deșeuri, etc. sau zone cu umidității excesive, mai mari decât a celor din jur, acestea vor fi considerate accidente subterane, se vor elimina în totalitate și golul rezultat va fi completat până la cota de fundare cu pământ galben, curat cu umiditatea optimă de compactare ($w = 12,0 - 16,0 \%$), compactat corespunzător cu mijloace de terasare semi-mecanice, în strate subțiri cu grosimea de cca. 15 – 20 cm.

Condiția de calitate a compactării eventualelor umpluturi este realizarea unei greutatei volumice medii în stare uscată de cca. 17,2 KN/m³.

Fundarea se va face ținându-se cont de:

- adâncimea de fundare: minim - 1,50 m pentru fundațiile exterioare și - 0,80 m față de cota pardoselii din subsol. (conform NP 125/2010);
- pentru cota de fundare indicată, ținându-se cont de soluția de fundare propusă a fi aplicată se consideră: modulul de deformație laterală $\mu = 0,35$.

Presiunea convențională, maxim admisă, ce se va lua în calcul pe terenul, descris anterior, va fi de 100 kPa.

Structura de rezistență a construcției proiectate va fi astfel aleasă și calculată, încât să micșoreze sensibilitatea construcției la deformațiile terenului de fundare și să fie capabilă să preia eventualele tasări neuniforme și diferențiate în timp, ale construcției și implicit ale terenului de fundare.

La proiectare, execuție și exploatare, se vor prevedea măsuri pentru evitarea umezirii terenului de fundare din jurul construcției sau de sub aceasta, cu ape infiltrate provenite din precipitații sau pierderi din rețele și conductele hidro-edilitare, purtătoare de apă și canalizare.

Între diversele părți ale construcției proiectate, cu adâncimi de fundare, înălțimi, sarcini sau sisteme constructive diferite, se vor prevedea rosturi de tasare corespunzătoare.

Dacă în urma executării săpăturilor pentru fundații, lucrările vor fi surprinse de precipitații sau eventuale pierderi de apă ce ajung pe fundul săpăturii, înaintea începerii turnării betonului pentru fundații, fundul săpăturii trebuie lăsat să se usuce, iar dacă umezirea este puternică, se va îndepărta stratul afectat și va fi înlocuit cu pământ galben curat, compactat corespunzător.

Obligatoriu se va compacta fundul săpăturii la un grad de compactare Proctor $D = 95 - 98 \%$, cu mijloace de terasare semi-mecanice sau mecanice, înainte de punerea în operă a betonului de egalizare.

La proiectare, execuție și exploatare, se vor prevedea măsuri pentru evitarea posibilităților de apariție a tasărilor suplimentare prin umezire a terenului de fundare, astfel: - sistematizarea pe verticală și în plan a terenului adiacent construcției proiectate, se va executa la cote superioare celor ale terenului adiacent. Sistematizarea va trebui să asigure o îndepărtare rapidă a apelor de precipitații căzute sau scurse spre amplasament, a împiedicării stagnării acestora și pătrunderii lor la fundațiile construcției, în afara amplasamentului, spre un emisar în funcțiune. Acest lucru se va realiza prin trotuare de protecție, pante, rigole și șanțuri de gardă dalate, verificate periodic și menținute în funcțiune.

- introducerea obligatorie în canale de protecție a tuturor rețelelor sau conductelor hidro-edilitare, purtătoare de apă rece, apă caldă și canalizare.

- analiza fondului construit existent (inaltime, structura stare, etc)

La momentul elaborării PUD terenul este liber de construcții.

Fondul construit din zonă este caracterizat de următorii parametri :

- regim de înălțime mic – $P \div P+2$
- construcțiile principale au o alcătuire durabilă, pe structuri de tip cadru, din beton armat sau mixte, din zidărie de cărămidă, cu stâlpișori și centuri din beton armat, planșee din

beton armat sau semidurabilă, acolo unde au fost executate planșee din lemn. Construcțiile industriale sunt realizate, de regulă, pe structuri metalice, cu închideri din panouri sandwich.

- starea clădirilor este bună, dat fiind că sunt edificate în ultimii cca. 30 de ani.

- echiparea existentă:

Conform avizelor obținute, în zona nu există rețele de alimentare cu apă și de canalizare, în administrarea APĂ CANAL SA.

În conținutul avizului emis de ELECTRICA SA se menționează că nu sunt afectate rețelele, în schimb nu se vorbește despre prezența/ tipul acestora.

4. REGLEMENTARI

- obiectivele noi solicitate prin tema - program

Obiectivele solicitate prin tema și analizate în prezentul PUD sunt:

- realizarea unei construcții cu funcțiunea de locuință individuală.
- configurarea accesurilor carosabil și pietonal ce vor deservi investiția
- realizarea sistematizării verticale și a amenajărilor exterioare, cu circulații pietonale în incintă, parcaje, trotuare, spații verzi, împrejurimi.

- funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Prin tema formulată de beneficiar se solicită realizarea unei construcții cu funcțiunea de locuință individuală.

Cu privire la funcțiune, se fac următoarele precizări:

- prin PUG se limitează construirea de locuințe în acest areal, atenția orientându-se spre destinațiile industriale; locuirea apare doar ca funcțiune admisă cu condiționări, cu limitări de suprafețe;
- prin PUZ - UTR 37, 39, 40, 41, se limitează activitățile productive și serviciile, fiind interzise cele poluante; se fac limitări inclusiv cu privire la suprafața acestora, accentul fiind pus pe locuire și serviciile complementare acestora. Cu toate acestea, se reduce – pentru locuințe – POT la 35%.
- având în vedere aceste reglementări, opinăm că investiția propusă se înscrie în tendințele de dezvoltare trasate pentru zona studiată.

Clădirea va beneficia de spațiile specifice: zona de zi dispusă pe parter, cu camera de zi, bucatărie, respectiv zona de noapte dispusă pe etaj, cu dormitoare, baie și spații de depozitare. Volumul va fi amplasat izolat, retras spre zona de nord - est a incintei, lăsând partea vestică pentru zona de acces și eventuala lărgire a drumului, iar zona de sud pentru a fi amenajată ca grădină.

Regim de înălțime: subsol tehnic + parter + 1 etaj

Accesul în incintă se va realiza dinspre vest, din drumul paralel cu Drumul de Centură. Accesul în locuință se face pe latura de sud.

Organizarea funcțională:

- la parter: holul de acces din partea centrală a locuinței asigură distribuția spre spațiile de zi – bucătărie, living, încăperi conexe
- la etaj: holul central, cu scara, asigură distribuția spre dormitoare și o zonă de funcțiuni conexe.

Categoria de importanță a construcției: D

Împrejmuirea se va desfășura pe limita de proprietate și va fi realizată din panouri opace și/ sau material vegetal, cu înălțimea maximă de 2m, către incintele învecinate, respectiv din panouri transparente cu soclu plin, cu înălțimea maximă de 60cm și înălțimea totală de maxim 2m, spre aleea de acces.

- capacitatea, suprafața desfășurată

Suprafața terenului – 200,00 mp

| | Existent | Proiectat - Locuința | Total |
|--------------------------------|----------|----------------------|--------------------|
| A _c (mp) | 0 | 60,75 | 60,75 |
| A _d (mp) | 0 | 121,50 | 121,5 |
| Regim de înălțime | - | S teh + Parter + 1 E | Steh + Parter + 1E |
| H _{max} – la coamă | - | 10 m | 10m |
| H _{max} – la streșină | | 6,5 m | 6,5m |
| POT max admis | | | 35% |
| POT realizat | | | 30,3% |
| CUT maxim admis | | | 1,5 |
| CUT realizat | | | 0,6 |

- principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.)

La amplasarea clădirii proiectate s-a ținut cont de următoarele condiții :

- respectarea retragerilor impuse față de axul propus al drumului și față de limita de proprietate dinspre drum;
- respectarea Codului Civil pentru retragerile față de limitele laterale și față de limita posterioară
- încadrarea accesului și platformei pentru parcare în zona de vest a incintei, fără a afecta stâlpul de susținere a rețelei electrice existente
- expunerea clădirii spre sud și vest, acolo unde au fost amplasate încăperile importante – camera de zi și dormitoare.
- amplasarea clădirii se va face în raport cu limitele laterale ale proprietății, ceea ce nu va genera o aliniere paralelă cu drumul

În aceste condiții, distanțele față de limitele de proprietate sunt următoarele:

- față de limita de proprietate dinspre sud: retragerea este de minimum 1,95 în zona etajului (asigurându-se respectarea Codului Civil – pereții în care se parțică goluri de fereastră nu sunt paraleli cu hotarul de sud)
- față de limita de proprietate dinspre nord: minimum 0,60m ;
- față de limita de proprietate dinspre est: retragerea minimă este de 2,50m
- față de limita de proprietate dinspre vest: minim 8,65m; în spațiul astfel rezultat se va organiza zona de acces și grădina de față.

Împrejmuirea se va desfășura pe limita de proprietate și va fi realizată din panouri opace și/ sau material vegetal, cu înălțimea maximă de 2m, către incintele învecinate, respectiv din panouri transparente cu soclu plin, cu înălțimea maximă de 60cm și înălțimea totală de maxim 2m, spre aleea de acces, unde se vor amplasa portile de acces pentru persoane și autovehicule.

În partea de sud – vest se va amenaja platforma pentru parcare a două autovehicule.

- Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute

Pe lotul studiat nu exista alte constructii, prin urmare nu se stabilesc relatii spatiale sau functionale cu cladiri in aceeasi incinta.

Mediul construit existent este eterogen, cu locuinte individuale, cu regim mic de inaltime (parter, parter + 1 etaj), cu acoperis tip sarpanta, cu pante mici, amplasate în regim izolat, dar și cu unități de producție/ depozitare sau servicii.

Prin modul de amplasare a noii clădiri, se respectă distanțele necesare însoririi clădirilor și incintelor învecinate.

Amplasarea clădirii se va face în raport cu latura de nord.

- principii de interventie asupra constructiilor existente

Nu este cazul.

- modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale

Circulatia carosabila si cea pietonala se realizeaza pe strada Drumul de Centură și pe drumul ce se desprinde din aceasta. Drumurile ce irigă țesutul existent au fost determinate inițial ca drumuri de exploatare, cu lățimea de cca. 4m.

Accesul pietonal și carosabil în incintă se vor face pe latura de vest. În proximitatea zonei de intrare se va amenaja o platformă carosabilă pentru parcare a unei mașini.

Prin PUZ – UTR 37, 39, 40, 41 se prevede modernizarea drumului de acces și realizarea profilului de tip P3. Profilul de tip P3 presupune realizarea unei circulații carosabile de 5,5m lățime, cu trotuare de 1,0m de o parte și de cealaltă.

- principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei

Configurația volumetrică, organizarea funcțiilor interioare si exterioare, modul de amplasare a construcției pe parcela s-au realizat astfel incat sa se obtina un ansamblu integrat in tesutul existent, optim pentru desfasurarea activitatilor de tip locuire. Construcția de tip punct, cu accente verticale, ritmata, cu acoperis sarpanta, cu pantă medie se incadreaza in mediul existent, fiind in acord cu relieful zonei.

- conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta

Nu este cazul.

- solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii (dupa caz)

Nu sunt necesare interventii pentru diminuarea poluarii sau pentru reabilitarea ecologica a sitului.

- prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului

Se vor respecta prevederile PUZ UTR 37, 39, 40, 41. Obiectivele propuse se referă la :

- infrastructura rutieră: configurarea corectă a drumului de acces și reglementarea circulației, astfel încât să se evite orice pericol; prin PUZ se propune aplicarea profilului de tip P3, cu carosabil de 5,5m și circulație pietonală de 1,0m pe fiecare parte.
- infrastructura edilitară: extinderea rețelelor de utilități – alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaze naturale.

- solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

Pe amplasamentul studiat se vor amenaja spații plantate in suprafata de 68,10mp, un procent de 34% din suprafata terenului.

Nu se pune problema reabilitării sau dezvoltării spațiilor verzi, aceste suprafețe, din incintă, nefiind sub incidența legislației specifice.

- profiluri transversale caracteristice

Profil existent: în zona lotului studiat, drumul de acces (fundătură) are lățimea variabilă, cu un minimum de 4,20m (cu segmente variabile) și nu este reglementată din punct de vedere al circulației rutiere.

Profil propus: se vor aplica măsurile prevăzute prin PUZ UTR 37, 39, 40, 41. Se propune modernizarea căii de circulație și aplicarea profilului de tip P3, alcătuit dintr-o circulație carosabilă cu lățimea de 5,5m și trotuar de 1,0m pe ambele laturi. Gabaritul total de 7,5m poate fi obținut datorită retragerii locuinței cu minimum 8,65m față de limita vestică a proprietății.

- lucrări necesare de sistematizare verticală

Lucrările de sistematizare verticală prevăzute sunt determinate de configurația terenului, fără denivelări importante:

- amenajarea suprafețelor dalate/ asfaltate cu pante pentru scurgerea și direcționarea apelor pluviale către spațiile plantate
- realizarea unui sistem de dirijare a apelor pluviale către spațiile plantate
- amenajarea spațiilor plantate
- realizarea trotuarelor pietonale și a trotuarelor de protecție. Se va amenaja o platformă dalată pentru parcarea unui autovehicul.

- regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor)

Regim de aliniere:

Fata de limita de proprietate dinspre vest: se va menține o retragere de minimum 8,658m, ceea ce înseamnă o retragere de 10,80m față de axul propus al drumului; construcția se va alinia cu limita nordică a proprietății, în sistemul în care au fost realizate locuințele de pe alte loturi din zonă.

Regimul de înălțime: subsol tehnic + parter +1 etaj, podul fiind neamenajat. Înălțimea maximă la coama va fi de maximum 10,0 m față de cota trotuarului.

POT efectiv realizat = 30,3%

- coeficientul de utilizare a terenurilor:

CUT efectiv realizat = 0,6

- asigurarea utilitatilor (surse, rețele, racorduri)

- alimentare cu apă : în zonă nu există rețele de alimentare cu apă, prin urmare se va apela la varianta alternativă – realizarea unui puț forat;
- canalizare : în zonă nu există rețele de canalizare ; evacuarea apelor uzate menajere se va face cu ajutorul unui bazin etanș vidanjabil;
- alimentare cu gaze naturale: se propune extinderea rețelei existente pe Drumul de Centură și realizarea bransamentului individual;
- alimentare cu energie electrică: deși nu se menționează în cadrul avizului obținut, în lungul drumului de acces există o rețea aeriană, ce deservește imobilele învecinate ; se propune realizarea racordului la această rețea, în baza avizului tehnic ce se va obține ulterior.

- bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus)

Suprafata teren – 200mp

| | Existent | Proiectat - locuința | Total |
|-------------------------|-----------------|-----------------------------|--------------|
| A _c (mp) | 0 | 60,75 | 60,75 |
| A _d (mp) | 0 | 121,50 | 121,50 |
| Suprafețe plantate (mp) | - | | 68,10 (34%) |
| Suprafețe dalate (mp) | - | | 71,15 |
| POT realizat | - | | 30,3% |
| CUT realizat | - | | 0,6 |

5. CONCLUZII

- consecintele realizarii obiectivelor propuse

Intrucat investitiya proiectata se incadreaza in tesutul existent atat ca functiune, cat si ca gabarit construit, consecinta realizarii sale este completarea tesutului aflat in evolutie.

- măsuri ce decurg in continuarea P.U.D.

- asigurarea echiparii tehnico – edilitare.

- punctul de vedere al elaboratorului asupra solutiei

Solutia propusa prin prezentul PUD satisface cerintele temei – program, astfel:

- cladirea propusa va fi amplasata retras fata de hotarul de vest, in concordanta cu prevederile documentatiilor de urbanism aprobate si in relatie cu prevederile referitoare la modernizarea drumului de acces.
- Retragererile fata de limitele laterale si posterioare ale lotului s-au stabilit cu respectarea cerintelor din Codul Civil, PUG municipiul Galați, PUZ UTR 37, 39, 40, 41;
- clădirea propusă se va amplasa în regim izolat, așa cum sunt cele noi, în zonă.
- locuința va avea regimul de înălțime subsol tehnic + P + 1E, cu înălțimea maximă la coama de 10,0m față de cota terenului amenajat.
- locuința va avea un volum simplu, cu finisaje exterioare ce răspund cerintelor actuale de calitate;
- se va asigura echiparea edilitară a construcțiilor propuse, prin realizarea unui puț forat, a unui bazin etanș vidanjabil, respectiv prin extinderea rețelelor existente pe strada Drumul de Centură și realizarea de racorduri/ branșamente.

Intocmit: sef proiect
ARH. FLORIN VOICILĂ