

## **HOTĂRÂREA nr. 251** **din 24.04.2018**

*privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 14, str. Morilor, nr. 50*

*Inițiator: Primarul Municipiului Galați, Ionuț - Florin PucEANU;  
Numărul și data depunerii proiectului de hotărâre: 270/17.04.2018*

*Consiliul local al Municipiului Galați, întrunit în ședință ordinară, în data de 24.04.2018;*

*Având în vedere expunerea de motive nr. 35682/17.04.2018, a inițiatorului-Primarul Municipiului Galați, Ionuț - Florin PucEANU;*

*Având în vedere raportul de specialitate nr. 35684/17.04.2018, al Instituției Arhitect Șef;*

*Având în vedere raportul de avizare al Comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului, lucrări publice, ecologie și protecție a mediului înconjurător;*

*Având în vedere dispozițiile art. 56, alin. (1), alin. (4), alin. (6) și alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;*

*Având în vedere dispozițiile pct. 29, alin. (2) și alin. (3) din Anexa 1 la H.C.L nr. 328/25.07.2013 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism și a Procedurii privind avizarea și aprobarea documentațiilor de urbanism pentru Municipiul Galați, astfel cum acestea au fost modificate și completate prin H.C.L. nr. 317/27.08.2015;*

*Având în vedere dispozițiile art. 12 din Anexa la HCL nr. 238/26.05.2011 privind aprobarea Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajarea teritoriului, cu modificările și completările ulterioare;*

*Având în vedere dispozițiile art. 43 din Anexa la Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;*

Având în vedere dispozițiile art. 36, alin. (1), alin. (2), lit. "c", alin. 5, lit. "c" din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 45, alin. (2), lit. "e" din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

## **HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1** - Se însușește Raportul informării și consultării publicului, înregistrat sub nr. 25256/16.03.2018, al documentației Plan Urbanistic de Detaliu, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 14, str. Morilor, nr. 50, individualizat în Anexa 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2** – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 14, str. Morilor, nr. 50, în vederea realizării unor construcții cu funcțiunea de spații prestări servicii și cazare, beneficiar, Societatea Telesys S.R.L., individualizat în Anexa 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 3** – Reglementările privind autorizarea construcțiilor, a amenajărilor, a rețelelor și echipamentelor urbane se vor aplica în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic de Detaliu, cu dispozițiile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

**Art. 4** - Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic de Detaliu este de doi ani. Valabilitatea prevederilor din documentația de urbanism se extinde de drept pentru acele investiții care au început în timpul perioadei de valabilitate, pâna la finalizarea acestora.

**Art. 5** - Primarul municipiului Galați se împuternicește cu ducerea la îndeplinire a prevederilor acestei hotărâri.

**Art. 6** – Secretarul municipiului Galați va asigura transmiterea și publicitatea prezentei hotărâri.

Președinte de ședință,

Contrasemnează,  
Secretarul Municipiului Galați,



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GALAȚI

INSTITUȚIA ARHITECT ȘEF

SERVICIUL STRATEGIE ȘI DEZVOLTARE URBANĂ

Tel: +40 0236 307.708 Fax: +40 0236 461.460

Email: arhitectsef@primariagalati.ro



GALAȚI



## RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

NR. ....25256, 16 03 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. "CREARE UNITATE NOUA DE PRESTĂRI SERVICII DE CAZARE LA SC TELESYS SRL" STR. MORILOR, NR. 50, GALAȚI BENEFICIAR: S.C. TELESYS S.R.L.**

Elaborator doamna urb. Atanasia Mandru (Stoica), S.C. Machbar Atelier S.R.L., Galați, str. Dr. Răutu, nr. 11, Bl. A4, Ap. 8/12, telefon: 0755173128, str. Tecuci, nr.3, Tel: 748158275, e-mail: [atanasia.mandru@gmail.com](mailto:atanasia.mandru@gmail.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: Gheorghe Nicolae, Ciobanu Virgil și Ciobanu Mariana, Gheorghe Nicolae și Gheorghe Florentina Emilia.

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,**

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

**MACHBAR  
ATELIER**

S.R.L.



sediu social

MUN. GALATI, STR. TECUCI NR.3 COLT CU PIATA CENTRALA,  
BL.V3B, TRONSON 1-2, SC.1, PARTER,  
SPATIU COMERCIAL NR.1, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

38720882

nr. ordine in registrul comertului

J17/68/19.01.2018

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

+40 (748) 158 275 | machbar.atelier@gmail.com

# PLAN URBANISTIC DE DETALIU

---

investitie : **CREARE UNITATE NOUA DE PRESTARE SERVICII DE CAZARE LA  
S.C. TELESYS S.R.L.  
Mun. Galați, Str. Morilor Nr. 50**

finantare investitie : **program de finantare POR 2.2 – sprijinirea crearii si extinderea  
capacitatilor avansate de productie si dezvoltarea serviciilor  
(fonduri europene nerambursabile)**

beneficiari : **S.C. TELESYS S.R.L.**

**MACHBAR  
ATELIER**

S.R.L.



sediu social

MUN. GALATI, STR. TECUCI NR.3 COLT CU PIATA CENTRALA,  
BL.V3B, TRONSON 1-2, SC.1, PARTER,  
SPATIU COMERCIAL NR.1, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

38720882

nr. ordine in registrul comertului

J17/68/19.01.2018

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

+40 (748) 158 275 | machbar.atelier@gmail.com

## FOAIE DE GARDA

---

investiție : **CREARE UNITATE NOUA DE PRESTARE SERVICII DE CAZARE  
LA S.C. TELESYS S.R.L.**

localizare : **MUN. GALAȚI, STR. MORILOR NR. 50**

proiect nr : **003 / 2018**

faza : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

beneficiari : **S.C. TELESYS S.R.L.**

proiectant de urbanism : **MACHBAR ATELIER S.R.L.**

## TABEL RESPONSABILITATI

---

sef proiect (urbanism) : **drd. master urbanist**  
proiectant (urbanism) : **Atanasia MANDRU (STOICA)**  
desenator :

**MACHBAR  
ATELIER**

S.R.L.



sediu social

MUN. GALATI, STR. TECUCI NR.3 COLT CU PIATA CENTRALA,  
BL.V3B, TRONSON 1-2, SC.1, PARTER,  
SPATIU COMERCIAL NR.1, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

38720882

nr. ordine in registrul comertului

J17/68/19.01.2018

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

+40 (748) 158 275 | machbar.atelier@gmail.com

## BORDEROU

---

### PIESE SCRISE

foaie de garda  
tabel responsabilitati  
borderou  
memoriu justificativ  
anexe

### PIESE DESENATE

U0 : incadrare in teritoriu  
U1 : situatie existenta  
U2 : reglementari urbanistice  
U3 : reglementari edilitare  
U4 : obiective de utilitate publica  
U5a – U5e : posibilitati de mobilare urbanistica

## MEMORIU JUSTIFICATIV

---

### 1. INTRODUCERE

---

#### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

investitie : **CREARE UNITATE NOUA DE PRESTARE SERVICII DE CAZARE  
LA S.C. TELESYS S.R.L.**

localizare : **MUN. GALAȚI, STR. MORILOR NR. 50**

proiect nr : **003 / 2018**

faza : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

beneficiari : **S.C. TELESYS S.R.L.**

proiectant de urbanism : **MACHBAR ATELIER S.R.L.  
drd. m. urb. Atanasia MANDRU (STOICA)**

data reviziei : **martie 2018**

#### 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul prezentei lucrări consta in realizarea unui Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) pentru obiectivul propus – CREARE UNITATE NOUA DE PRESTARE SERVICII DE CAZARE LA S.C. TELESYS S.R.L.– solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 276 din 09.03.2017

In conformitate cu Legea Nr.190 din 26.06.2013 privind aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, prin P.U.D. se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism.

După aprobarea P.U.D. se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii Autorizației de Construire.

## 2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

---

### 2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

**a. situarea obiectivului în cadrul localității cu prezentarea caracteristicilor zonei / subzonei in care acesta este inclus**

Zona studiată în cadrul P.U.D. se află în Galați, zona central-nordica a orasului, între Str. Tecuci si Str. Gheorghe Doja, respectiv între Bd. George Cosbuc si Str. General Alexandru Cernat. Terenul ce face obiectul P.U.D. se afla pe Str. Morilor si este inclus in **U.T.R. 14' – Pol urban principal – Cosbuc / Basarabiei**. Conform PUG Galati, polii urbani conțin principalele nuclee strategice de dezvoltare a municipiului Galați situate în afara zonei centrale istorice care vor putea conferi municipiului un nou prestigiu, echilibrare functională prin asigurarea terenurilor necesare dezvoltarii unor functiuni de interes municipal / local / rezidential prin raportare la populatia prognozata, noi calitati estetic – configurative.

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

Studii de fundamentare :

- studiu de circulatie
- studiu de insorire
- studiu geotehnic
- plan topografic

Concluzii extrase din studiul de circulatie :

- traficul generat de investitia propusa nu produce disfunctii pe reteaua stradala adiacenta
- circulatia rutiera va fi redirectionata prin elemente de semnalizare verticala

Concluzii extrase din studiul de insorire :

- prin realizarea obiectivului propus nu se incalca prevederile OMS 119 / 2014
- camerele de locuit din constructiile invecinate beneficiaza de insorire cel putin o ora si jumatate la solstitiul de iarna



Concluzii extrase din studiul geotehnic :

- se prezinta doua variante de fundare : fundarea directa prin intermediul unei perne de loess compactat, respectiv fundarea indirecta, prin intermediul unor coloane forate din beton armat
- fundare directa :
  - fundarea directa a constructiei se va realiza pe teren imbunatatit cu o perna de loess compactat, de minimum 2m grosime, realizata evazat fata de perimetrul fundatiilor, cu o zona de garda de cel putin 2m latime
  - sub cota sapaturii, stratele de umpluturi neconsolidate interceptate vor fi decapate in totalitate si inlocuite cu loess compactat pe strate subtiri
  - presiunea conventionala maxim admisa :  $p_{conv} = 140$  kPa
  - se vor prevedea masuri eficiente pentru evitarea pierderilor de apa din retele, colectarea si indepartarea apelor pluviale in afara amplasamentului constructiei prin lucrari de sistematizare verticala
  - structura de rezistenta va fi rigidizata, adaptata sa poata prelua eventuale tasari diferite
- fundare indirecta :
  - fundarea indirecta a constructiei se va realiza prin intermediul coloanelor forate din beton armat, cu tubaj recuperabil, încastrate pe o lungime de cel puțin 1,5 m în orizontul de argilă consistentă, din baza complexului loessoid, la adâncimea de cca. 19,0 m
  - Coloanele tip Benotto, cu tubaj recuperabil, vor avea lungimea de cca. 16 m, realizate până la cota de încastrare în radierul clădirii, și diametrul recomandat de 880 mm, fiind considerate preponderent “flotante”
  - având în vedere agresivitatea sulfatică a apelor freatice, se impune, pentru confecționarea elementelor din beton și beton armat ce vin în contact cu terenul, utilizarea cimenturilor speciale, rezistente la acțiunea agenților agresivi sulfatici

Concluzii extrase din planul topografic :

- terenul prezinta inclinație orientată aproximativ dinspre est înspre vest si dinspre sud înspre nord
- cotele de nivel ale terenului sunt cuprinse in intervalul 53,56 m – 55,53 m (Sistem Cote Marea Neagra)



sediu social  
MUN. GALATI, STR. TECUCI NR.3 COLT CU PIATA CENTRALA,  
BL.V3B, TRONSON 1-2, SC.1, PARTER,  
SPATIU COMERCIAL NR.1, JUD. GALATI  
cod unic de inregistrare  
38720882  
nr. ordine in registrul comertului  
J17/68/19.01.2018  
cont bancar  
ING BANK | RO17INGB0000999907576693  
capital social  
200 RON  
contact  
+40 (748) 158 275 | machbar.atelier@gmail.com

### ***c. prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate / aprobate anterior***

Conform PUG Galati, U.T.R. 14' – Pol urban principal – Cosbuc / Basarabiei prezinta urmatoarele prescriptii si reglementari (ce nu pot fi modificate de prezenta documentatie PUD) :

#### **Utilizari admise :**

- locuinte individuale si colective,
- constructii comerciale, cu exceptia celor care comercializeaza materiale de constructii,
- constructii administrative si birouri,
- constructii financiar bancare,
- constructii de cult, cu exceptia manastirilor, schiturilor si cimitirelor,
- constructii de cultura,
- institutii, servicii si echipamente publice,
- servicii generale, cu exceptia atelierelor poluante, service auto, spalatorii auto, vulcanizari,
- constructii invatamant,
- constructii de sanatate, cu exceptia centrelor de asistenta de specialitate (boli cronice, persoane cu dizabilitati, recuperare functionale, centre psihiatrice),
- constructii si amenajari sportive,
- constructii de agrement: locuri de joaca pentru copii, parcuri, scuaruri,
- constructii de turism si agrement- loisir,cu exceptia bungalou, cabana, camping si sat de vacanta,
- parcaje publice subterane, supraterane si multietajate,
- spatii publice, pietonale, spatii verzi,
- constructii aferente echipamentelor edilitare

#### **Amplasarea cladirilor fata de aliniament :**

Construcțiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului străzii, cu următoarele condiții:

- în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea dominantă pe stradă, instituită prin regulamentele anterioare, evidențiată prin clădiri mai noi și în stare bună;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună sau cu o clădire monument de arhitectură retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă pe aliniament, dar se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan ;



sediu social  
MUN. GALATI, STR. TECUCI NR.3 COLT CU PIATA CENTRALA,  
BL.V3B, TRONSON 1-2, SC.1, PARTER,  
SPATIU COMERCIAL NR.1, JUD. GALATI  
cod unic de inregistrare  
38720882  
nr. ordine in registrul comertului  
J17/68/19.01.2018  
cont bancar  
ING BANK | RO17INGB0000999907576693  
capital social  
200 RON  
contact  
+40 (748) 158 275 | machbar.atelier@gmail.com

- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, de regulă cu 3-5.0 metri, noua clădire se va retrage de la aliniament cu 3 - 5.0 metri;

#### **Stationarea autovehiculelor :**

- pentru toate categoriile de construcții și amenajări de turism și agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 persoane

#### **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor :**

- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora, astfel încât înălțimea maximă la coama / atic pe o distanță de minim 5m de la aliniament să nu depășească distanța între aliniamente
- de înălțime maximă admisă este P+5E – P+9E (18m – 30m la coamă/atic)

#### **Spații libere și spații plantate :**

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- construcții de turism și agrement, procentul minim de spațiu verde din suprafața terenului se va calcula în funcție de destinație și grad de confort, dar nu mai puțin de 25%

#### **Împrejmuiri :**

- în cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00m din care un soclu opac de 0.60m, partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu ; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă
- 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 2.00m

**Procent maxim de ocupare a terenului (POT %) :**

- P.O.T. max = 45 % (pentru parcele cu suprafata de 150 – 200 mp)
- P.O.T. max = 45 % (pentru parcele cu suprafata de 201 – 500 mp)
- P.O.T. max = 70 % (pentru parcele cu suprafata de 501 - 1000 mp)
- P.O.T. max = 80 % (pentru parcele cu suprafata de 1001 – 6000 mp si peste)

**Coefficient maxim de utilizare a terenului (CUT) :**

- C.U.T. max = 1,5 (pentru parcele cu suprafata de 150 – 200 mp)
- C.U.T. max = 2,5 (pentru parcele cu suprafata de 201 – 500 mp)
- C.U.T. max = 4,2 (pentru parcele cu suprafata de 501 - 1000 mp)
- C.U.T. max = 4,8 (pentru parcele cu suprafata de 1001 – 6000 mp si peste)

## 2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU PUD

Nu este cazul.

## 3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

---

### 3.1. ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚII

În zona obiectivului studiat, Str. Morilor asigură accesul direct către Str. Movelei, Str. Tecuci, Str. Muzicii, Str. Mihai Eminescu, Str. Mihail Kogalniceanu și Str. Brailei. Aceste artere asigură la rândul lor accesibilitatea către Bd. George Cosbuc și Str. Traian – cai de circulație de referință la nivelul Municipiului Galați.

În prezent accesul în sit se face prin partea de est a lotului, direct din Str. Morilor. În zona de studiu PUD, artera se prezintă sub forma unei străzi cu dublu sens de circulație, cu fire de circulație carosabilă și pietonală, cu fasii plantate (vegetație de protecție și aliniament) pe ambele sensuri de circulație. Str. Morilor prezintă îmbrăcăminte rutieră rigidă și profil stradal de aproximativ 14,00m.

### 3.2. SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚI

Suprafața ocupată de imobilul ce a generat necesitatea elaborării P.U.D. :

- $S_{\text{TEREN}} = 1207 \text{ mp}$



sediu social  
MUN. GALATI, STR. TECUCI NR.3 COLT CU PIATA CENTRALA,  
BL.V3B, TRONSON 1-2, SC.1, PARTER,  
SPATIU COMERCIAL NR.1, JUD. GALATI  
cod unic de inregistrare  
38720882  
nr. ordine in registrul comertului  
J17/68/19.01.2018  
cont bancar  
ING BANK | RO17INGB0000999907576693  
capital social  
200 RON  
contact  
+40 (748) 158 275 | machbar.atelier@gmail.com

Limitele maxime ale imobilului ce a generat necesitatea elaborarii P.U.D. :

- nord : 70,06 m
- est : 17,20 m
- sud : 70,19 m
- vest : 17,23 m

Vecinătățile directe ale imobilului ce a generat necesitatea elaborarii P.U.D. :

- la nord si nord-vest : domeniu privat – propr. GHEORGHE NICOLAE
- la est : domeniu public – Str. Morilor
- la sud : domeniu privat – propr. CIOBANU VIRGIL si CIOBANU MARIANA
- la vest : domeniu privat – propr. GHEORGHE NICOLAE si GHEORGHE FLORENTINA - EMILIA

### 3.3. SUPRAFEȚE DE TEREN CONSTRUITE ȘI SUPRAFEȚE DE TEREN LIBERE

În cadrul imobilului ce a generat necesitatea elaborarii P.U.D. se identifica urmatoarele suprafete :

- Suprafața de teren construita : 0,00 mp
- Suprafața de teren libera : 1207,00 mp

NOTA : terenul este liber de constructii si prezinta imprejmuire provizorie

### 3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Zona ce include obiectivul studiat prezinta caracter mixt, preponderent cu locuinte unifamiliale si ocazional servicii si comert. Procentul de ocupare a terenului (POT) este mediu - mare si coeficient de utilizare a terenului (CUT) mediu. Tendinta de dezvoltare indica marirea coeficientului de utilizare a terenului in zona.

Tesutul urban este alcătuit din parcele cvasi – regulate, de dimensiune medie si mare. Deschiderea la strada (frontul loturilor) variaza intre aproximativ 8,00m – 70,00m, iar adancimea acestora variaza intre aproximativ 15,00m – 70,00m.

În vecinatatea terenului ce a generat necesitatea elaborarii PUD, frontul pe Str. Morilor este discontinuu, alcătuit din clădiri cu structura durabila, semi-durabila si provizorie, cu regim de înălțime P (parter) – P+2E+M dispuse in regim izolat sau cuplat. Acestea se afla in stare fizica buna, medie si rea.

Regimul de aliniere al clădirilor situate pe Str. Morilor variaza între aproximativ 0,00m – 15,00m, insa retragerea dominanta, evidentiata de cladiri mai noi si in stare buna, este de aproximativ 4,00m – 7,00m.

**MACHBAR  
ATELIER**  
S.R.L.



sediu social  
MUN. GALATI, STR. TECUCI NR.3 COLT CU PIATA CENTRALA,  
BL.V3B, TRONSON 1-2, SC.1, PARTER,  
SPATIU COMERCIAL NR.1, JUD. GALATI  
cod unic de inregistrare  
38720882  
nr. ordine in registrul comertului  
J17/68/19.01.2018  
cont bancar  
ING BANK | RO17INGB0000999907576693  
capital social  
200 RON  
contact  
+40 (748) 158 275 | machbar.atelier@gmail.com

Pe Str. Morilor intalnim atat cladiri caracterizate de volumetrie simpla, tip mono-bloc, cat si cu volumetrie mai complexa, cu amprenta si / sau volum de forma neregulata. Constructiile noi prezinta balcoane, logii, decrosuri multiple ale fatadelor, acoperisuri intrerupte si ziduri decorative ce accentueaza puternic volumetria acestora. Balcoanele si logiile prezinta in general grad ridicat de transparenta, avand balustradele realizate din fier forjat, insa exista si exceptii, cu balustrade opace.

Datorita geometriei loturilor, cladirile sunt in general dispuse cu latura scurta spre strada (de obicei fatada principala pentru constructiile mai noi, respectiv fatada secundara pentru constructiile edificate cu mai mult timp in urma). Fatadele orientate catre strada prezinta, in functie de caz, fie tratare simpla, cu goluri de dimensiune medie pentru ferestre si usi, fie tratare complexa, cu goluri de dimensiuni mai mari si joc de volum.

Modul de acoperire al constructiilor in zona este atat in sarpanta, cat si in terasa. Structura sarpantei constructiilor din zona este variabila, intr-o apa sau in mai multe ape, cel mai des intalnindu-se acoperisuri in 4 sau mai multe ape. Gama cromatica a invelitorilor cuprinde atat nunate calde (rosu, caramiziu, maro), cat si nuante reci (gri, argintiu). Textura finisajelor invelitorilor este in general fina, cu finisaj mat, existand si exceptii (tabla stralucitoare).

Fatadele cladirilor prezinta in general deschideri de dimensiune medie pentru ferestre si usi, insa in zona se pot intalni si deschideri de mari dimensiuni. Fatadele sunt realizate in general fara decoratii. Gama cromatica a fatadelor include culori calde (nuante de galben, bej, roz, caramiziu) si culori reci (nuante de gri, verde). Textura finisajelor fatadelor este fie fina, fie grunjoasa, cu finisaj mat. Geamurile ferestrelor prezinta atat reflexii discrete, ce nu degradeaza imaginea urbana, cat si tratare de tip oglinda.

Imprejmirile la strada ale loturilor din zona sunt caracterizate de varietate. Acestea sunt realizate din fier forjat, dublat cu policarbonat translucid, din tabla sau din beton. Imprejmirile la strada ale loturilor prezinta grad foarte redus de transparenta, fiind in general opace. Acestea au inaltimea medie de aproximativ 2,00m. Gama cromatica a imprejmirilor include culori calde (nuante de bej, galbe, aramiu) si nuante reci (gri, verde, albastru). Textura finisajelor imprejmirilor la strada este fie fina, fie grunjoasa, cu finisaj mat.

In zona de studiu PUD, artera se prezinta sub forma unei strazi cu dublu sens de circulatie, cu fire de circulatie carosabila si pietonala, cu fasii plantate (vegetatie de protectie si aliniament) pe ambele sensuri de circulatie. Str. Morilor prezinta îmbrăcăminte rutiera rigida si profil stradal de aproximativ 14,00m.

Artera de circulatie este echipata cu rețele edilitare (retea de alimentare cu energie electrica, retea de gaze naturale, retea de apa si retea de canalizare).



sediu social  
MUN. GALATI, STR. TECUCI NR.3 COLT CU PIATA CENTRALA,  
BL.V3B, TRONSON 1-2, SC.1, PARTER,  
SPATIU COMERCIAL NR.1, JUD. GALATI  
cod unic de inregistrare  
38720882  
nr. ordine in registrul comertului  
J17/68/19.01.2018  
cont bancar  
ING BANK | RO17INGB0000999907576693  
capital social  
200 RON  
contact  
+40 (748) 158 275 | machbar.atelier@gmail.com

### 3.5. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

Terenul ce face obiectul PUD este liber de constructii si prezinta imprejmuire provizorie.

Constructiile din vecinatatea imobilului ce face obiectul P.U.D. au destinatia de locuinte, anexe, birouri si spatii servicii.

### 3.6. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE

În cadrul zonei studiate, delimitata conform pieselor desenate, se regăsesc următoarele tipuri de proprietate asupra terenurilor :

- Terenu aparținând domeniului privat, proprietate a persoanelor fizice si juridice : 1207mp (teren aflat in totalitate in proprietatea beneficiarului TELESYS SRL)
- Terenu apartinand domeniului public, proprietate a Mun. Galati : 250,50 mp (Str. Morilor)

Imobilul ce a generat necesitatea elaborarii P.U.D. este proprietatea beneficiarului TELESYS SRL, conform Contractului de Donatie autentificat cu nr. 1764 / 29.12.2017 si conform Contractului de constituire a dreptului de superficie autentificat cu nr. 383 / 03.03.2017 si este identificat prin nr. cadastral 111309 nr. carte funciara 111309.

### 3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE

Sucesiunea litologica a terenului :

- 0,00 m ÷ 1,60 m : strat superficial de umpluturi eterogene neconsolidate, alcatuit din caramizi, pietre, moloz si alte materiale, provenit din demolarea unor constructii vechi
- 1,60 m ÷ 11,00 m: pachet loessoid alcatuit din loess prafos, macroporic, de culoare galbena, uneori cu nuante cafenii, avand umiditate redusa la partea superioara si consistenta ridicata, plastic vartos – plastic consistent ; la partea inferioara, pachetul loessoid se prezinta moale – plastic urgator, usor umezit prin capilaritate, pe masura apropierii la nivelul panzei freatice
- 15,3 m : limita inferioara a pachetului loessoid
- 15,3m ÷ 17,4 m : complex aluvionar preponderent prafos – argilos, alcatuit din praf argilos galben – maroniu, plastic, moale
- 17,4 m ÷ 20,0 m : argila prafoasa galben – cafenie, plastic – consistenta

#### Condiții de fundare si recomandări:

##### a) Fundare directa :

- fundarea directa a constructiei se va face pana la adancimea impusa constructiv si cu respectarea adancimii limita de inghet ( $-1,00\text{m}$ ) ; adancimea minima de fundare va fi de  $-1,50\text{m}$  pentru fundatiile exterioare si  $-1,00\text{ m}$  pentru fundatiile interioare
- Se recomanda imbunatatirea terenului de fundare dupa cum urmeaza :
  - În amplasamentul construcției, se va realiza o săpătură generală până la adâncimea de cca.  $5,0\text{ m}$  de la cota medie a terenului, cu taluze având panta  $2/1$  sau cu sprijiniri corespunzătoare, ori piloti de incinta pentru sprijinirea malurilor.
  - Stratul de umpluturi va fi decapat complet, până la interceptarea stratului de pământ natural, de culoare galbenă.
  - După realizarea excavației, fundul acesteia se va cilindra și se va executa o pernă de loess compactat, având grosimea de minimum  $2,0\text{ m}$ , până la cota de fundare, utilizând pământ din groapa de împrumut sau pământ loessoid selectat, din excavație; perna de loess va depăși perimetrul fundațiilor cu o zonă de gardă având lățimea de minimum  $2\text{ m}$ .
  - Loessul se va așterne în strate de  $15\text{-}20\text{ cm}$  grosime și se va compacta prin cilindrare pe două direcții perpendiculare, realizându-se  $10\text{-}12$  treceri succesive, cu viteză redusă, pe fiecare direcție și strat.
- Presiunea conventionala de calcul maxim admisa :  $140\text{ kPa}$
- La proiectare, executie si exploatare se vor prevedea masuri pentru evitarea umezirii terenului de fundare din jurul constructiei sau de sub aceasta cu ape infiltrate provenite din precipitatii sau pierderi din retele si conductele hidro-edilitare, purtatoare de apa si canalizare
- Sistemizarea pe verticala si in plan a terenului adiacent constructiei proiectare se va executa la cote superioare celor ale terenului adiacent, astfel incat sa asigure indepartarea rapida a apelor pluviale, prin realizarea de trotuare de protectie, pante, rigole si santuri de garda dalate, verificate periodic si mentinute in functiune
- Toate retelele sau conductele hidro-edilitare, purtatoare de apa si canalizare, se vor introduce in canale de protectie



b) Fundare indirecta :

- fundarea directa a constructiei se va face prin intermediul coloanelor forate din beton armat, cu tubaj recuperabil, încastrate pe o lungime de cel puțin 1,5 m în orizontul de argilă consistentă, din baza complexului loessoid, la adâncimea de cca. 19,0 m
- coloanele tip Benotto, cu tubaj recuperabil, vor avea lungimea de cca. 16 m, realizate până la cota de încastrare în radierul clădirii, și diametrul recomandat de 880 mm, fiind considerate preponderent “flotante”
- capacitatea portantă a unui pilot de diametru mare, izolat, estimată pe baza metodelor prescriptive se va considera 140 tf, urmând să se definitiveze pe baza încercărilor de probă ce urmează a se executa
- se va avea în vedere, ca pe baza încercărilor pe piloții de probă, să se definitiveze și fișa coloanelor, în vederea realizării unei capacități portante optime a acestora
- adâncimea finală de încastrare a coloanelor, se va stabili prin observații de teren efectuate în momentul începerii forării coloanelor și analizelor efectuate asupra probelor de pământ prelevate pe ultimii 5 m de foraj
- pe parcursul executării coloanelor, constructorul are obligația de a solicita prezența proiectantului geotehnician pe șantier, la atingerea cotei finale a forajelor, pentru verificarea naturii terenului de fundare și ori de câte ori se constată neconcordanțe între prevederile studiului geotehnic și dispunerea stratelor, a caracteristicilor terenului, a nivelului și caracterului apelor subterane
- planul de pilotaj, va fi definitivat, după realizarea încercărilor de probă „in situ” pe coloanele din beton armat
- trecerea la turnarea fundațiilor, este permisă numai după realizarea încercărilor de probă pe piloți, prevăzute
- având în vedere agresivitatea sulfatică a apelor freatice, se impune, pentru confecționarea elementelor din beton și beton armat ce vin în contact cu terenul, utilizarea cimenturilor speciale, rezistente la acțiunea agenților agresivi sulfatici
- odată cu realizarea încercărilor de probă pe piloți, se vor preleva probe de apă freatică din foraje, care vor fi analizate într-un laborator specializat și autorizat, pentru determinarea gradului și tipului de agresivitate a apei, față de betoane

Obiectivul propus va adopta solutia de fundare indirecta, prin intermediul coloanelor forate din beton armat, cu tubaj recuperabil. In zona sapaturii se vor folosi taluze, sprijiniri corespunzatoare sau subzidiri la nivelul fundatiilor cladirilor invecinate pentru a stabili terenul si a evita deteriorarea constructiilor vecine.

### 3.8. ACCIDENTE DE TEREN (BECIURI, HRUBE ȘI UMPLUTURI) CU PRECIZAREA POZIȚIEI ACESTORA

Conform studiului geotehnic, zonele in care grosimile stratului de umpluturi vor fi mai mari decat cota de fundare, sau daca la adancimea de fundare impusa constructiv vor fi depistate zone cu umpluturi eterogene cu resturi de caramizi, moloz etc. sau zone cu umiditati excesive, mai mari decat a celor din jur, acestea vor fi considerate accidente subterane, se vor elimina in totalitate, iar golul rezultat va fi completa pana la cota de fundare cu pamant galben, curat, cu umiditate optima de compactare ( $w \% = 12,00\% - 16,00\%$ ), compactat in strate elementare subtiri cu grosimea de cca 10 – 15 cm, cu mijloace de tasare semi-mecanice.

In zona amplasamentului nu s-au identificat accidente de teren.

### 3.9. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE

Nivelul hidrostatic al pânzei de apa subterana a fost interceptat in forajele executate, acesta aflându-se la adâncimi de cca. 13,9 m de la cotele actuale ale terenului natural si in funcție de acesta.

### 3.10. PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI (ZONA, GRAD KS, TC)

Seismic, zona studiata este situata in aria de hazard seismic pentru proiectarea cu valoarea accelerației orizontale  $a_g=0,30g$  (accelerația terenului pentru proiectare), determinata pentru intervalul mediu de recurenta/referința (IMR) corespunzător stării limita ultime. Valoarea perioadei de control (colt) al spectrului de răspuns este  $T_c=1,0$  sec (cf. Cod de proiectare seismica P100-1/2013). Imobilul cercetat se încadrează in zona cu gradul 8 de intensitate macroseismica, situându-se in apropierea liniei de fractura tectonica majora Focșani – Nămoloasa – Galați. Datorita acestui fapt in zona municipiului Galați se resimt puternic cutremurele de pământ cu epicentru in zona Vrancea.

### 3.11. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT (ÎNĂLȚIME, STRUCTURA, STARE, ETC.)

Analiza fondului construit existent in vecinatatea imobilului ce a generat necesitatea elaborarii P.U.D. :

- Inaltime : preponderent P+1E – P+2E
- Structura : durabila, semi-durabila si provizorie
- Stare fizica : buna si medie



sediu social  
MUN. GALATI, STR. TECUCI NR.3 COLT CU PIATA CENTRALA,  
BL.V3B, TRONSON 1-2, SC.1, PARTER,  
SPATIU COMERCIAL NR.1, JUD. GALATI  
cod unic de inregistrare  
38720882  
nr. ordine in registrul comertului  
J17/68/19.01.2018  
cont bancar  
ING BANK | RO17INGB0000999907576693  
capital social  
200 RON  
contact  
+40 (748) 158 275 | machbar.atelier@gmail.com

Analiza fondului construit existent pe terenul ce a generat necesitatea elaborarii P.U.D. :

- Inaltime : nu este cazul
- Structura : nu este cazul
- Stare fizica : nu este cazul

NOTA : terenul prezinta imprejmuire provizorie

### 3.12. ECHIPAREA EXISTENTĂ

În zona de studiu a prezentei documentatii P.U.D. situația echipării edilitare se prezintă după cum urmează, conform avizelor de specialitate solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 276 din 09.03.2017 :

Alimentare apa canal :

- Conform avizului nr. 8510 / 11.04.2017 emis de APA CANAL SA, in zona obiectivului propus, pe Str. Morilor exista rețea de distribuție apa potabila OL Dn 100mm si conducta de canalizare Premo Dn 500mm
- Amplasamentul prezinta bransament la rețeaua de apa si racord la rețeaua de canalizare

Alimentare cu energie electrica :

- Conform avizului nr. 30501716125 / 24.03.2017 emis de SDEE Muntenia Nord SA, in zona obiectivului propus, pe Str. Morilor exista rețea de energie electrica tip LES 20 kV
- Pe Str. Morilor exista rețea de alimentare cu energie electrica pentru consumatori casnici
- Amplasamentul nu prezintă bransament la rețeaua de alimentare cu energie electrica

## 4. REGLEMENTĂRI

---

### 4.1. OBIECTIVELE NOI SOLICITATE PRIN TEMA – PROGRAM

Tema program propusa de beneficiar este realizarea unei cladiri turistice si de agrement, respectiv obiectivul CREARE UNITATE NOUA DE PRESTARE SERVICII DE CAZARE LA S.C. TELESYS S.R.L..

- a) Functiuni :
- Constructie de turism si agrement – loisir (complex hotelier cu camere pentru cazare, restaurant, spatii pentru conferinte si zona SPA)
- b) Dispunere in teren :
- Portiunea dinspre strada Morilor va fi un corp S+P+2E (etaj 2 retras), destinat conferintelor
  - Portiunea dinspre posteriorul lotului va fi corp cu regim de inaltime S+P+5E (etaj 5 retras), cu destinatia de hotel
  - Portiunea din subteran va fi un corp de legatura cu destinatia de restaurant si spa
- c) Racorduri edilitare, rețele de incintă propuse :
- Bransamente la rețele de electricitate si gaze naturale
  - Extinderea bransamentului de apa si a racordului de canalizare pentru deservirea obiectivului propus
- d) Amenajari de incinta :
- Circulatii interioare : 304 mp (25,19 % din suprafata totala a terenului)
  - Spatii de parcare : 87,50 mp (7,25 % din suprafata totala a terenului)
  - Spatiu verde plantat : 306 mp (25,35 % din suprafata totala a terenului)
- e) Împrejmuiri :
- împrejmuirea existenta se va dezafecta ; aceasta se va inlocui cu gard de înălțime maxima de 2,00 m, din care soclu opac de 0,60 m si parte superioara transparenta, realizata din fier forjat sau plasa metalica
  - împrejmuirea se va armoniza cu finisajul construcției propuse

## 4.2. FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIEI

a) Funcțiune propusa :

- funcțiunea propusa se afla in concordanta cu utilizarile admise in zona si reprezinta o funcțiune complementara cu funcțiunea dominanta (locuire), respectiv turism si agrement (servicii de cazare – hotel)

b) Amplasarea constructiei :

- regim de construire :
  - constructie cuplata la nivel subteran (pe latura de nord)
  - constructie izolata la nivel suprateran
- pozitionare :
  - corp conferinte : amplasare catre calea de circulatiei Str. Morilor, de-a lungul laturii de sud a lotului
  - corp spatii de cazare : amplasare catre posteriorul lotului, de-a lungul laturii de sud a terenului
  - corp restaurant si spa : amplasare catre amplasare catre posteriorul lotului, de-a lungul laturilor de nord si de vest ale terenului
  - curtea constructiei se dezvolta in zonele de centru, de nord si de vest ale terenului
- amplasare fata de aliniament :
  - constructie retrasa fata de aliniament
- amplasare fata de limitele laterale si posteroara ale parcelei :
  - nivel subteran : constructie amplasata pe latura de nord a terenului si retrasa fata de laturile de sud si de vest
  - nivel suprateran : corp conferinte retras fata de limitele de nord, de sud si de vest ale terenului ; corp spatii de cazare retras fata de limitele de sud si de vest ale terenului si partial retras fata de limita de nord

c) Conformarea constructiei :

- regim de inaltime :
  - inaltimea maxima a constructiei propuse (S+P+5E,  $H_{MAX} = 22,13m$  – inaltimea la atic fata de cota  $\pm 0,00$ ) se incadreaza in limitele maxime impuse de P.U.G. Galati ( $H_{max}$  echivalenta cu distanta dintre aliniamente s-a depasit cu doua etaje la corpul de cladire retras catre posteriorul lotului la distanta mai mare de 5,00m fata de aliniament)
  - regimul maxim de inaltime se atinge in trepte, volumul situat catre Str. Morilor fiind S+P+2E pentru a pastra caracterul unitar al caii de circulatie, iar volumul situat catre posteriorul lotului fiind de S+P+5E
- retragerea fata de aliniament :
  - constructie retrasa fata de aliniament la 4,00m (la nivelul proiectiei etajelor superioare) – 5,20m (la nivelul planului vertical al parterului), in conformitate cu caracterul zonei si cu prescriptiile P.U.G. GALATI
- retragerea fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei – respectarea prevederilor Codului Civil:
  - corp restaurant si spa : corp alipit de limita de nord a terenului, retras la 0,36m fata de limita de vest si retras la 2,00m fata de limita de sud
  - corp conferinte : corp retras la minim 2,00m fata de limitele de proprietate de nord, de sud si de vest ale terenului
  - corp spatii de cazare : corp retras la minim 2,00m fata de limita de vest a terenului ; corp amplasat la distanta de 0,95m (la nivelul proiectiei etajelor superioare) – 2,00m (la nivelul planului vertical al parterului) fata de limita de sud a terenului (portiunea de cladire ce se afla la distanta mai mica de 2,00m fata de limita de proprietate nu contine ferestre de vedere) ; corp amplasat la distanta de 0,00m (la nivelul proiectiei etajelor superioare) – 2,33m (la nivelul parterului) fata de limita de nord a terenului (portiunea de cladire situata la distanta mai mica de 2,00m fata de limita de proprietate nu contine ferestre de vedere)

NOTA : amplasarea constructiei pe hotar / la distanta mai mica de 0,60m fata de limita de hotar se va face in baza unor acorduri notariale din partea vecinilor afectati, conform Codului Civil

- volumetrie :
  - se propune realizarea unui volum compus, marcat de decrosuri atat in plan orizontal, cat si in plan vertical, cu regim de inaltime variabil, respectiv S+P+2E (ultimul etaj retras) – S+P+5E (ultimul etaj retras)
  - volumul propus capata interes datorita jocului de texturi si datorita suprafetelor iesite in consola de la etajele superioare
- arhitectura fatadelor :
  - fatadele de est si de vest ale constructiei propuse sunt tratate ca fatade principale
  - constructia prezinta goluri de dimensiune mare pentru usi si ferestre pentru fatadele principala, in timp ce fatadele secundare prezinta goluri de dimensiune mai redusa ; la nivelul etajelor superioare, corpul pentru spatiile de cazare nu prezinta ferestre de vedere pe fatadele de nord sau de sud
  - acoperirea constructiei se va realiza in terasa
- finisaje :
  - finisajele cladirii propuse sunt adecvate temei de proiectare si vor fi alese astfel incat sa nu degradeze imaginea urbana
  - imprejmuirea la Str. Morilor va folosi aceleasi finisaje ca fatadele constructiei propuse
  - fatadele locuintei vor prezenta un joc discret de texturi, cu finisaj mat
- gama cromatica :
  - se respecta ambianta cromatica a Str. Morilor: cladirea propusa va fi finisata cu nuante de alb / gri / maro

#### 4.3. CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ

In conformitate cu Legea Nr. 350 / 2001 cu modificările si completările ulterioare, anexa 2, indicatorii urbanistici sunt instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

- coeficient de utilizare a terenului (C.U.T) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință
  - nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate:
    - \* suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m
    - \* suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor



- \* spatiile tehnice sau spatiile destinate protecției civile
  - \* suprafața balcoanelor
  - \* suprafața logiilor
  - \* suprafața teraselor deschise și neacoperite
  - \* suprafața teraselor și copertinelor necirculabile
  - \* suprafața podurilor neamenajabile
  - \* aleile de acces pietonal / carosabil din incintă
  - \* scările exterioare
  - \* trotuarele de protecție
- 
- procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei
    - suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces
    - proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită

S-au exclus din calculul ariilor construite si desfășurate următoarele :

- Aleile de acces pietonal / carosabil din incintă
- Trotuarele de protecție
- Scarile exterioare
- Balcoanele
- Terasese neacoperite

ARIA CONSTRUITA folosita pentru calculul P.O.T., conform Legii Nr. 350 / 2001, cu modificările si completările ulterioare :

- **A<sub>c</sub> = 509,50 mp**

S-au luat in calcul urmatoarele suprafete :

- Corp spatii de cazare : 283,50 mp (proiectia etajelor superioare)
- Corp conferinte : 226,00 mp (proiectia etajelor superioare)



ARIA DESFASURATA folosita pentru calculul C.U.T., conform Legii Nr. 350 / 2001, cu modificările si completările ulterioare :

- **A<sub>D</sub> = 2994,75 mp**

S-au luat in calcul urmatoarele suprafete :

- Subsol : 882,25 mp (corp restaurant si spa)
- Parter : 509,50 mp (283,50 mp corp spatii de cazare + 226,00mp corp conferinte – proiectiile etajelor superioare)
- Etaj 1 : 509,50 mp (283,50 mp corp spatii de cazare + 226,00 mp corp conferinte)
- Etaj 2 : 283,50 mp (corp spatii de cazare)<sup>1</sup>
- Etaj 3 : 283,50 mp (corp spatii de cazare)
- Etaj 4 : 283,50 mp (corp spatii de cazare)
- Etaj 5 : 243,00 mp (corp spatii de cazare)

Dimensiuni maximale în plan :

- 15,20m x 65,70 m (corp restaurant – subteran)
- 16,28 m x 21,65 m (corp spatii de cazare – situat catre posteriorul lotului)
- 19,15 m x 11,80 m (corp conferinte – situat catre Str. Morilor)

#### 4.4. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI (DISTANTE FATA DE CONSTRUCTIILE EXISTENTE, ACCESE PIETONALE SI AUTO, ACCESE PENTRU UTILAJELE DE STINGERE A INCENDIILOR ETC.)

Distanțele minime între obiectivul propus și limitele de proprietate:

- Corp restaurant (subteran)
  - fata de limita nordica : 0,00m (in baza unui acord notarial)
  - fata de limita estica : 4,00m
  - fata de limita sudica : 2,00m
  - fata de limita vestica : 0,36m (in baza unui acord notarial)
- Corp spatii de cazare (corp situat catre posteriorul lotului)
  - fata de limita nordica : 0,00m (in baza unui acord notarial)
  - fata de limita estica : 40,27m (fata de proiectia etajelor superioare)
  - fata de limita sudica : 0,95 m (fata de proiectia etajelor superioare)

<sup>1</sup> NOTA : etajul al 2-lea aferent corpului de conferinte este etaj tehnic si nu a fost luat in calcul



sediu social  
MUN. GALATI, STR. TECUCI NR.3 COLT CU PIATA CENTRALA,  
BL.V3B, TRONSON 1-2, SC.1, PARTER,  
SPATIU COMERCIAL NR.1, JUD. GALATI  
cod unic de inregistrare  
38720882  
nr. ordine in registrul comertului  
J17/68/19.01.2018  
cont bancar  
ING BANK | RO17INGB0000999907576693  
capital social  
200 RON  
contact  
+40 (748) 158 275 | machbar.atelier@gmail.com

- fata de limita vestica : 8,40m (fata de proiectia etajelor superioare)
- Corp conferinte (corp situat catre calea de circulatie Str. Morilor)
  - fata de limita nordica : 3,66m
  - fata de limita estica : 4,00m (fata de proiectia etajelor superioare)
  - fata de limita sudica : 2,00m
  - fata de limita vestica : 47,35m

Distanțele obiectivului propus fata de constructiile existente si mentinute pe teren :

- nu este cazul

Accesuri :

- acces pietonal : latura de est a lotului, direct din Str. Morilor
- acces carosabil : latura de est a lotului, direct din Str. Morilor
- acces utilaje pentru stingerea incendiilor : latura de est a lotului, direct din Str. Morilor

#### **4.5. INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENȚINUTE**

Constructia propusa este in concordanta cu permisivitatile Regulamentului Local de Urbanism din cadrul P.U.G. GALATI, iar arhitectura propusa a cladirii este in concordanta cu tema de proiectare, tinand seama de vecinatati si de imaginea de ansamblu creata.

Corpurile de cladire se vor amplasa catre calea de circulatie si catre posteriorul lotului, astfel incat curtea constructiei sa se desfasoare catre centrul lotului.

Pe teren nu au existat constructii cu care sa se armonizeze cea nou propusa.

#### **4.6. PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE**

Imprejmuirea provizorie se va dezafecta si se va inlocui cu gard de înălțime maxima de 2,00 m, din care soclu opac de 0,60 m si parte superioara transparenta, realizata din fier forjat sau plasa metalica. Imprejmuirea se va armoniza cu finisajul construcției propuse.

#### 4.7. MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE

Str. Morilor isi va mentine profilul actual.

Conform RLU aferent PUG Galati, autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

In ceea ce priveste **constructiile de turism si de agrement**, RLU aferent PUG Galati specifica urmatoarele :

- pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 persoane
- obligatoriu un numar de 1-3 locuri pentru autocare

Conform H.G. 525 / 1996, republicata, Anexa nr. 5, in ceea ce priveste **constructiile si amenajarile de agrement** se specifica urmatoarele :

- pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 persoane

Conform H.G. 525 / 1996, republicata, Anexa nr. 5, in ceea ce priveste **constructiile de turism** se specifica urmatoarele :

- pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1 - 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare

Obiectivul propus are functiunea de **hotel** (constructie de turism conform H.G. 525 / 1996, Anexa Nr. 1, Pct. 1.10.1) si cuprinde urmatoarele dotari :

- spatii de cazare (capacitate 62 persoane) :
  - 31 spatii de cazare x 2 persoane (camere duble)
- restaurant (capacitate 118 persoane)\*\*\*:
  - 6 locuri individuale la bar
  - 25 mese : 19 mese de 4 locuri + 6 mese de 6 locuri

NOTA : amenajarea spatiului de luat masa din cadrul restaurantului s-a facut luand in calcul cele 31 spatii de cazare ; oferta propusa asigura 31 spatii in care se poate lua masa

- spa – piscina si sauna (capacitate 20 persoane)\*\*\* :
  - piscina : 6 locuri de tip chaise-longue + 4 locuri de tip fotoliu
  - sauna umeda : 4 persoane
  - sauna uscata : 6 persoaneNOTA : amenajarea zonei spa s-a facut luand in calcul 1/3 din capacitatea de cazare
- spatii conferinte (capacitate 86 locuri)\*\*\* :
  - sala conferinta : 16 locuri
  - sala multifunctionala : 70 locuriNOTA : amenajarea salii de conferinta s-a facut luand in calcul jumatate din numarul total de spatii de cazare ; amenajarea salii multifunctionale s-a facut luand in calcul 62 persoane (capacitatea maxima de cazare) + 8 persoane (personal hotel + personal tehnic + keynote speaker)

**\*\*\*spatii destinate exclusiv pentru clientii hotelului, cazati in cele 31 spatii de cazare disponibile ; aceste spatii nu fac obiectul unei activitati economice separate / independente de cea a obiectivului propus – hotel** – fapt pentru care numarul minim de spatii de parcare amenajate in situ se va calcula in functie de numarul de spatii de cazare si / sau de capacitatea de cazare

Numarul minim de locuri de parcare, calculate conform H.G. 525 / 1996, republicata, Anexa nr. 5, pentru constructii de turism este de 4 locuri de parcare.

Numarul minim de locuri de parcare, calculate conform H.G. 525 / 1996, republicata, Anexa nr. 5, pentru constructii și amenajări de agrement este de 3 locuri de parcare.

Numarul minim de locuri de parcare, calculate conform RLU aferent PUG Galati, pentru constructii și agrement este de 3 locuri de parcare + 1 loc pentru autocar.

In sit, circulatia auto este limitata la portiunea de alee pavata situata in nordul terenului, unde sunt prevazute 10 locuri de parcare pentru autoturisme si 1 loc de parcare pentru autocar. Circulatia pietonala se desfasoara pe aleile pavate proiectate.

#### **4.8. PRINCIPII SI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI**

Amplasamentul necesita intervenții de sistematizare verticala pentru uniformizarea terenului, așa cum este prezentat la punctul 4.14 - *Lucrări necesare de sistematizare pe verticala* al prezentei documentații. Amplasarea corpurilor de cladire catre calea de circulatie si catre posteriorul lotului asigura deschidere suficienta a curții catre zona centrala pentru dezvoltarea spatiilor verzi si însorirea adecvata a acestora.

#### **4.9. CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA SI CONDIȚIONĂRII IMPUSE DE ACEASTA**

Nu este cazul.

#### **4.10. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII (DUPĂ CAZ)**

Nu este cazul.

#### **4.11. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE IN VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI (DUPĂ CAZ)**

Nu este cazul

#### **4.12. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI**

In incinta se propune plantarea spațiului liber rezultat in urma propunerii. Spațiile verzi plantate vor ocupa 306mp, respectiv 25,35% din suprafața terenului (conform prevederilor RLU aferent PUG Galati).

#### **4.13. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE**

Cotele de nivel actuale ale amplasamentului sunt cuprinse în intervalul 53,56 m – 55,53 m (Sistem Cote Marea Neagră) si prezintă înclinație orientata aproximativ est înspre vest si dinspre sud înspre nord.



sediu social  
MUN. GALATI, STR. TECUCI NR.3 COLT CU PIATA CENTRALA,  
BL.V3B, TRONSON 1-2, SC.1, PARTER,  
SPATIU COMERCIAL NR.1, JUD. GALATI  
cod unic de inregistrare  
38720882  
nr. ordine in registrul comertului  
J17/68/19.01.2018  
cont bancar  
ING BANK | RO17INGB0000999907576693  
capital social  
200 RON  
contact  
+40 (748) 158 275 | machbar.atelier@gmail.com

#### 4.14. LUCRĂRI NECESARE DE SISTEMATIZARE PE VERTICALA

Se propune schimbarea inclinației terenului natural și asigurarea unei pante de minim 1% pentru evacuarea apelor pluviale către Str. Morilor astfel :

- Limita estică se va nivela la cota 53,95 m (Sistem Cote Marea Neagră)
- Limita vestică se va încărca până la cota 54,65 m (Sistem Cote Marea Neagră)

În jurul construcției propuse vor fi prevăzute trotuare de protecție și rigole pentru preluarea și dirijarea apelor pluviale.

#### 4.15. REGIMUL DE CONSTRUIRE (ALINIAREA ȘI ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR, PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR)

Alinierea construcțiilor:

- distanța față de limita de est : 4,00m – 41,75m

Înălțimea construcțiilor:

- regim de înălțime S+P+2E (ultimul nivel retras) – S+P+5E (ultimul nivel retras)
- $H_{MAX} = 12,70 \text{ m} - 22,13 \text{ m}$  (înălțimea la atic, față de cota  $\pm 0,00$ )

Procentul de ocupare a terenului :

P.O.T. REZULTAT ÎN URMA PROPUNERII = 42,21 %

#### 4.16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

C.U.T. REZULTAT ÎN URMA PROPUNERII = 2,48



sediu social  
MUN. GALATI, STR. TECUCI NR.3 COLT CU PIATA CENTRALA,  
BL.V3B, TRONSON 1-2, SC.1, PARTER,  
SPATIU COMERCIAL NR.1, JUD. GALATI  
cod unic de inregistrare  
38720882  
nr. ordine in registrul comertului  
J17/68/19.01.2018  
cont bancar  
ING BANK | RO17INGB0000999907576693  
capital social  
200 RON  
contact  
+40 (748) 158 275 | machbar.atelier@gmail.com

#### 4.17. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR (SURSE,REȚELE, RACORDURI)

Alimentare apa canal:

- Se propune utilizarea bransamentului existent si a racordului existent la rețelele de apa si canalizare pentru deservirea obiectivului propus

Alimentare cu energie electrica:

- Se propune realizarea unui bransament subteran la rețeaua de alimentare cu energie electrica tip LEA 0,4 kV existenta pe Str. Morilor

Gaze naturale:

- Se propune realizarea unui bransament la rețeaua de gaze naturale existenta pe Str. Morilor



#### 4.18. BILANȚ TERITORIAL ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT (EXISTENT SI PROPUS)

ELEMENTE DE BILANT	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
	mp	%	mp	%
<b>CIRCULATII PUBLICE</b>	<b>250,50</b>	<b>17,19</b>	<b>250,50</b>	<b>17,19</b>
Circulatie carosabila	120,50	8,27	120,50	8,27
Circulatie pietonala	130,00	8,92	130,00	8,92
<b>CURTI CONSTRUCTII</b>	<b>1207,00</b>	<b>82,81</b>	<b>1207,00</b>	<b>82,81</b>
Suprafata construita	0,00	0,00	509,50	34,96
Suprafata desfasurata	0,00	---	2994,75	---
Amenajari de incinta	1207,00	82,81	697,50	47,85
<b>SUPRAFATA TOTALA A ZONEI DE STUDIU PUD</b>	<b>1457,50</b>	<b>100,00</b>	<b>1457,50</b>	<b>100,00</b>

ELEMENTE DE BILANT	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
	mp	%	mp	%
<b>1) SUPRAFATA CONSTRUITA</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>509,50</b>	<b>42,21</b>
<b>2) SUPRAFATA DESFASURATA</b>	<b>0,00</b>	<b>---</b>	<b>2994,75</b>	<b>---</b>
<b>3) AMENAJARI DE INCINTA</b>	<b>1207,00</b>	<b>100,00</b>	<b>697,50</b>	<b>57,79</b>
3.1) Circulații interioare	0,00	0,00	304,00	25,19
3.2) Parcări la sol	0,00	0,00	87,50	7,25
3.3) Spatii verzi plantate / teren neamenajat	1207,00	100,00	306,00	25,35
<b>SUPRAFATA TOTALA A IMOBILULUI CE A GENERAT NECESITATEA ELABORARII PUD</b>	<b>1207,00</b>	<b>100,00</b>	<b>1207,00</b>	<b>100,00</b>





		INDICATORI URBANISTICI	
		POT	CUT
UTR 14': POL URBAN PRINCIPAL – COSBUC / BASARABIEI	150 – 200 mp	45 % *	1,5 *
	201 – 500 mp	45 % *	2,5 *
	501 – 1000 mp	70 % *	4,2 *
	1001 – 6000 mp si peste	80 % *	4,8 *
SPATII VERZI (EXCEPTAND CELE DESTINATE SPORTULUI, AGREMENTULUI)		10 % *	0,2 *
FUNCTIUNI EXISTENTE : ACTIVITATI PRODUCTIVE IN UNITATI DISPERSATE / ZONA TRANSPORTURI / ZONA CONSTRUCTII AFERENTE ECHIPAMENTELOR TEHNICO – EDILITARE / TERENURI CU DESTINATIE SPECIALA (CU EXCEPTIA CONSTRUCTIILOR SI INSTALATIILOR TEHNOLOGICE)		50 % *	1,0 *
TERENUL CARE A GENERAT NECESITATEA ELABORARII PUD		42,21 %	2,48

\* posibilitati maxime, conform P.U.G. GALATI



sediu social  
MUN. GALATI, STR. TECUCI NR.3 COLT CU PIATA CENTRALA,  
BL.V3B, TRONSON 1-2, SC.1, PARTER,  
SPATIU COMERCIAL NR.1, JUD. GALATI  
cod unic de inregistrare  
38720882  
nr. ordine in registrul comertului  
J17/68/19.01.2018  
cont bancar  
ING BANK | RO17INGB0000999907576693  
capital social  
200 RON  
contact  
+40 (748) 158 275 | machbar.atelier@gmail.com

## 5. CONCLUZII

---

### 5.1. CONSECINȚELE REALIZĂRII OBIECTIVELOR PROPUSE

Realizarea investiției propuse creează o clădire de turism și agrement, ce adaposteste spații de cazare și loisir. Investiția propusă va spori imaginea urbană a zonei prin introducerea unui ansamblu unitar din punct de vedere estetic.

### 5.2. MASURI CE DECURG IN CONTINUAREA P.U.D.

Prin prezenta documentație PUD nu s-au prevăzut obiective de utilitate publică.

Obiective a căror realizare se află în sarcina beneficiarului :

- Construire obiectiv
- Realizarea brânșamentelor către obiectivul propus
- Platforme și trotuare în incintă
- Acces carosabil
- Spații verzi, amenajări exterioare

Finanțarea investiției se va realiza cu fonduri europene nerambursabile, prin programul de finanțare POR 2.2 – sprijinirea creării și extinderea capacităților avansate de producție și dezvoltarea serviciilor.

### 5.3. PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI ASUPRA SOLUȚIEI

Considerăm ca propunerile făcute de beneficiar sunt în concordanță cu tendința de dezvoltare a zonei și cu reglementările impuse de documentațiile de urbanism aprobate. Amplasarea construcției s-a făcut cu sensibilitate față de vecinătățile imediate și față de forma și dimensiunile lotului, iar mobilarea urbanistică a urmărit dezvoltarea spațiilor verzi.



sediu social  
MUN. GALATI, STR. TECUCI NR.3 COLT CU PIATA CENTRALA,  
BL.V3B, TRONSON 1-2, SC.1, PARTER,  
SPATIU COMERCIAL NR.1, JUD. GALATI  
cod unic de inregistrare  
38720882  
nr. ordine in registrul comertului  
J17/68/19.01.2018  
cont bancar  
ING BANK | RO17INGB0000999907576693  
capital social  
200 RON  
contact  
+40 (748) 158 275 | machbar.atelier@gmail.com

## 6. ANEXE

---

Conform cu Certificatul de Urbanism Nr. 276 din 09.03.2017, la prezenta documentație P.U.D. se vor anexa următoarele documente, in copie :

- Certificat de Urbanism
- Aviz CTATU
- Dovada achitarii taxei RUR
- Titlu de proprietate asupra imobilului
- Extras de carte funciara
- Aviz alimentare apa canal
- Aviz alimentare cu energie electrica
- Aviz salubritate
- Punct de vedere ISU
- Sanatatea populatiei
- Acord notarial vecini (activitate)
- Acord notarial vecini (constructie pe hotar)
- Aviz comisia municipala de siguranta a circulatiei
- Aviz compartiment reparatii si intretinere strazi
- Punctul de vedere / actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului
- Studiu de circulatie
- Studiu de insorire
- Studiu geotehnic
- Plan topografic vizat O.C.P.I.

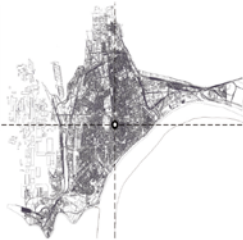
Întocmit,

**drd. master urbanist  
Atanasia MÂNDRU (STOICA)**

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR CONFORM P.U.G. GALATI

UTR 14 - POD URBAN PRINCIPAL - COSMIC / RASARABETI			SPATII VERDI (EXCEPTAND CELE DESTINATE SPORTULUI SI AGRAMENTULUI)		FUNCTIUNI EXISTENTE: ACTIVITATI PRODUCTIVE IN UNITATI DISPERSATE / ZONA TRANSPORTURI / ZONA CONSTRUCTII EXISTENTE TERCIARIZATELOR TEHNICO-EDILITARE / TERENURI CU DESTINATIE SPECIALA (CU EXCEPTIA CONSTRUCTIILOR SI INSTALATIILOR TERMOLOGICE)	
SUPRAFATA PAMELA	POT	CUT	POT	CUT	POT	CUT
150-200 mp	45 %	1,5			50 %	1,0
201-500 mp	45 %	2,5				
501-1000 mp	70 %	4,2				
1001-6000 mp si peste	80 %	4,8	10 %	0,2		

ÎNCADRARE ÎN MUNICIPIU



CRUCI DE CADASTRU SI PUBLICITATE AERIANA GALATI  
35216 / 02.05.2017  
(nr. de înregistrare / data)  
RECEPCIONAT  
Sing. SORIN CANTEMIR  
SEMNTATURA

PREZENTUL DOCUMENT ESTE VALABIL ÎNSOTIT DE PROCESUL VERBAL DE RECEPȚIE NR. 213 DATA 06.06.2017

BILANT TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUD

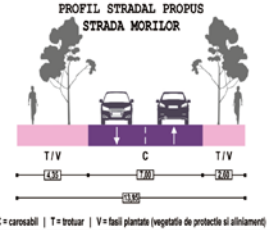
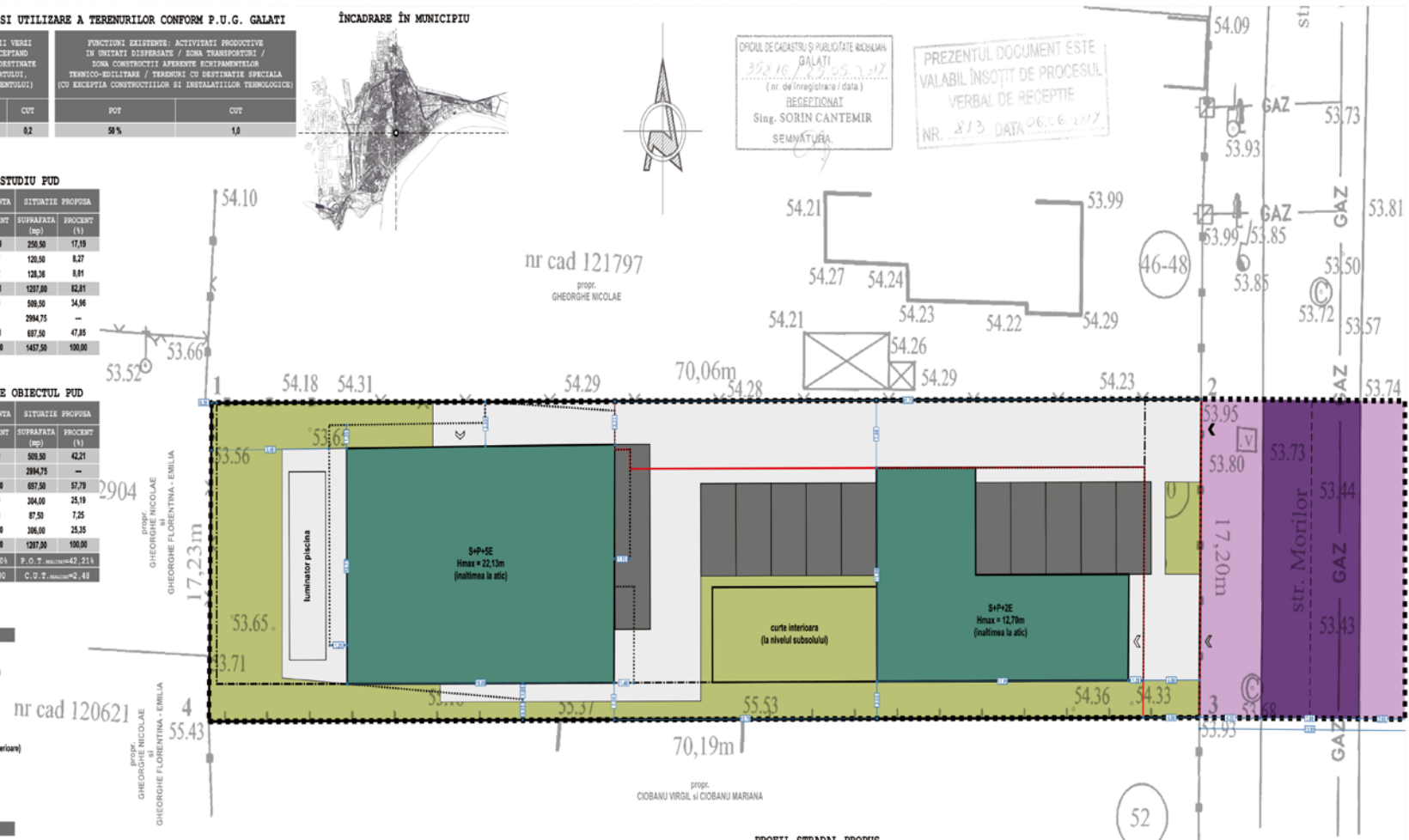
ELEMENTE DE BILANT	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPOSA	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
<b>CIRCULATI PUBLICE</b>	250,50	17,19	250,50	17,19
Circulatie carosabila	120,50	8,27	120,50	8,27
Circulatie pietonala	130,00	8,92	128,36	8,81
<b>CURTI CONSTRUCTI</b>	1207,00	82,81	1207,00	82,81
Aria construita	0,00	0,00	500,50	34,96
Aria desfasurata	0,00	-	294,75	-
Amenajari de incinta	1207,00	82,81	687,50	47,85
<b>ARIE TOTALA ZONA DE STUDIU PUD :</b>	<b>1457,50</b>	<b>100,00</b>	<b>1457,50</b>	<b>100,00</b>

BILANT TERITORIAL TEREN CE FACE OBIECTUL PUD

ELEMENTE DE BILANT	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPOSA	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
SUPRAFATA CONSTRUITA	0,00	0,00	500,50	42,21
SUPRAFATA DESFASURATA	0,00	-	294,75	-
AMENAJARI DE INCINTA	1207,00	100,00	687,50	57,79
Circulatii interioare	0,00	0,00	304,00	25,19
Spatii de parcare	0,00	0,00	87,50	7,25
Spatii plantati / teren neamenajat	0,00	100,00	306,00	25,35
<b>SUPRAFATA TOTALA TEREN :</b>	<b>1207,00</b>	<b>100,00</b>	<b>1207,00</b>	<b>100,00</b>
INDICATORI URBANISTICI	P. O. T. $\alpha_{max} = 0,001$ P. O. T. $\alpha_{max} = 42,21\%$		C. O. T. $\alpha_{max} = 0,00$ C. O. T. $\alpha_{max} = 2,48$	

LEGENDA

- LIMITE**
- Limita zonei de studiu PUD
  - Limita de proprietate a terenului ce a generat PUD
  - Azul drumului
  - Limita constructie propusa (la nivelul parterului)
  - Limita constructie propusa (la nivelul subsolului)
  - Limita constructie propusa (la nivelul etajelor superioare)
  - Limita amenajari de incinta propuse
  - Aliniament
  - Aliniere
- FUNCTIUNI**
- Circulatie carosabila
  - Circulatie pietonala
  - Teren si agrement (servicii de cazare - hotel)
  - Amenajari de incinta : circulatii interioare
  - Amenajari de incinta : spatii de parcare
  - Amenajari de incinta : spatii plantati / teren neamenajat
- ACCESURI**
- Acces carosabil
  - Acces pietonal
  - Acces principal constructie



titlu proiect: <b>CREARE UNITATE NOUA DE PRESTARE SERVICII DE CAZARE LA S.C. TELESYS S.R.L.</b>			
proiectant de urbanism:	nr. titlu plan: 217/08/18.01.2018	data:	MUN. GALATI, STR. MORILOR NR. 50
<b>MACHBAR ATELIER S.R.L.</b>	3520842	beneficiar:	<b>S.C. TELESYS S.R.L.</b>
proiectant de urbanism:	40 (740) 134 275 machbar_atelier@gmail.com	proiectant de urbanism:	beneficiar:
specificatie:	nume:	scara:	titlu plan:
nr. proiect:	d-nd. maestr urbanist: Atanasia MANDRU (STOICA)	1 : 200	<b>REGLEMENTARI URBANISTICE</b>
proiectant:	data revizii:	03/2018	nume proiect: P.U.D.
observator:	data revizii:	MAR. 2018	data plan: UZ