

HOTĂRÂREA nr. 225 **din 30.05.2019**

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 1, strada Cetățianul Ioan nr. 3 P

*Inițiator: Primarul Municipiului Galați, Ionuț - Florin Pucheanu;
Numărul și data depunerii proiectului de hotărâre: 234/06.05.2019*

Consiliul local al Municipiului Galați, întrunit în ședință ordinară, în data de 30.05.2019;

Având în vedere expunerea de motive nr. 28390/06.05.2019, a inițiatorului-Primarul Municipiului Galați, Ionuț - Florin Pucheanu;

Având în vedere raportul de specialitate nr. 28392/06.05.2019, 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. 21676/05.04.2019, al documentației Plan Urbanistic de Detaliu, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 1, strada Cetățianul Ioan nr. 3 P (fost T43, P2, Lot 3), 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. 1, strada Cetățianul Ioan nr. 3 P (fost T43, P2, Lot 3), în vederea realizării unei construcții cu funcțiunea de locuință, precum și a împrejmuirii terenului proprietate, beneficiari, Lazăr Marius și Lazăr Iulia-Daniela, individualizat în Anexa 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3 – Reglementările privind autorizarea construcțiilor, a amenajărilor, a rețelelor și a 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, ale Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, ale Planului urbanistic general, ale Regulamentului local de urbanism și ale Strategiei de dezvoltare spațială a municipiului Galați, aprobate prin HCL nr. 62/26.02.2015, rectificată prin HCL nr. 354/27.07.2017.

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

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

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

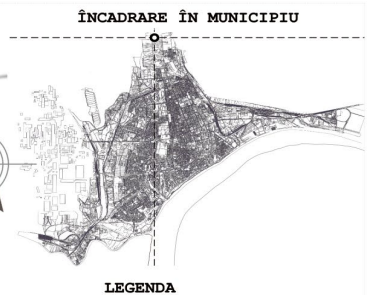
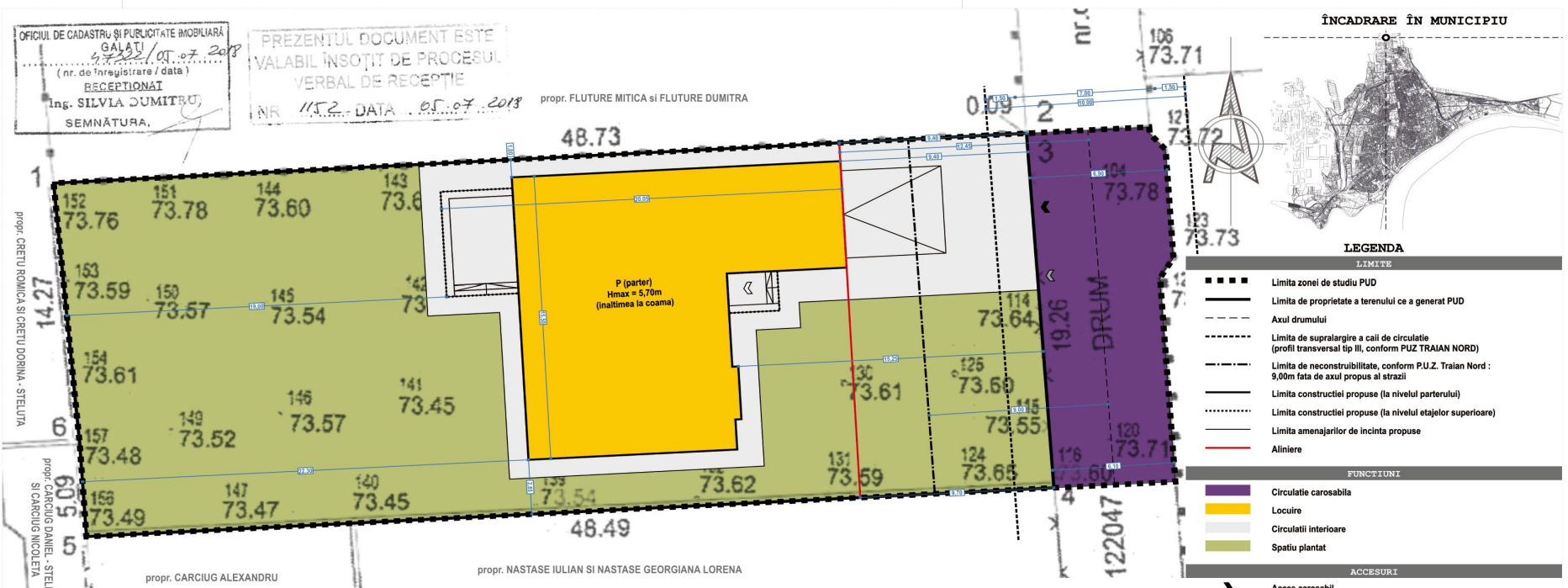
Președinte de ședință,

Contrasemnează,
Secretarul Municipiului Galați,

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA GALATI
 6/2022/07.07.2018
 (nr. de inregistrare / data)
RECEPȚIONAT
 Ing. SILVIA DUMITRU
 SEMNĂTURA.

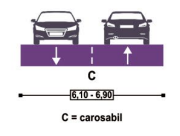
PREZENTUL DOCUMENT ESTE VALABIL ÎNȘOTIT DE PROCESUL VERBAL DE RECEPȚIE
 NR. 1152 - DATA 05.07.2018

propr. FLUTURE MITICA SI FLUTURE DUMITRA

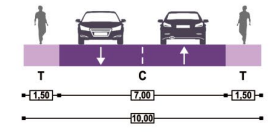


- LEGENDA**
- LIMITE**
- Limita zonei de studiu PUD
 - Limita de proprietate a terenului ce a generat PUD
 - - - - - Axul drumului
 - - - - - Limita de supralargire a caii de circulatie (profil transversal tip III, conform P.U.Z. Traian Nord)
 - - - - - Limita de neconstruibilitate, conform P.U.Z. Traian Nord : 9,00m fata de axul propus al strazii
 - - - - - Limita constructiei propuse (la nivelul parterului)
 - - - - - Limita constructiei propuse (la nivelul etajelor superioare)
 - - - - - Limita amenajarilor de incinta propuse
 - Aliniere
- FUNCTIUNI**
- Circulatie carosabila
 - Locuire
 - Circulatii interioare
 - Spatiu plantat
- ACCESURI**
- Acces carosabil
 - Acces pietonal
 - Acces constructii

PROFIL STRADAL EXISTENT
 CALE DE ACCES DIN STR. CETATIANUL IOAN



PROFIL STRADAL PROPUȘ
 CALE DE ACCES DIN STR. CETATIANUL IOAN
 profil transversal tip III conform P.U.Z. TRAIAN NORD



POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR CONFORM P.U.Z. TRAIAN NORD

REGIM DE CONSTRUIRE	POT	CUT	
		P+1+M (etaj retras)	P+2+M (etaj retras)
INSIRUIT	55 %	1,4	2,0
CUPLAT	45 %	1,1	1,6
IZOLAT	40 %	1,0	1,4

BILANT TERITORIAL
 ZONA DE STUDIU PUD

ELEMENTE DE BILANT	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUȘA	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
CAI DE CIRCULATIE	124,00	11,65	124,00	11,65
Circulatie carosabila	124,00	11,65	124,00	11,65
Circulatie pietonala	0,00	0,00	0,00	0,00
TEREN ARABIL / CURT CONSTRUCȚII	940,00	88,35	940,00	88,35
Arie construita	0,00	0,00	220,00	20,68
Arie desfasurata	0,00	—	220,00	—
Amenajari de incinta	0,00	0,00	720,00	67,67
Teren neamenajat	940,00	88,35	0,00	0,00
ARIE TOTALA ZONA DE STUDIU PUD :	1064,00	100,00	1064,00	100,00

BILANT TERITORIAL
 TEREN CE FACE OBIECTUL PUD

ELEMENTE DE BILANT	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUȘA	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
SUPRAFATA CONSTRUITA	0,00	0,00	220,00	23,40
SUPRAFATA DESFASURATA	0,00	—	220,00	—
TEREN NEAMENAJAT	940,00	100,00	0,00	0,00
AMENAJARI DE INCINTA	0,00	0,00	720,00	76,60
Circulatii interioare	0,00	0,00	174,00	18,51
Spatii de parcare	0,00	0,00	0,00	0,00
Spatii plantate	0,00	0,00	546,00	58,09
SUPRAFATA TOTALA TEREN :	940,00	100,00	940,00	100,00
INDICATORI URBANISTICI	P.O.T. EXISTENT=0,00%		P.O.T. REALIZAT=23,40%	
	C.U.T. EXISTENT=0,00		C.U.T. REALIZAT=0,23	

proiectant de arhitectura : **h i Desk** S.C. ARHIDESKVISION S.R.L. J17/26/11012016 CUI: 35389688 TEL. 0742 801 801

proiectant de urbanism : **MACHBAR ATELIER** S.R.L. 02 698 006 J17/68/19.01.2018 C.U.T. 38720882 +40 (748) 158 275 machbar.atelier@gmail.com

specificatie : nume : semnatura : scara :
 sel proiect : drd. master urbanist Atanasia MANDRU (STOICA) 1 : 200
 proiectant : data reviziei :
 desenator : APR. 2019

proiectant de arhitectura : titlu proiect :
LOCUINTA PARTER SI IMPREJMUIRE

adresa imobilului :
STR. CETATIANUL IOAN NR. 3P MUN. GALATI

proiectant de urbanism : beneficiar :
LAZAR MARIUS SI LAZAR IULIA - DANIELA

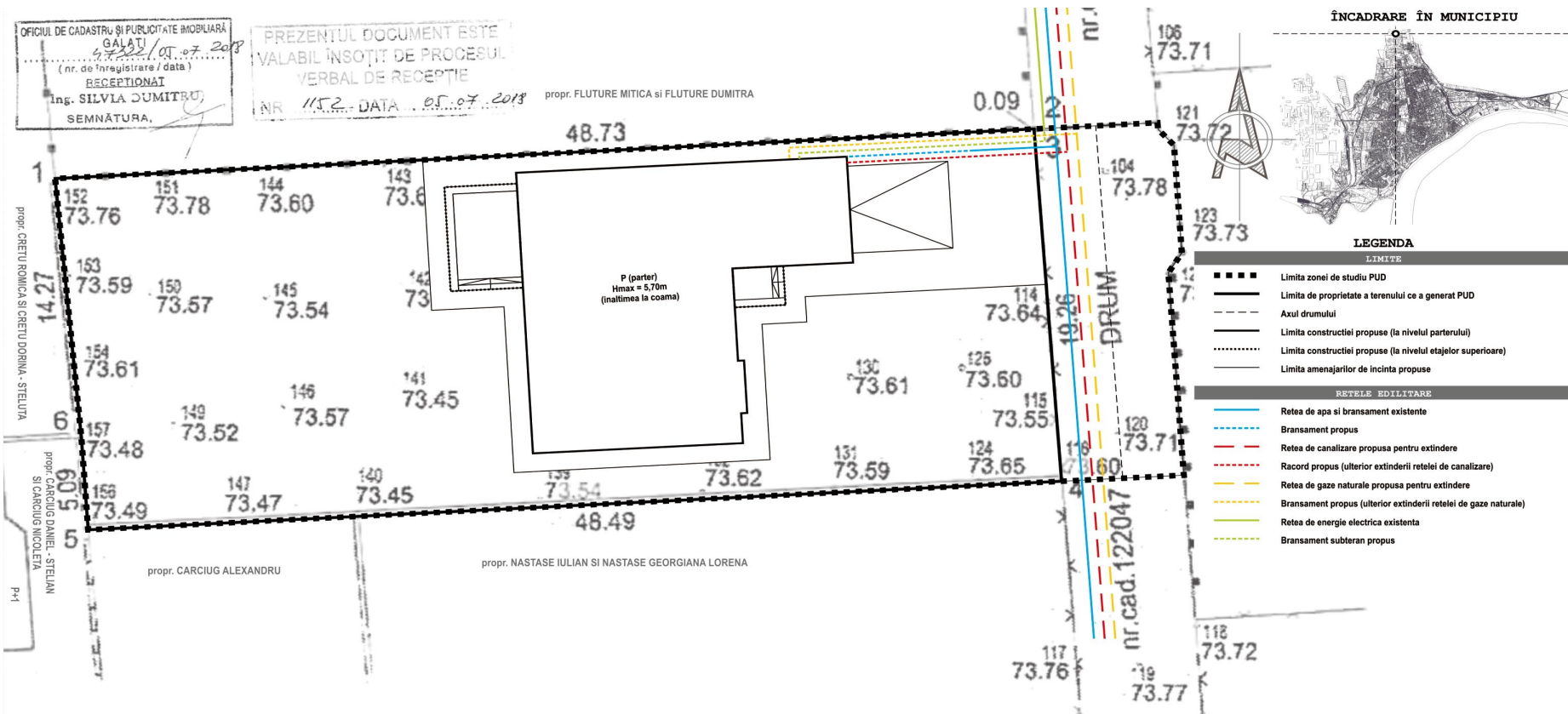
titlu planșă :
REGLEMENTARI URBANISTICE

numar proiect : 025 / 2018
 faza de proiectare : P.U.D.
 numar planșă : U2

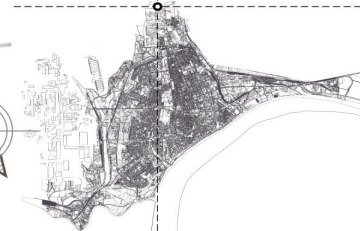
OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ
GALAȚI
27.07.2018 / 05.07.2018
(nr. de înregistrare / dată)
RECEPȚIONAT
Ing. SILVIA DUMITRU
SEMNĂTURA:

PREZENTUL DOCUMENT ESTE
VALABIL ÎNSOTIT DE PROCESUL
VERBAL DE RECEPȚIE
NR. 1152 DATA 05.07.2018

propr. FLUTURE MITICA SI FLUTURE DUMITRA



ÎNCADRARE ÎN MUNICIPIU



LEGENDA

- LIMITE**
- Limita zonei de studiu PUD
 - Limita de proprietate a terenului ce a generat PUD
 - Axul drumului
 - Limita construcției propuse (la nivelul parterului)
 - Limita construcției propuse (la nivelul etajelor superioare)
 - Limita amenajărilor de incintă propuse
- RETELE EDILITARE**
- Rețea de apă și bransament existente
 - Bransament propus
 - Rețea de canalizare propusă pentru extindere
 - Racord propus (ulterior extinderii rețelei de canalizare)
 - Rețea de gaze naturale propusă pentru extindere
 - Bransament propus (ulterior extinderii rețelei de gaze naturale)
 - Rețea de energie electrică existentă
 - Bransament subteran propus

proiectant de arhitectură: AhiDesk S.C. ARHIDESKVISION S.R.L. J17/261/1012016 CUI: 35389688 TEL. 0742 801 801		proiectant de arhitectură: titlu proiect: LOCUINȚA PARTER SI ÎMPREJMUIRE adresa imobilului: STR. CETĂȚIANUL IOAN NR. 3P MUN. GALAȚI	
proiectant de urbanism: MACHBAR ATELIER S.R.L. J17/68/19.01.2018 38720882 440 (748) 158 275 machbar_atelier@gmail.com		proiectant de urbanism: beneficiar: LAZAR MARIUS SI LAZAR IULIA - DANIELA	
specificare: nume: drd. master urbanist Atanasia MANDRU (STOICA)		scara: 1 : 200 data reviziei: APR. 2019	
desenator: nume: Atanasia MANDRU (STOICA)		titlu planșă: REGLEMENTARI EDILITARE număr proiect: 025 / 2018 fază de proiectare: P.U.D. număr planșă: U3	



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GALAȚI

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



RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI

NR. 21676 / 05.04.2019

Conform Legii 350/2001 – art. 48 – privind amenajarea teritoriului si urbanismul, planul urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifica pentru o parcela in relatie cu parcelele invecinate. Planul de urbanism reglementeaza retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, accesurile auto si pietonale, conformarea arhitectural – volumetrica, modul de ocupare a terenului si nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire in raport cu functionarea zonei si cu identitatea arhitecturala a acesteia.

In conformitate cu prevederile art. 10 din Regulamentul Local aprobat prin H.C.L. nr. 238/26.05.2011 si Ordinul Ministerului Dezvoltarii Regionale si Turismului nr. 2701/2010, intocmim prezentul "raport al informarii si consultarii publicului" a documentatiei Plan Urbanistic de Detaliu pentru obiectivul de investitie:

P.U.D. "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ (P), ȘI ÎMPREJMUIRE", STR. CETĂȚIANUL IOAN, NR. 3P (T43, P2, LOT 3), GALAȚI BENEFICIARI: LAZĂR MARIUS ȘI LAZĂR IULIA DANIELA

Elaborator: urb. Atanasia Mandru (Stoica), S.C. Machbar Atelier S.R.L. si SC Arhideskvision SRL, Galati, str. Dr. Răutu, nr. 11, Bl. A4, Ap. 8/12, telefon: 0755173128, str. Tecuci, nr.3, Tel: 748158275, e-mail: atanasia.mandru@gmail.com.

Implicarea publicului în etapa pregatitoare a P.U.D s-a realizat prin grija Instituției Arhitect Șef, care a notificat vecinii directi al parcelei: Fluture Mitică și Fluture Dumitra, Crețu Romică și Crețu Dorina Steluța, Carciug Nicoleta, Năstase Iulian și Georgiana Lorena.

Până la data întocmirii prezentului raport nu s-au înregistrat observații sau sugestii.

Implicarea publicului în etapa aprobarii 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.

Avand în vedere cele prezentate, se propune: analizarea, deliberarea și însușirea acestui raport de către Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (C.T.A.T.U.) și Consiliul Local Galați

**ARHITECT ȘEF,
Dr.Arh. DRAGOȘ HORIA BUHOCIU**

Dragoș Traistaru/2ex/01.04.2019

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

proiectant de arhitectura :



proiectant de urbanism :

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



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

investitie : **LOCUINTA PARTER SI IMPREJMUIRE**
Mun. Galați, Str. Cetatianul Ioan Nr. 3P

beneficiar : **LAZAR MARIUS si LAZAR IULIA – DANIELA**

proiectant de arhitectura :



J17 / 26 / 11012016
CUI : 35389688
Tel : 0742 801 801

proiectant de urbanism :

**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 : **LOCUINTA PARTER SI IMPREJMUIRE**

localizare : **MUN. GALAȚI, STR. CETATIANUL IOAN NR. 3P**

proiect nr : **025 / 2018**

faza : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

beneficiar : **LAZAR MARIUS si LAZAR IULIA – DANIELA**

proiectant de arhitectura : **S.C. ARHIDESKVISION 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 :

proiectant de arhitectura :



J17 / 26 / 11012016
CUI : 35389688
Tel : 0742 801 801

proiectant de urbanism :

**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
U5 : posibilitati de mobilare urbanistica

proiectant de arhitectura :



J17 / 26 / 11012016
CUI : 35389688
Tel : 0742 801 801

proiectant de urbanism :



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

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

investiție : **LOCUINTA PARTER SI IMPREJMUIRE**

localizare : **MUN. GALAȚI, STR. CETATIANUL IOAN NR. 3P**

proiect nr : **025 / 2018**

faza : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

beneficiar : **LAZAR MARIUS si LAZAR IULIA – DANIELA**

proiectant de arhitectura : **S.C. ARHIDESKVISION S.R.L.**

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

data reviziei : **decembrie 2018**

proiectant de arhitectura :



J17 / 26 / 11012016
CUI : 35389688
Tel : 0742 801 801

proiectant de urbanism :

**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

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul prezentei lucrări consta în realizarea unui Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) pentru obiectivul propus – LOCUINTA PARTER SI IMPREJMUIRE – solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 1040 din 21.06.2018.

În 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 DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE

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

Obiectivul este situat în zona de nord a Municipiului Galați, în zona nordică a cartierului Traian Nord, la est față de axul nord-sud creat de Str. Arcașilor și la vest față de axul nord - sud creat de Str. Traian. Investiția se va realiza în intravilanul Mun. Galați, Str. Cetatianul Ioan Nr. 3P.

Zona se află în plin proces de transformare și consolidare și are un caracter preponderent rezidențial, cu clădiri cu regim mic de înălțime, respectiv P (parter) – P+2E. Construcțiile sunt dispuse în regim izolat sau cuplat, în general retrase față de aliniament. Fondul construit de pe Str. Cetatianul Ioan prezintă grad mediu de ocupare a terenului și coeficient mic de utilizare a terenului.

Conform P.U.Z. TRAIAN NORD, zona rezervată locuirii este ocupată de un țesut rezidențial dezvoltat fie spontan, fie pe baza unui plan prestabilit, cu construcții de înălțime mică și medie, destinate locuirii individuale, dar și colective. Locuirea colectivă ocupă o suprafață mică în cartierul Traian Nord și este caracterizată de construcții de înălțime medie.

Funcțiunea dominantă a zonei :

- rezidențială – locuire individuală / colectivă

proiectant de arhitectura :



J17 / 26 / 11012016
CUI : 35389688
Tel : 0742 801 801

proiectant de urbanism :

**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

Funcțiuni complementare :

- servicii și echipamente tehnico –edilitare specifice locuirii
- comerț de proximitate cu suprafață redusă (maxim 25% din suprafața desfășurată totală a construcțiilor de pe teren)

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

Studii de fundamentare :

- studiu geotehnic
- plan topografic

Concluzii extrase din studiul geotehnic :

- se recomandă fundarea directă a construcției, sub limita adâncimii de îngheț, la adâncimea de minimum 1,50m (fundații exterioare)
- sub cota săpăturii, stratele de umpluturi neconsolidate interceptate vor fi decapate în totalitate și înlocuite cu loess compactat pe strate subțiri
- presiunea convențională maxim admisă : $p_{conv} = 120$ kPa
- se vor prevedea măsuri eficiente pentru evitarea pierderilor de apă din rețele, colectarea și îndepărtarea apelor pluviale în afara amplasamentului construcțiilor prin lucrări de sistematizare verticală
- structura de rezistență va fi rigidizată, adaptată sa poată prelua eventuale tasări diferențiate

Concluzii extrase din planul topografic :

- terenul prezintă înclinație orientată aproximativ dinspre est înspre vest
- cotele de nivel ale terenului sunt cuprinse în intervalul 73,49 m – 73,87 m (Sistem Cote Marea Neagră)

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

Conform prevederilor P.U.Z. TRAIAN NORD, situl este inclus în L – zona de locuințe, subzona L1 – locuire individuală și colectivă de tip urban cu clădiri de înălțime mică. În această subzonă predomină locuirea pe parcelă, în construcții cu regim de înălțime mic.

Utilizări admise :

- Locuințe individuale și colective cu regim maxim de înălțime P+2E+M
- Spații plantate, locuri de joacă pentru copii
- Grădinițe
- Parcaje la sol și subterane
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe

Amplasarea clădirilor față de aliniament :

- În parcelările existente, se va prelua alinierea actuală a parcelării
- În cazul în care există o aliniere similară a clădirilor durabile cu destinația de locuință pe parcelele învecinate, aceasta se va prelua, cu condiția să nu contravină prevederilor alineatului următor
- Amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al parcelei sau față de cel propus în cazul parcelelor aflate în bordura arterelor nou propuse sau a lărgirii celor existente se va realiza respectând următoarele condiții :

Categoria străzii	Distanța minimă față de aliniament	Distanța minimă față de axul propus al străzii
Strazi cu profil transversal tip III	5,0 m	9,0 m – 10,0 m

- În zona non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor

Staționarea autovehiculelor :

- Staționarea autovehiculelor se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se un minim de 1 loc de parcare / locuință (apartament) sub 100mp suprafața utilă, 2 locuri de parcare/ locuință (apartament) peste 100mp suprafața utilă
- Staționarea autovehiculelor necesare altor activități se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare

proiectant de arhitectura :



J17 / 26 / 11012016
CUI : 35389688
Tel : 0742 801 801

proiectant de urbanism :

**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

Înălțimea maximă a clădirilor :

- Se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de maxim 45 grade
- Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 10,0m la cornișă, echivalentul a maxim 3 (trei) niveluri supraterrane P+2E+M
- Pentru clădirile noi poate fi adăugat suplimentar maxim 1(unu) nivel, cu o retragere de la aliniere egală cu plusul de înălțime, dar nu mai puțin de 3,0m ; nu se pot prevala de prevederile acestui articol construcțiile care beneficiază de mansardarea prevăzută la alineatul următor
- Se admite mansardarea clădirilor noi cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de maxim 45 grade ; nu se pot prevala de prevederile acestui articol construcțiile care beneficiază de nivelul suplimentar prevăzut la alineatul anterior
- Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor, măsurată în planul fațadei acestora, nu va depăși distanța dintre ele și alinierea construcțiilor situate pe partea opusă a străzii
- În cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat se admit depășiri de 1,0 - 2,0m numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate
- În situația în care construcția este alipită pe limita de proprietate unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, cu un regim de înălțime mai mic, se va prelua înălțimea acestei clădiri pe o lungime de minim 3,0m ; dacă diferența este mai mare de două niveluri racordarea se va realiza în trepte

Spații libere și spații plantate :

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se înierbează și se plantează
- Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 20%
- Pentru siguranța clădirii, arborii se plantează la o distanță de cel puțin 3,0m de aceasta
- Suprafețele mineralizate vor fi concepute astfel încât să se evite sigilarea solului pe suprafețe mari și să se permită scurgerea dirijată a apelor meteorice

Împrejmuiri :

- Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Codului Civil cu privire la zidul comun

proiectant de arhitectura :



J17 / 26 / 11012016
CUI : 35389688
Tel : 0742 801 801

proiectant de urbanism :

**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

- Se interzice realizarea de împrejuriri opace către domeniul public ; se recomandă împrejuriri transparente sau semi-transparente, cu înălțimi mai mici de 2,00 m
- Se interzice folosirea sârmei ghimpate, precum și a suprafețelor din policarbonat, PVC și alte materiale plastice sau care imită materiale naturale

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) admis al zonei :

- P.O.T. maxim = 55 % (pentru construcții înșiruite)
- P.O.T. maxim = 45 % (pentru construcții cuplate)
- P.O.T. maxim = 40 % (pentru construcții izolate)

Coefficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) admis al zonei :

Pentru P+1+M (etaj retras):

- C.U.T. maxim = 1,4 (pentru construcții înșiruite)
- C.U.T. maxim = 1,1 (pentru construcții cuplate)
- C.U.T. maxim = 1,0 (pentru construcții izolate)

Pentru P+2+M (etaj retras):

- C.U.T. maxim = 2,0 (pentru construcții înșiruite)
- C.U.T. maxim = 1,6 (pentru construcții cuplate)
- C.U.T. maxim = 1,4 (pentru construcții izolate)

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.

Nu este cazul.

proiectant de arhitectura :



J17 / 26 / 11012016
CUI : 35389688
Tel : 0742 801 801

proiectant de urbanism :

**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

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚII

Str. Cetatianul Ioan asigură accesul spre următoarele artere de circulație : Str. Arcasilor, Str. Traian si Aleea Hortensiilor. Acestea asigură la rândul lor accesibilitatea către restul cartierului Traian Nord, catre Str. Stefan cel Mare si Bd. George Coșbuc, artere ce asigura accesibilitatea cu restul Mun. Galați.

Accesul în sit se face prin partea de est a lotului, printr-o cale de acces in indiviziune, cu o lățime de cca 6m – 7m, care se conectează la Str. Cetatianul Ioan.

3.2. SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI

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

- $S_{TEREN} = 940,00$ mp

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

- nord : 48,73 m
- est : 19,26 m
- sud : 48,49 m
- vest : 19,36 m (cumulat)

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

- la nord : domeniu privat – propr. FLUTURE MITICA si FLUTURE DUMITRA
- la est : domeniu privat – cale de acces in indiviziune
- la sud : domeniu privat – propr. CARCIUG ALEXANDRU si propr. NASTASE IULIAN si NASTASE GEORGIANA LORENA
- la vest : domeniu privat – propr. CARCIUG DANIEL – STELIAN si CARCIUG NICOLETA si propr. CRETU ROMICA si CRETU DORINA – STELUTA

3.3. SUPRAFEȚE DE TEREN CONSTRUITE ȘI SUPRAFEȚE DE TEREN LIBERE

În cadrul imobilului ce a generat necesitatea elaborării P.U.D. se identifică următoarele suprafețe :

- Suprafața de teren construită : 0,00 mp
- Suprafața de teren liberă : 940,00 mp

3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Zona ce include obiectivul studiat prezintă caracter rezidențial, cu locuințe unifamiliale, procent de ocupare a terenului (P.O.T.) mediu și coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.) scăzut.

Țesutul urban este alcătuit din parcele regulate sau cvasi – regulate, de dimensiune medie și mare. Deschiderea la stradă (frontul loturilor) variază între aproximativ 13,00m – 40,00m, iar adâncimea acestora este de aproximativ 50,00m.

Frontul pe aleea de acces este discontinuu, alcătuit din clădiri cu structură durabilă, cu regim de înălțime P – P+2E dispuse în regim izolat. Acestea se află în stare fizică bună și foarte bună.

În zona obiectivului studiat, regimul de aliniere al clădirilor situate pe aleea de acces variază între 1,50m și 16,50m. Clădirile sunt în general dispuse către mijlocul sau către partea din față a lotului, curtea construcției desfășurându-se către posteriorul lotului și / sau către calea de acces.

Clădirile existente pe aleea de acces sunt caracterizate de volumetrie compusă, cu decroșuri atât în plan orizontal, cât și în plan vertical. Construcțiile prezintă lucarne, balcoane și / sau logii. Frontul prezintă grad mediu – scăzut de transparență.

Datorită geometriei loturilor, clădirile sunt în general dispuse cu latura scurtă spre calea de circulație și cu latura lungă spre lateralul lotului. Fațadele orientate către aleea de acces sunt fațade principale, cu goluri de dimensiune medie pentru ferestre și uși.

Modul de acoperire al construcțiilor în zonă este în general în șarpantă, cu două sau mai multe ape. Gama cromatică a învelitorilor cuprinde în general nuanțe calde (roșu, cărămiziu, maro). Textura finisajelor învelitorilor este în general fină, cu finisaj mat.

Fațadele clădirilor prezintă în general deschideri de dimensiune medie sau mare pentru ferestre și uși, majoritatea clădirilor fiind nou-construite. Fațadele sunt realizate în general cu decorații simple (brâie sau ancadramente), concepute în general din culoare și joc de finisaje și texturi. Gama cromatică a fațadelor include culori calde (nuanțe de

galben, cărămiziu) și colori reci (nuanțe de gri). Textura finisajelor fațadelor este fie fină, fie grunjoasă, cu finisaj mat. Geamurile ferestrelor prezintă în general reflexii discrete, ce nu degradează imaginea urbană.

Împrejmirile la stradă ale loturilor din zonă sunt caracterizate de varietate. Acestea sunt realizate din fier forjat, din plasă metalică, din tablă, din beton sau din lemn. Împrejmirile la stradă ale loturilor prezintă grad mediu de transparență, fiind în general semi-transparente sau opace. Acestea au înălțimea medie de aproximativ 2,00m. Gama cromatică a împrejmirilor include culori calde (nuanțe de galben, roșu) și nuanțe reci (gri, argintiu, verde). Textura finisajelor împrejmirilor la stradă este fie fină, fie grunjoasă, cu finisaj mat.

Aleea perpendiculara pe Str. Cetatianul Ioan, ce bordeaza limita estica a terenului ce face obiectul PUD nu are îmbrăcăminte rutieră rigidă, iar firele de circulație carosabilă nu sunt separate de cele pietonale. Profilul stradal este de 6,00m – 7,00m. Artera de circulație este echipată cu următoarele rețele edilitare: rețea de apă potabilă, rețea de alimentare cu energie electrică. Calea de circulație se află în stare fizică medie-rea.

3.5. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

În prezent, imobilul ce a generat necesitatea elaborării P.U.D. nu este ocupat de clădiri.

Amplasamentul prezintă împrejmuire provizorie.

Construcțiile din vecinătatea imobilului ce face obiectul P.U.D. au destinația de locuințe, anexe și depozitare.

3.6. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, CU PRECIZAREA SUPRAFEȚELOR OCUPATE

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

- Terenul aparținând domeniului privat, proprietate a persoanelor fizice și juridice : 940,00 mp (teren aflat în totalitate în proprietatea beneficiarilor LAZAR MARIUS si LAZAR IULIA – DANIELA)
- Terenul aparținând domeniului privat, proprietate a persoanelor fizice și juridice : 124,00 mp (alee de acces in indiviziune)

Imobilul ce a generat necesitatea elaborării P.U.D. este proprietatea beneficiarilor LAZAR MARIUS si LAZAR IULIA – DANIELA, conform Contractului de Vanzare - Cumparare autentificat cu nr. 158 / 12.10.2015 și este identificat prin nr. cadastral 122045.

proiectant de arhitectura :



J17 / 26 / 11012016
CUI : 35389688
Tel : 0742 801 801

proiectant de urbanism :

**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

3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE

Sucesiunea litologică a terenului :

- 0,00m – 0,90m : strat superficial de sol vegetal si umpluturi eterogene neconsolidate
- 0,90m – 1,80m : orizont loessoid macroporic, sensibil la umezire, alcatuit din loess argilos galben – cafeniu, uscat, tare
- 1,80m – 6,00m : loess prafos galben, uscat, plastic vartos...tare, cu concrețiuni calcaroase

Indici geotehnici :

- Umiditatea naturala : $12,5\% \leq w \leq 16,60\%$
- Indicele de plasticitate : $18,0\% \leq I_p \leq 18,9\%$
- Indicele de consistenta : $0,79 \leq I_c \leq 1,0$

Condiții de fundare și recomandări:

- Se recomandă fundarea directă a construcției, până la adâncimea impusă constructiv și cu respectarea adâncimii limită de îngheț (– 1,00m)
- Adâncimea minimă de fundare va fi de –1,50m pentru fundațiile exterioare și –1,00 m pentru fundațiile interioare
- Presiunea convențională de calcul maximă admisă : 120 kPa
- 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
- Sistemizarea pe verticală și în plan a terenului adiacent construcției proiectare se va executa la cote superioare celor ale terenului adiacent, astfel încât să asigure îndepărtarea rapidă a apelor pluviale, prin realizarea de trotuare de protecție, pante, rigole și șanțuri de garda dalate, verificate periodic și menținute în funcțiune

3.8. ACCIDENTE DE TEREN (UMPLUTURI) CU PRECIZAREA POZIȚIEI ACESTORA

Amplasamentul nu prezintă accidente de teren.

Zonele în care grosimile stratului de umpluturi 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 etc. sau zone cu

umidități excesive, mai mari decât a celor din jur, acestea vor fi considerate accidente subterane, se vor elimina în totalitate, iar golul rezultat va fi completa până la cota de fundare cu pământ galben, curat, cu umiditate optimă de compactare ($w\% = 12,00\% - 16,00\%$), compactat în strate elementare subțiri cu grosimea de cca 10 – 15 cm, cu mijloace de tasare semi-mecanice.

3.9. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE

Zona amplasamentului se caracterizează prin prezența la adâncimi mai mari de 6,00m a panzei de apă subterană.

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

Seismic, zona studiată este situată în aria de hazard seismic pentru proiectare cu valoarea accelerației orizontale $a_g=0,30g$ (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). Imobilul cercetat se încadrează în zona cu gradul 8 de intensitate macroseismică, situându-se în apropierea liniei de fractură tectonică majoră Focșani – Nămoaloasa – Galați. Datorită acestui fapt în zona Municipiului Galați se resimt puternic cutremurele de pământ cu epicentru în zona Vrancea.

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

Analiza fondului construit existent în vecinătatea imobilului ce a generat necesitatea elaborării P.U.D. :

- Înălțime : P (parter) – P+2E
- Structură : durabilă
- Stare fizică : bună și medie

Analiza fondului construit existent în cadrul imobilului ce a generat necesitatea elaborării P.U.D. :

- Înălțime : nu este cazul (teren liber de construcții)
- Structură : nu este cazul (teren liber de construcții)
- Stare fizică : nu este cazul (teren liber de construcții)

proiectant de arhitectura :



J17 / 26 / 11012016
CUI : 35389688
Tel : 0742 801 801

proiectant de urbanism :



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

3.12. ECHIPAREA EXISTENTĂ

În zona de studiu a prezentei documentații P.U.D. situația echipării edilitare se prezintă după cum urmează, conform avizelor de specialitate solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 1040 din 21.06.2018 :

Alimentare apă canal :

- Conform avizului nr. 23358 / 10.07.2018 emis de APA CANAL SA, în zona obiectivului propus, pe aleea perpendiculară pe Str. Cetatianul Ioan, ce bordează limita estica a terenului ce face obiectul P.U.D. există o conductă de apă potabilă PEHD De 110 mm
- Atât Str. Cetatianul Ioan, cât și Str. Arcasilor prezintă echipare cu rețea de canalizare, rețele aflate la cca. 100m de terenul ce face obiectul PUD

Alimentare cu energie electrică :

- Conform avizului nr. 30501820558 / 17.07.2018 emis de SDEE Muntenia Nord SA, obiectivul propus nu afectează instalațiile electrice ale centrului
- În zona obiectivului propus, pe aleea perpendiculară pe Str. Cetatianul Ioan, ce bordează limita estica a terenului ce face obiectul P.U.D. există rețele de alimentare cu energie electrică tip LEA 0,4 kV

Gaze naturale :

- Conform avizului 312.855.542 / 10.07.2018 emis de DISTRIGAZ SUD REȚELE (ENGIE), în zona obiectivului propus, societatea nu deține rețele sau alte instalații de distribuție a gazelor naturale

Incalzire și apă caldă de consum :

- Nu este cazul

Alimentare cu energie termică :

- Nu este cazul

Transport urban :

- Nu este cazul

proiectant de arhitectura :



J17 / 26 / 11012016
CUI : 35389688
Tel : 0742 801 801

proiectant de urbanism :



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. REGLEMENTĂRI

4.1. OBIECTIVELE NOI SOLICITATE PRIN TEMA – PROGRAM

Tema program propusă de beneficiar este realizarea obiectivului LOCUINȚĂ PARTER ȘI ÎMPREJMUIRE.

- a) Compartimentare :
- camera de zi, bucatarie, 3 dormitoare, 2 dressinguri, 2 bai, camera CT, hol, garaj (spatiu de garare pentru 2 autovehicule), 2 terase acoperite
- b) Racorduri edilitare, rețele de incintă propuse :
- Branșament subteran rețea de energie electrică
 - Branșament rețea de apă
 - Extindere rețele edilitare de canalizare si gaze naturale pe aleea de acces in indiviziune ce bordeaza lotul pe limita estica
 - Racord rețea de canalizare (ulterior extinderii rețelei)
 - Bransament rețea de gaze naturale (ulterior extinderii rețelei)
- c) Amenajări de incintă :
- Circulații interioare : 174,00 mp (18,51% din suprafața totală a terenului)
 - Spații de parcare (amenajate la sol) : 0,00 mp (0,00% din suprafața totală a terenului)
 - Spații verzi plantate : 546,00 mp (58,09% din suprafața totală a terenului)
- d) Împrejmuiri :
- Împrejmuirea provizorie existentă se va dezafecta; aceasta se va înlocui cu gard de înălțime maximă de 2,00 m, din care soclu opac de 0,60 m și parte superioară transparentă, realizată din fier forjat sau plasă metalică
 - Împrejmuirea se va armoniza cu finisajul construcțiilor propuse

proiectant de arhitectura :



J17 / 26 / 11012016
CUI : 35389688
Tel : 0742 801 801

proiectant de urbanism :

**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

4.2. FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

a) Funcțiune propusă :

- Funcțiunea propusă se află în concordanță cu utilizările admise în zonă și coincide cu funcțiunea dominantă, respectiv locuire

b) Amplasarea construcțiilor :

- *regim de construire* : construcție izolată
- *poziționare* : construcție amplasată către zona centrul a lotului, de-a lungul limitei de nord ; curtea se dezvoltă în zonele de est, de sud și de vest ale parcelei
- *amplasare față de limita cu calea de circulație* : construcție retrasă față de limita de est a parcelei
- *amplasare față de limitele laterale și posterioară ale parcelei* : construcție retrasă față de limitele laterale și posterioară ale parcelei

c) Conformarea construcțiilor :

- *regim de înălțime* : înălțimea construcției propuse (Parter, $H_{MAX\ coamă} = 5,70m$ – înălțimea măsurată de la cota ± 0.00) se încadrează în limitele maxime impuse de P.U.Z. TRAIAN NORD ; regimul de înălțime propus se încadrează în regimul de înălțime caracteristic al zonei
- *retragerea față de axul străzii* : construcție retrasă față de axul străzii la 12,45m, în conformitate cu caracterul zonei și cu prescripțiile P.U.Z. TRAIAN NORD (minim 9,00m față de axul propus al străzii)
- *aliniera construcțiilor* : retragerea construcției urmărește retragerea construcțiilor din zonă, conform analizei de la *punctul 3.4*, iar retragerea față de limita de est este de 9,40m – 9,70m
- *retragerea față de limitele laterale și posterioară ale parcelei – respectarea prevederilor Codului Civil* :
 - construcția propusă se află la distanță mai mare de 0,60m (1,00m) față de limita de nord, fațada respectivă având ferestre de lumină ce nu permit vederea către fondul învecinat
 - construcția propusă se află la distanță mai mare de 2,00m (2,85m) față de limita de sud, fațada respectivă având ferestre de vedere
 - construcția propusă se află la distanță mai mare de 2,00m (19,00m) față de limita de vest, fațada respectivă având ferestre de vedere

proiectant de arhitectura :



J17 / 26 / 11012016
CUI : 35389688
Tel : 0742 801 801

proiectant de urbanism :

**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

- *volumetrie* :
 - se propune realizarea unui volum relativ compus, cu regim de inaltime P (parter)
 - volumul propus este adecvat scării impuse de țesutul învecinat
 - volumul propus capătă interes datorită decrosului in plan si datorita sarpantei in mai multe ape
- *arhitectura fațadelor* :
 - fațada de est este tratată ca fațadă principală
 - construcția prezintă goluri de dimensiune medie pentru uși și ferestre pentru fațada principală și cea de vest, în timp ce fațadele secundare prezintă goluri de dimensiune mai mică
 - acoperirea construcției se va realiza în șarpantă din lemn tratat, cu învelitoare din țigla metalică
- *finisaje* :
 - finisajele clădirii propuse sunt similare cu cele ale construcțiilor învecinate
 - fațadele clădirii vor avea finisaj mat, cu tencuială decorativă
 - împrejmuirea pe aleea perpendiculară pe Str. Cetatianul Ioan, ce bordează limita estica a terenului ce face obiectul P.U.D. va folosi aceleași finisaje ca fațadele construcției propuse
- *gama cromatică* : se va respecta ambianța cromatică a aleei perpendiculare pe Str. Arcașilor (clădirile propuse se vor finisa cu nuanțe de alb / crem / gri)

d) Conformarea împrejmuirilor :

- Împrejmuirea provizorie existentă se va dezafecta ; aceasta se va înlocui cu gard de înălțime maximă de 2,00 m, din care soclu opac de 0,60 m și parte superioară transparentă, realizată din fier forjat sau plasa metalică
- Împrejmuirea se va armoniza cu finisajul construcției propuse
- Pe limitele laterale gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,00 m

proiectant de arhitectura :



J17 / 26 / 11012016
CUI : 35389688
Tel : 0742 801 801

proiectant de urbanism :

**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

4.3. CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ

În conformitate cu Legea Nr. 350 / 2001 cu modificările și 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
 - * spațiile tehnice sau spațiile 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 (P.O.T.) - 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

proiectant de arhitectura :



J17 / 26 / 11012016
CUI : 35389688
Tel : 0742 801 801

proiectant de urbanism :

**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

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

- Aleile de acces pietonal / carosabil din incintă
- Trotuarele de protecție
- Scările exterioare

ARIA CONSTRUITĂ folosită pentru calculul P.O.T., conform Legii Nr. 350 / 2001, cu modificările și completările ulterioare :

- $A_c = 220,00$ mp

NOTA : s-au luat in calcul atat suprafata parterului, cat si suprafetele teraselor acoperite

ARIA DESFĂȘURATĂ folosită pentru calculul C.U.T., conform Legii Nr. 350 / 2001, cu modificările și completările ulterioare :

- $A_D = 220,00$ mp

NOTA : s-au luat in calcul atat suprafata parterului, cat si suprafetele teraselor acoperite

Dimensiuni maximale în plan :

- 20,05 m x 15,50 m

4.4. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI (DISTAŢE FAȚĂ DE CONSTRUCȚIILE EXISTENTE, ACCESE PIETONALE ȘI AUTO, ACCESE PENTRU UTILAJELE DE STINGERE A INCENDIILOR ETC.)

Distanțele minime între obiectivele propuse și limitele de proprietate:

- față de limita nordică : 1,00 m
- față de limita estică : 9,40 m
- față de limita sudică : 2,85 m
- față de limita vestică : 19,00 m

Distanțele obiectivului propus față de construcțiile existente și menținute pe teren :

- nu este cazul

proiectant de arhitectura :



J17 / 26 / 11012016
CUI : 35389688
Tel : 0742 801 801

proiectant de urbanism :

**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

Distanța dintre construcțiile propuse :

- nu este cazul

Accesuri :

- acces pietonal : latura de est a lotului, direct din aleea perpendiculară pe Str. Cetatianul Ioan, ce bordează limita estica a terenului ce face obiectul P.U.D.
- acces carosabil : latura de est a lotului, direct din aleea perpendiculară pe Str. Cetatianul Ioan, ce bordează limita estica a terenului ce face obiectul P.U.D.
- acces utilaje pentru stingerea incendiilor : latura de est a lotului, direct din aleea perpendiculară pe Str. Cetatianul Ioan, ce bordează limita estica a terenului ce face obiectul P.U.D.

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

Construcția propusă este în concordanță cu permisivitățile Regulamentului Local de Urbanism din cadrul P.U.Z. TRAIAN NORD, iar arhitectura propusă a clădirilor mimează volumetria și finisajele clădirilor învecinate.

Construcția preia alinierea construcțiilor deja edificate pe latura nordică a căii de acces, prin păstrarea retragerii de aproximativ 9,40m – 15,30m și dispunerea clădirii către zona centrală a parcelei.

Pe teren nu există construcții edificate, cu care să se armonizeze construcția nouă propusă.

4.6. MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE

Se propun următoarele :

- Supralărgirea arterei de circulație perpendiculară pe Str. Cetatianul Ioan, ce bordează limita estica a terenului ce face obiectul P.U.D., la ampriza de 10,00m, în conformitate cu profilul transversal de tip III prezentat în P.U.Z. – TRAIAN NORD, astfel : 2 benzi de circulație carosabile (3,50m) ; circulației pietonale de o parte și de alta a părții carosabile (1,50m)

În sit, circulația auto este limitată la porțiunea de alee pavată situată în estul terenului. Circulația pietonală se desfășoară pe aleile pavate proiectate.

Construcția propusă este echipată cu un garaj cu loc de garare pentru 2 autovehicule.

proiectant de arhitectura :



J17 / 26 / 11012016
CUI : 35389688
Tel : 0742 801 801

proiectant de urbanism :

**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

4.7. PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Amplasamentul necesită intervenții de sistematizare verticală pentru schimbarea inclinației terenului, așa cum este prezentat la punctul 4.13 - *Lucrări necesare de sistematizare pe verticală* al prezentei documentații. Amplasarea clădirii de-a lungul laturii de nord a terenului asigură deschidere suficientă a curții către zonele de est, de sud și de vest ale lotului pentru dezvoltarea spațiilor verzi și însorirea adecvată a acestora.

4.8. CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONĂ PROTEJATĂ ȘI CONDIȚIONĂRI IMPUSE DE ACEASTA

Nu este cazul.

4.9. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII (DUPĂ CAZ)

Nu este cazul.

4.10. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI (DUPĂ CAZ)

Se propun următoarele :

- Supralărgirea arterei de circulație perpendiculară pe Str. Cetatianul Ioan, ce bordează limita estică a terenului ce face obiectul P.U.D., la ampriza de 10,00m, în conformitate cu profilul transversal de tip III prezentat în P.U.Z. – TRAIAN NORD, astfel : 2 benzi de circulație carosabilă (3,50m) ; circulației pietonale de o parte și de alta a părții carosabile (1,50m)
- Extindere rețele edilitare pe artera arterei de circulație perpendiculară pe Str. Cetatianul Ioan, ce bordează limita estică a terenului ce face obiectul P.U.D. : rețea de canalizare și rețea de gaze naturale

proiectant de arhitectura :



J17 / 26 / 11012016
CUI : 35389688
Tel : 0742 801 801

proiectant de urbanism :

**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

4.11. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI

În incintă se propune plantarea spațiului liber rezultat în urma propunerii. Spațiile verzi plantate vor ocupa 546 mp, respectiv 58,09% din suprafața terenului. Se depășește astfel procentul minim de 20% impus prin PUZ Traian Nord.

4.12. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Cotele de nivel actuale ale amplasamentului sunt cuprinse în intervalul 73,49 m – 73,87 m (Sistem Cote Marea Neagră) și prezintă înclinație orientată aproximativ dinspre est înspre vest.

4.13. LUCRĂRI NECESARE DE SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ

Se propune schimbarea înclinației terenului natural și asigurarea unei pante de minim 1% pentru evacuarea apelor pluviale către aleea perpendiculară pe Str. Cetatianul Ioan situată la estul terenului ce face obiectul P.U.D., astfel :

- limita de est se va nivela la cota de 73,90 m (Sistem Cote Marea Neagră)
- limita de vest se va încălca până la 74,40 m (Sistem Cote Marea Neagră)

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

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

Alinierea construcțiilor :

- distanța față de limita de est : 9,40 m

Înălțimea construcțiilor:

- regim de înălțime P (parter)
- $H_{MAX\ coamă} = 5,70m$ – înălțimea măsurată de la cota ± 0.00

Procentul de ocupare a terenului :

P.O.T. REZULTAT ÎN URMA PROPUNERII = 23,40%

4.15. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

C.U.T. REZULTAT IN URMA PROPUNERII = 0,23

4.16. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR (SURSE,REȚELE, RACORDURI)

Alimentare apă canal:

- Se propune realizarea unui bransament la rețeaua de apă existentă pe aleea perpendiculară pe Str. Cetatianul Ioan, ce bordează limita estica a terenului ce face obiectul P.U.D.
- Se propune extinderea rețelei de canalizare pe aleea perpendiculară pe Str. Cetatianul Ioan, ce bordează limita estica a terenului ce face obiectul P.U.D.
- Se propune realizarea unui racord la rețeaua de canalizare (ulterior extinderii rețelei)

Alimentare cu energie electrica:

- Se propune realizarea unui bransament subteran la rețeaua existentă pe aleea perpendiculară pe Str. Cetatianul Ioan, ce bordează limita estica a terenului ce face obiectul P.U.D.

Gaze naturale :

- Se propune extinderea rețelei de gaze naturale pe aleea perpendiculară pe Str. Cetatianul Ioan, ce bordează limita estica a terenului ce face obiectul P.U.D.
- Se propune realizarea unui bransament la rețeaua de gaze naturale (ulterior extinderii acesteia)

Incalzire si apa calda de consum :

- Nu este cazul

Alimentare cu energie termica :

- Nu este cazul

Transport urban :

- Nu este cazul

4.17. BILANȚ TERITORIAL ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT (EXISTENT ȘI PROPUS)

ELEMENTE DE BILANT	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
	mp	%	mp	%
CAI DE CIRCULATIE	124,00	11,65	124,00	11,65
Circulatie carosabila	124,00	11,65	124,00	11,65
Circulatie pietonala	0,00	0,00	0,00	0,00
TEREN ARABIL / CURTI CONSTRUCTII	940,00	88,35	940,00	88,35
Suprafata construita	0,00	0,00	220,00	20,68
Suprafata defasurata	0,00	---	220,00	---
Amenajari de incinta	0,00	0,00	720,00	67,67
Teren neamenajat	940,00	88,35	0,00	0,00
SUPRAFATA TOTALA A ZONEI DE STUDIU PUD	940,00	100,00	940,00	100,00

ELEMENTE DE BILANT	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA CONSTRUITA	0,00	0,00	220,00	23,40
SUPRAFATA DEFASURATA	0,00	---	220,00	---
TEREN NEAMENAJAT	940,00	100,00	0,00	0,00
AMENAJARI DE INCINTA	0,00	0,00	720,00	76,60
3.1) Circulații interioare	0,00	0,00	174,00	18,51
3.2) Parcări la sol	0,00	0,00	0,00	0,00
3.3) Spatii verzi plantate / teren neamenajat	0,00	0,00	546,00	58,09
SUPRAFATA TOTALA A IMOBILULUI CE A GENERAT NECESITATEA ELABORARII PUD	940,00	100,00	940,00	100,00

proiectant de arhitectura :



J17 / 26 / 11012016
CUI : 35389688
Tel : 0742 801 801

proiectant de urbanism :

**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

INDICATORI URBANISTICI	POSBILITATI MAXIME CONFORM P.U.Z. TRAIAN NORD		SITUATIE EXISTENTA	SITUATIE PROPUSA (REZULTATA IN URMA PROPUNERII)
POT (%)	55% (constructii insiruite) 45% (constructii cuplate) 40% (constructii izolate)		0,00 %	23,40 %
CUT	P+1E+M (etaj retras)	1,4 (constructii insiruite) 1,1 (constructii cuplate) 1,0 (constructii izolate)	0,00	0,23
	P+2E+M (etaj retras)	2,0 (constructii insiruite) 1,6 (constructii cuplate) 1,4 (constructii izolate)		

5. CONCLUZII

5.1. CONSECINȚELE REALIZĂRII OBIECTIVELOR PROPUSE

Realizarea investiției propuse creează un spațiu de locuit. Realizarea obiectivelor de utilitate publică propuse va crește calitatea locuirii în zonă și coerența spațiului construit.

5.2. MĂSURI CE DECURG ÎN CONTINUAREA P.U.D.

Obiective de utilitate publică :

- Supralărgirea arterei de circulație perpendiculară pe Str. Cetatianul Ioan, ce bordează limita estica a terenului ce face obiectul P.U.D., la ampriza de 10,00m, în conformitate cu profilul transversal de tip III prezentat în P.U.Z. – TRAIAN NORD, astfel : 2 benzi de circulație carosabile (3,50m) ; circulației pietonale de o parte și de alta a părții carosabile (1,50m)
- Extindere rețele edilitare pe artera arterei de circulație perpendiculară pe Str. Cetatianul Ioan, ce bordează limita estica a terenului ce face obiectul P.U.D. : rețea de canalizare și rețea de gaze naturale

proiectant de arhitectura :



J17 / 26 / 11012016
CUI : 35389688
Tel : 0742 801 801

proiectant de urbanism :

**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

Obiective a căror realizare se află în sarcina beneficiarului :

- Construire locuință + imprejmuire
- Realizarea extinderii rețelei de canalizare
- Realizarea branșamentelor / racordurilor către obiectivul propus
- Platforme și trotuare în incintă
- Acces carosabil
- Spații verzi, amenajări exterioare

5.3. PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI ASUPRA SOLUȚIEI

Considerăm ca propunerile făcute de beneficiar sunt în concordanță cu caracterul 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.

6. ANEXE

Conform cu Certificatul de Urbanism Nr. 1040 din 21.06.2018, la prezenta documentație P.U.D. se vor anexa următoarele documente, în copie :

- Certificat de Urbanism
- Aviz C.T.A.T.U.
- Dovada achitării taxei R.U.R.
- Titlu de proprietate asupra imobilului
- Extras de carte funciară
- Aviz alimentare apă canal
- Aviz alimentare cu energie electrică
- Aviz gaze naturale
- Aviz salubritate
- Numar postal
- Punctul de vedere / actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului
- Studiu geotehnic
- Plan topografic vizat O.C.P.I.

Întocmit,

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