

HOTĂRÂREA nr. 321 **din 26.06.2019**

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 14, Str. Movelei, Nr. 88

*Inițiator: Primarul Municipiului Galați, Ionuț - Florin PucEANU;
Numărul și data depunerii proiectului de hotărâre: 350/24.06.2019*

Consiliul local al Municipiului Galați, întrunit în ședință ordinară, în data de 26.06.2019;

Având în vedere expunerea de motive nr. 40176/24.06.2019, a inițiatorului-Primarul Municipiului Galați, Ionuț - Florin PucEANU;

Având în vedere raportul de specialitate nr. 40178/24.06.2019, 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. 29566/10.05.2019, al documentației Plan Urbanistic de Detaliu, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 14, Str. Movilei, nr. 88, 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. Movilei, nr. 88, în vederea realizării unor construcții cu funcțiunea de ansamblu imobile locuințe colective, pe terenul proprietate, beneficiar, [REDACTED], 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 Hotărârea Consiliului Local Galați 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,



RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI

NR. 29566/11.05.2019.

Conform Legii 350/2001 – art. 48 – privind amenajarea teritoriului și urbanismul, planul urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul de urbanism reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, accesurile auto și pietonale, conformarea arhitectural – volumetrică, modul de ocupare a terenului și nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia.

În conformitate cu prevederile art. 10 din Regulamentul Local aprobat prin H.C.L. nr. 238/26.05.2011 și Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010, întocmim prezentul “raport al informării și consultării publicului” a documentației Plan Urbanistic de Detaliu pentru obiectivul de investiție:

**P.U.D. “CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE (D_s+P+6E)”,
STR. MOVILEI, NR. 88, GALAȚI
BENEFICIAR:**

Elaborator: urb. /

Implicarea publicului în etapa pregătitoare a P.U.D s-a realizat exclusiv prin grija beneficiarului, care a notificat vecinii direcți ai parcelei:

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

Implicarea publicului în etapa aprobării P.U.D. se va realiza prin afișarea automată pe pagina web a P.M.G. a listei documentațiilor aflate în curs de avizare și aprobare.

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

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

Dragoș Trăistaru/26/25.04.2019

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

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

investiție : ANSAMBLU IMOBILE LOCUINȚE COLECTIVE
Mun. Galați, Str. Movilei nr. 88

beneficiar :

FOAIE DE GARDĂ

investiție : **ANSAMBLU IMOBILE LOCUINȚE COLECTIVE**

localizare : **MUN. GALAȚI, STR. MOVILEI NR. 88**

proiect nr : **031 / 2019**

faza : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

beneficiar :

proiectant de urbanism :

consultant de specialitate urbanism :

TABEL RESPONSABILITĂȚI

șef proiect (urbanism) : **drd. master urbanist**

proiectant (urbanism) : **urbanist ,
urbanist ,**

desenator : **urbanist ,**

BORDEROU

PIESE SCRISE

foaie de gardă
tabel responsabilități
borderou
memoriu justificativ
anexe

PIESE DESENATE

U0 : încadrare în teritoriu
U1a – U1b : situație existentă
U2 : reglementări urbanistice
U3 : reglementări edilitare
U4 : obiective de utilitate publică
U5 : posibilități de mobilare urbanistică

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Investiție : **ANSAMBLU IMOBILE LOCUINȚE COLECTIVE**

localizare : **MUN. GALAȚI, STR. MOVILEI NR. 88**

proiect nr : **031 / 2019**

faza : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

beneficiar :

proiectant de urbanism :

consultant de specialitate urbanism :

data reviziei : **aprilie 2019**

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul prezentei lucrări constă în realizarea unui Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) pentru obiectivul propus – ANSAMBLU IMOBILE LOCUINȚE COLECTIVE – solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 1782 din 23.10.2018.

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 DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

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

Zona studiată în cadrul P.U.D. se află în Municipiul Galați, în zona centrală a orașului, în intravilan, pe Strada Movilei, între Strada Basarabiei la nord, Strada Traian la est, Strada Tecuci la sud, Bulevardul George Coșbuc la vest. La nivel local, imobilul este situat între Strada Anul Revoluției 1848 la vest și Strada Libertății la est. Terenul ce face obiectul P.U.D. este inclus în **U.T.R. 14 – POLI URBANI PRINCIPALI**. Conform P.U.G. Galați, zona prezintă următoarele caracteristici ¹:

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

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 funcțională prin asigurarea terenurilor necesare dezvoltării unor funcțiuni de interes municipal/local/rezidențial prin raportare la populația prognozată, noi calități estetic- configurative.

¹ Extras din documentația ACTUALIZARE PUG GALATI (varianta rectificată)

În cazul necesității de detaliere a regimului de construire, alinierii față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare ale clădirii, amplasarea clădirilor unele față de altele pe parcelă, comasarea/dezmembrarea parcelelor (sub 4 loturi), acestea se pot detalia în baza P.U.D.

Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundații) și protecției locuitorilor împotriva acestora, autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă. În zonele cu interdicție temporară de construire, ca urmare a existenței unui potențial risc natural, autorizarea construcțiilor se va realiza în urma unor Planuri Urbanistice Zonale sau studii geotehnice detaliate.

Pentru modificările aduse construcțiilor existente situate în zona de risc (roșu: AEGL3, portocaliu: AEGL2) ale obiectivelor SEVESO (conform planșei Zone de Protecție SEVESO) se va solicita punctul de vedere al Agenției pentru Protecția Mediului Galați și al Inspectoratului pentru Situații de Urgență „General Eremia Grigorescu” Galați. Pentru investițiile noi se vor aplica prevederile H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.

AEGL 2 - Nivelul concentrației deasupra căruia se consideră că populația expusă timp de 60 minute poate suferi efectele unor boli ireversibile, grave și pe termen lung și pot pierde capacitatea de a se proteja.

AEGL 3 - nivelul concentrației deasupra căruia se consideră că populația expusă timp de 60 minute poate suferi efectele unor boli mortale sau chiar moartea.

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

Studii de fundamentare :

- studiu geotehnic
- plan topografic
- studiu de însorire
- studiu de circulație

Concluzii extrase din studiul geotehnic :

- se recomandă fundarea directă a construcției, sub limita adâncimii de îngheț pe orizontul eolian ce se găsește sub stratul de umplură de pământ negru din suprafața terenului de fundare, strat ce se va îndepărta în totalitatea lui prin intermediul unei perne din material granular – balast, cu grosimea de 1,50m sub fundații
- adâncimea de fundare va fi de minimum 1,0m față de cota terenului sistematizat
- presiunea convențională maximă : 150 kPa
- structura de rezistență va fi calculată astfel încât să micșoreze sensibilitatea construcției la deformațiile terenului de fundare și să fie adaptată să poată prelua eventuale tasări diferențiate
- 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 sau conducte hidroedilitare, purtătoare de apă și canalizare

Concluzii extrase din planul topografic :

- amplasamentul prezintă înclinație ușoară orientată dinspre vest spre est
- cotele de nivel ale terenului sunt cuprinse în intervalul 56,98m – 57,83m (Sistem Cote Marea Neagră)

Concluzii extrase din studiul de însorire :

- Prin implementarea propunerii de executare a lucrărilor de construire propuse prin PUD Strada Movilei, Nr. 88, Municipiul Galați, Județul Galați, sunt îndeplinite toate prevederile legale în vigoare stabilite prin Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014.
- Prin implementarea propunerii nu se afectează camere de locuit ale clădirilor din jur.

Concluzii extrase din studiul de circulație :

- Parcările obiectivului de investiție se realizează în interiorul parcelei, atât la demisolul clădirilor propuse, cât și la sol.
- Accesul auto se va face astfel:

- parcajul suprateran se va face din str. Movilei, printr-o alee carosabila cu latimea 6,00m, cu doua benzi câte una pentru fiecare sens, situata în partea dreapta a lotului, spre latura estica;
- parcajul subteran se va face din str. Movilei, printr-o alee carosabila cu latimea 6,00m, cu doua benzi câte una pentru fiecare sens. Acest acces este situat între cele doua blocuri, la distanța de 46,00m de accesul la parcajul suprateran și la o distanța de 55,00m de intersecția cu strada Anul Revolutiei 1848.
- Accesul pietonal la și din garajele de la demisol, se va face din holul blocurilor, prin intermediul unor scări sau cu lift., sau din exterior prin trotuar și scări ce duc la intrarea în garaje.
- Accesul pietonal în cele doua imobile, se va face din trotuarul de pe str. Movilei, prin intermediul unor alei pietonale, pana la trotuarele blocurilor și ușa de acces.

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

Conform P.U.G. Galați, U.T.R. 14 prezintă următoarele prescripții și reglementări (ce nu pot fi modificate de documentațiile P.U.D.) :

Utilizări 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.

Funcțiuni existente și menținute:

- zona transporturi,
- activități productive în unități dispersate,
- spații verzi,
- constructii aferente echipamentelor tehnico-edilitare,
- terenuri cu destinație specială.

Amplasarea clădirilor față 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 ;
- 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.

Staționarea autovehiculelor :

- număr minim de locuri de parcare:
 - Construcții de locuințe :
 - 1 loc parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;
 - 1 loc parcare la 2-10 apartamente pentru locuințe colective.
- Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.
- Pentru funcțiunile existente și menținute până la dispariție, se vor aplica prevederile privind spațiile necesare de parcare conform R.G.U. Anexa 5.

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 5 m de la aliniament să nu depășească distanța între aliniamente;
- în cazul în care într-o intersecție există deja o marcă pe colț a poziției favorizate a clădirilor printr-un plus de înălțime, se admite pentru o nouă clădire de colț depășirea în planul fațadei a înălțimii maxime admisibile cu unul sau două niveluri pe o lungime de maxim 15,0 metri de la intersecție.
- RH minim- 4/15m (Rh niveluri/H max – m la coamă/atic)
- RH maxim – 5-9 și >9* / 18m-30m și >30m* (Rh niveluri/H max – m la coamă/atic)

Notă:

- Înălțimea minimă este prevăzută pentru clădirile amplasate pe artere principale (categoria a I-a și a II-a) - frontul la stradă.
- * pentru zonele în care sunt prevăzute accente verticale conform Studiului de Altimetrie aferent PUG Galați și Plansei de Reglementări.

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;
- elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- procentul minim de spații verzi în interiorul parcelei va fi stabilit după cum urmează :
 - Construcții de locuințe : în funcție de tip de locuire, dar nu mai puțin de 2mp/locuitor

Împrejmuiri :

- în cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă vor avea, înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 m., 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 împrejurimi existente sau pentru a permite racordarea la o împrejurime 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 împrejurimea;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2.00 metri;
- construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.

Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T. %) :

- P.O.T. max = 45 % pentru 150-200mp
- P.O.T. max = 45 % pentru 201-500mp
- P.O.T. max = 70 % pentru 501-1000mp

- P.O.T. max = 80 % pentru 1001-6000mp și peste

Coefficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) :

- C.U.T. max = 1.5 pentru 150-200mp
- C.U.T. max = 2.5 pentru 201-500mp
- C.U.T. max = 4.2 pentru 501-1000mp
- C.U.T. max = 4.8 / 8* pentru 1001-6000mp și peste

Notă:

- pentru zonele in care sunt prevazute accente verticale conform Studiului de Altimetrie aferent PUG Galati si Plansei de Reglementari.

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

Nu este cazul.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

În scopul prezentei documentații P.U.D. s-a luat în studiu o suprafață de teren de 5875,38 mp ce cuprinde :

- 3992,00 mp : terenul ce face obiectul P.U.D., aparținând domeniului privat, proprietate a beneficiarului SC FIGRAN SRL
- 1883,38 mp : o porțiune din Strada Movilei și Strada Anul Revoluției 1848, aparținând domeniului public, proprietate a Municipiului Galați

3.1. ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚII

Strada Movilei asigură conectivitatea directă dinspre Strada Traian către Bulevardul George Coșbuc. La nivel local, Strada Movilei asigură accesibilitatea cu următoarele artere de circulație: Strada Anul Revoluției 1848, Strada Libertății, Strada Morilor.

În prezent accesul în sit se face prin partea de sud a lotului, direct din Strada Movelei. Aceasta se prezintă sub forma unei artere cu sens unic de circulație dinspre Strada Traian spre Bulevardul George Coșbuc, cu fire de circulație carosabilă și pietonală. În zona de studiu P.U.D., Strada Movelei are profil stradal variabil, cu secțiunea A-A` de 17,40m și secțiunea B-B` de 16,10 m. Terenul studiat are deschidere și către Strada Anul Revoluției 1848 care are un profil stradal C-C` de 14,52m.

3.2. SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI

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

- $S_{\text{TEREN}} = 3992,00$ mp

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

- nord : 126,24 m
- est : 59,64 m (cumulat)
- sud : 149,67 m (cumulat)
- vest : 117,14 m (cumulat)

Notă: Parcela are o formă neregulată

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

- nord : imobil propr. KAMINA SRL și EURO CONSTRUCȚII SRL
- est : imobil propr. SC EUROM SRL
- sud : Str. Movelei
- vest : Str. Anul Revoluției 1848

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 construit: 0,00 mp

- Suprafața de teren neamenajat: 3992,00 mp

NOTĂ : terenul se va considera liber de construcții în baza Autorizației de Desființare nr. 20/25.01.2018, prin care sunt desființate construcțiile C1 – hală, C2 – hală, C3 – anexă, C4 – hală.

3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Zona ce include obiectivul studiat prezintă caracter mixt, (locuințe individuale, zone loisir, comerț, servicii), procent de ocupare a terenului (P.O.T.) crescut și coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.) crescut.

Țesutul urban este alcătuit din parcele regulate, de formă dreptunghiulară, de dimensiune mică și medie pentru funcțiunile de locuire și parcele de formă neregulată, de dimensiune medie și mare pentru funcțiunile de servicii. Deschiderea la stradă (frontul loturilor) variază între aproximativ 7m – 100m, iar adâncimea acestora variază între aproximativ 20m – 100m.

Frontul pe Strada Movilei este continuu, alcătuit din clădiri cu structură durabilă și semi-durabilă, cu regim de înălțime P – P+2E, dispuse în regim izolat. Acestea se află în stare fizică medie și bună.

Regimul de aliniere al clădirilor este variabil, respectiv de 0m – 20m. Clădirile sunt în general dispuse către partea din față a lotului, curtea construcției desfășurându-se către spatele lotului.

Clădirile existente în vecinătate sunt caracterizate de volumetrie simplă, în general mono-bloc, fără decroșuri, cu grad redus de transparentă.

Datorită geometriei neregulate a loturilor de dimensiuni medii și mari, clădirile sunt dispuse cu latura lungă spre stradă și cu latura scurtă 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, în una sau mai multe ape sau în terasă. Gama cromatică a învelitorilor cuprinde atât nuanțe calde (roșu, cărămiziu), cât și nuanțe reci (gri, argintiu, maro). Textura finisajelor învelitorilor este în general fină, cu finisaj mat, existând și excepții (tablă strălucitoare).

Fațadele clădirilor prezintă în general deschideri de dimensiuni mici și medii pentru ferestre și uși. Fațadele sunt realizate în general fără decorații. Gama cromatică a fațadelor include culori calde (nuanțe de galben, alb). Textura finisajelor fațadelor este fie fină, fie grunjoasă, cu finisaj mat.

Împrejmirile la stradă ale loturilor din zonă sunt caracterizate de varietate. Acestea sunt realizate din fier forjat, din plasă metalică, din tablă sau din beton. 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, crem) și nuanțe reci (gri, argintiu, verde, albastru, maro). Textura finisajelor împrejmirilor la stradă este fie fină, fie grunjoasă, cu finisaj mat.

Strada Mobilei se prezintă sub forma unei artere cu sens unic de circulație dinspre Strada Traian spre Bulevardul George Coșbuc, cu fire de circulație carosabilă și pietonală. În zona de studiu P.U.D., Strada Mobilei are profil stradal variabil, cu secțiunea A-A` de 17,40m și secțiunea B-B` de 16,10 m. Terenul studiat are deschidere și către Strada Anul Revoluției 1848 care are un profil stradal C-C` de 14,52m. Artera de circulație Strada Mobilei este echipată cu următoarele tipuri de rețele edilitare: rețea de apă potabilă Premo Dn 800 mm și OL Φ 150 mm și colector public de canalizare Premo Dn 800 mm, rețea electrică aeriană tip LEA 0,4 kV și linii electrice subterane LES 0,4 kV, LES 20kV, LES 6 kV, rețele sau alte instalații de distribuție a gazelor naturale : GN conductă subterană gaze PE RP DN 90 mm. Artera de circulație Strada Anul Revoluției 1848 este echipată cu următoarele tipuri de rețele edilitare: rețea de apă potabilă Dn 250 mm și colector public de canalizare Dn 400 mm, rețea electrică subterană LES 0,4 kV.

3.5. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

Terenul ce a generat necesitatea elaborării P.U.D. este considerat liber de construcții în baza Autorizației de Desființare nr. 20/25.01.2018. Construcțiile desființate sunt :

- C1 – 383,88mp construcție cu destinația de hală
- C2 – 419,65mp construcție cu destinația de hală
- C3 – 15mp construcție cu destinația de anexă
- C4 – 361,56mp construcție cu destinația de hală

În vecinătatea terenului se regăsesc locuințe individuale și colective, spații de servicii și comerț, spații cu funcțiunea de loisir.

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

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

- Terenuri aparținând domeniului public, proprietate a Municipiului Galați : 1883,38 mp
- Terenuri aparținând domeniului privat, proprietate a persoanelor fizice și juridice : 3992,00 mp

Terenul ce face obiectul P.U.D. este proprietate a beneficiarului SC FIGRAN SRL, conform Contractului de Vânzare-Cumpărare autentificat prin nr. 559/04.04.2017 de N.P. Ostache Carmen Eliza, așa cum reiese și din Extrasul de Carte Funciară nr. 79459/25.09.2018. Este identificat prin nr. cadastral 103420, nr. carte funciară 103420.

3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE

Sucesiunea litologică a terenului :

- 0,00m ÷ 1,10-1,30m : strat de umplură de pământ negru, local în amestec cu material granular la partea superioară
- 1,10-1,30m ÷ 7,50-8,20m : strat de loess galben, macroporic sensibil la umezire, de grupa B, cu calcar precipitat pe alocuri, uscat, plastic vârtos, local cu zone sub formă de straturi subțiri sau intercalații ușor mai argiloase galbene-cafenii, în special la partea a stratului
- 7,50-8,20m ÷ 10,20m : orizont de loess galben umezit – puternic umezit, insensibil la umezire, cu compactabilitate ridicată, plastic consistent, moale spre curgător în zona nivelului hidrostatic
- 10,20m ÷ 11,30m : orizont de praf argilos loessoid cafeniu, umezit, insensibil la umezire, plastic moale
- 11,30m ÷ 20,00m : strat de loess galben și galben cafeniu, umezit, plastic consistent – plastic moale, insensibil la umezire, tasat natural în urma umezirii de bază de la 16,00m

Indici geotehnici :

- Umiditatea naturală : $11,5\% \leq w \leq 29,9\%$
- Granulozitate : $7 \leq \text{nisip} \leq 13$
- Granulozitate : $67 \leq \text{praf} \leq 78$

- Granulozitate : $14 \leq \text{argilă} \leq 22$
- Limita de frământare : $10,0\% \leq wL \leq 13,2\%$
- Limita de curgere : $30,5\% \leq wP \leq 34,6\%$
- Indice de plasticitate : $19,9\% \leq Ip \leq 22,8\%$
- Indicele de consistență : $0,32 \leq Ic \leq 0,94$
- Modul de deformație edometric : $-6250 \leq \text{kPa} \leq 10526$
- Coeficient de compresibilitate : $-1522 \times 10^{-4} \leq a_{v200-300} \leq 2741 \times 10^{-4}$
- Densitate de stare umedă : $1915 \leq \text{g/cm}^3 \leq 1954$
- Densitate de stare uscată : $1599 \leq \text{g/cm}^3 \leq 1635$
- Porozitate : $-38,77 \leq n \% \leq 41,62$
- Indice porilor : $-0,6332 \leq e \leq 0,7128$
- Coeficientul de pat : $k_s = 50000-75000 \text{ kN/m}^3$

Condiții de fundare și recomandări:

- se recomandă fundarea directă a construcției, până la adâncimea impusă constructiv și cu respectarea adâncimii limită de îngheț ($- 1,00\text{m}$) pe orizontul eolian ce se găsește sub stratul de umplutură de pământ negru din suprafața terenului de fundare, strat ce se va îndepărta în totalitatea lui prin intermediul unei perne din material granular – balast, cu grosimea de $1,50\text{m}$ sub fundații
- perna de balast ce se va executa unitar pe întreaga suprafață a amplasamentului viitoarei construcții se va extinde lateral în jurul fundațiilor pe o lățime de min $1,50\text{m}$. Aceasta se va executa prin compactare în strate elementare cu grosimea de $15-20\text{cm}$ cu mijloace terasiere mecanice (cilindru vibrocompactor)
- condiția de calitate a compactării pernei de balast este realizarea unei greutateți volumice minime pe fiecare strat sau a unui modul de deformație liniară pe suprafața pernei
- se impune ca între terenul de fundare și perna din balast să se interpună o geomembrană cu rolul de substrat impermeabil, în cazul umezirii accidentale locale, de sus în jos a terenului de sub perna din balast
- presiunea convențională de calcul maximă admisă : 150 kPa

- structura de rezistență a construcției proiectate va fi calculată, încât să micșoreze sensibilitatea construcției la deformațiile terenului de fundare și să fie capabilă să preia eventualele tasări neuniforme și diferențiate în timp, ale construcției și implicit ale terenului de fundare
- la proiectare, execuție și exploatare se vor prevedea măsuri pentru evitarea umezirii terenului de fundare din jurul construcției sau de sub aceasta cu ape infiltrate provenite din precipitații sau pierderi din rețele și conductele hidroedilitare, purtătoare de apă și canalizare
- sistematizarea pe verticală a terenului din jurul construcției proiectate, ce urmează a fi executată la cote superioare celor ale terenului din jur, va trebui să asigure o îndepărtare rapidă a apelor de precipitații atmosferice căzute sau scurse spre amplasament, în afara acestuia, spre un emisar în funcțiune
- în ceea ce privește platformele betonate, cu destinația de parcare, pentru circulație, spații de depozitare sau cele pentru căile de acces înspre construcție, acestea se vor funda direct pe orizontul de eolian galben, după compactarea în prealabil a acestuia

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

Amplasamentul prezintă un strat de umplutură localizat sub platformele de beton existente pe amplasament, platforme cu grosimea de cca. 17-20cm, având un pat din material granular – balasat + piatră spartă de 30-35cm grosime.

Conform studiului geotehnic, dacă odată cu deschiderea săpăturilor se vor pune în evidență zone în care grosimii stratului de umplutură vor fi mai mici decât cota săpăturii, acestea vor fi considerate accidente subterane, se vor elimina în totalitate și se vor înlocui cu loess galben curat, compactat în straturi de 10-15cm. La fel se va proceda și dacă la cota de fundare se vor întâlni zone cu umidități excesive (mai mari decât a celor din jur).

3.9. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE

Nivelul hidrostatic al pânzei de apă subterană a fost interceptat doar în forajul 1, acesta aflându-se la adâncimea de 12,50m și stabilizându-se la adâncimea de -10,20m față de cotele actuale ale terenului de pe amplasament.

Deasemenea pânza de apă subterană are un nivel hidrostatic variabil pe verticală sezonier, în funcție de cantitatea de precipitații căzute, de capacitatea de drenare a emisarilor naturali și artificiali.

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

Seismic, zona studiată este situată în aria de hazard seismic pentru proiectarea 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). Amplasamentul cercetat, se încadrează în zona cu gradul 8 de intensitate macroseismică, situându-se în apropierea liniei de fractură tectonică majoră Focșani – Nămoloasa – 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+6E
- Structura : clădiri durabile, semi-durabile și provizorii
- Stare : medie, rea

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

- Terenul ce a generat necesitatea elaborării P.U.D. este considerat liber de construcții în baza Autorizației de Desființare nr. 20/25.01.2018

3.12. ECHIPAREA EXISTENTĂ

În zona amplasamentului, situația echipării edilitare se prezintă după cum urmează, conform avizelor de specialitate solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 1782 din 23.10.2018.:

Alimentare apă canal :

- Conform avizului nr. 41562/27.11.2018 emis de Apă Canal Galați, Strada Mobilei este echipată cu rețea de apă potabilă Premo Dn 800 mm și OL Φ 150 mm și colector public de canalizare Premo Dn 800 mm, iar Strada Anul Revoluției 1848 este echipată cu rețea de apă potabilă Dn 250 mm și colector public de canalizare Dn 400 mm
- Terenul ce a generat necesitatea elaborării P.U.D. nu prezintă bransament subteran la rețeaua de alimentare cu apă potabilă
- Terenul ce a generat necesitatea elaborării P.U.D. nu prezintă racord subteran la rețeaua de canalizare

Alimentare cu energie electrică :

- Conform avizului nr. 30501821902 / 16.11.2018 emis de SDEE MUNTENIA NORD, Strada Mobilei este echipată cu rețea electrică aeriană tip LEA 0,4 kV și linii electrice subterane LES 0,4 kV, LES 20kV, LES 6 kV, iar Strada Anul Revoluției 1848 este echipată cu rețea electrică subterană LES 0,4 kV
- Terenul ce a generat necesitatea elaborării P.U.D. nu prezintă bransament subteran la rețeaua de alimentare cu energie electrică

Gaze naturale :

- Conform avizului nr. 313.258.644 / 07.11.2018 emis de DISTRIGAZ SUD REȚELE – ENGIE, Strada Mobilei este echipată cu rețele sau alte instalații de distribuție a gazelor naturale : GN conductă subterană gaze PE RP DN 90 mm
- Terenul ce a generat necesitatea elaborării P.U.D. nu prezintă bransament la rețeaua de alimentare gaze naturale

Încălzire și apă caldă de consum :

- nu este cazul

Alimentare cu energie termică :

- nu este cazul

Telefonizare :

- nu este cazul

Transport urban :

- nu este cazul

4. REGLEMENTĂRI

4.1. OBIECTIVELE NOI SOLICITATE PRIN TEMA – PROGRAM

Tema program propusă de beneficiar este realizarea obiectivului ANSAMBLU IMOBILE LOCUINȚE COLECTIVE.

- a) Compartimentare construcții proiectată cu regim de înălțime D+P+6E:
 - Demisol : parcare, casa scării, casă lift
 - Parter : stațiu 1, spațiu 2, casa scării + hol, casă lift, windfang, spațiu intrare
 - Etaje 1-6 : apartamente cu 2 și 3 camere
- b) Racorduri edilitare, rețele de incintă propuse :
 - Se propune realizarea bransamentului la rețeaua de apă potabilă de pe Strada Movablei
 - Se propune realizarea racordului la canalizarea de pe Strada Movablei
 - Se propune realizarea unui bransament la rețeaua de gaze naturale de pe Strada Movablei
 - Se propune realizarea unui bransament subteran la rețeaua de energie electrică pentru consumatori casnici existentă pe Strada Movablei
- c) Amenajări de incintă :
 - Circulații de incintă: 1301,00 mp (32,59%)
 - Spații de parcare: 597,29 mp (14,96%)
 - Spații verzi: 919,16 mp (23,03%)

4.2. FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIEI

a) Funcțiune propusă :

- Funcțiunea propusă se află în concordanță cu utilizările admise în zonă, respectiv locuire colectivă

b) Amplasarea construcțiilor :

- regim de construire :
 - construcții izolate
- poziționare :
 - construcțiile amplasate către zona central-sudică a lotului
- amplasare față de aliniament :
 - construcții retrase față de aliniament, conform prevederilor PUG Galați
- amplasare față de limitele laterale și posterioară ale parcelei :
 - construcții retrase față de limitele laterale și posterioară ale parcelei

c) Conformarea construcției :

- regim de înălțime :
 - înălțimea construcției propuse este D+P+6E, elementele cele mai înalte aflându-se la $H_{max} = 21,40m$ (înălțimea la atic măsurată de la cota $\pm 0,00$)
 - distanța dintre aliniamentele Străzii Anul Revoluției 1848 este de 14,50m, are corespunde cu o înălțime de D+P+4E. Suplimentar sunt adăugate 2 niveluri până la cota 21,40m, luând în considerare retragerea față de aliniament de peste 5,00m
 - nivelul 6 are o înălțime liberă mai mare, întrucât ultimul nivel este destinat pentru apartamente de lux
- retragerea față de aliniament :
 - clădirea propusă este retrasă față de aliniament la 5,00 m, conform cu prevederile R.L.U. aferent P.U.G. Galați
 - clădirile din imediata vecinătate se află în stare fizică medie-rea

- retragerea față de limitele laterale și posterioară ale parcelei – respectarea prevederilor Codului Civil:
 - perimetrul construcției propuse C1 se află la distanță mai mare de 2m față de limita laterală de vest a lotului (respectiv 3,92 m)
 - perimetrul construcției propuse C2 se află la distanță mai mare de 2m față de limita laterală de vest a lotului (respectiv 53,02 m)
 - perimetrul construcției propuse C1 se află la distanță mai mare de 2m față de limita laterală de est a lotului (respectiv 55,30 m)
 - perimetrul construcției propuse C2 se află la distanță mai mare de 2m față de limita laterală de est a lotului (respectiv 6,15 m)
 - perimetrul construcției propuse C1 se află la distanță mai mare de 2m față de limita posterioară de nord a lotului (respectiv 2,42 m)
 - perimetrul construcției propuse C2 se află la distanță mai mare de 2m față de limita posterioară de nord a lotului (respectiv 13,13 m)
- distanța dintre clădiri :
 - distanța propusă între clădirile C1 și C2 va fi de 8,00 m, aceasta fiind mai mare de $\frac{1}{4}$ din înălțimea la cornișă a clădirilor ($H_{\text{cornișă}} = 21,40$ m), respectiv mai mare decât 5,35 m (fațadele afectate nu conțin ferestre de vedere)
- volumetrie :
 - se propune realizarea a două volume complexe, cu regim mare de înălțime, respectiv D+P+6E
 - volumule propuse sunt adecvate scării impuse de țesutul învecinat și reprezintă un accent de înălțime
 - construcțiile propuse prezintă acoperire în terasă
 - volumule propuse capătă interes datorită jocurilor de culori și texturi ale fațadelor
- arhitectura fațadelor :
 - fațadele prezintă tencuială decorativă alb, crem, gri
 - fațadele prezintă balustrade din sticlă

- ferestrele sunt împărțite în ochiuri fixe și mobile cu deschidere interioară și au tâmplărie PVC cu geam termopan
- dimensiunea golurilor de uși și ferestre s-a făcut avându-se în vedere normele prevăzute în STAS 4670-85, Legea calității în construcție (Legea 10/1995), Legii 50/1991, precum și normele privind siguranța în exploatare și normele de prevenire și stingerea incendiilor
- finisaje exterioare:
 - finisajele clădirii propuse se vor executa pe tencuieli decorative drișcuite fin, se vor utiliza mortare de var cu adaosuri hidraulice sau tencuieli decorative tip Baumit, colorate sau similare, tâmplăria exterioară va fi din Aluminiu, PVC sau lemn stratificat de culoare maron cu geam termorezistent
- gama cromatică :
 - clădirea propusă va fi finisată cu alb, crem, gri
- împrejmuire:
 - pe laturile de sud și vest, gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00 m, din care un soclu opac de 0,60 m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică
 - pe laturile de nord și est pe limitele laterale și posterioare, gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,00 m

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

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

- Aleile de acces pietonal / carosabil din incintă
- Trotuarele de protecție
- Balcoanele
- Terassele și copertinele necirculabile
- Scările exterioare

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

- $A_C = 1174,55$ mp

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

- $A_D = 10042,50$ mp

Dimensiuni maximale în plan ale clădirilor :

- C1 - 16,20 m x 36,25 m
- C2 - 16,20 m x 36,25 m

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

Distanțele minime între clădirea C1 și limitele de proprietate:

- față de limita de nord : 2,42 m
- față de limita de est : 55,30 m
- față de limita de sud : 5,00 m
- față de limita de vest : 3,92 m

Distanțele minime între clădirea C2 și limitele de proprietate:

- față de limita de nord : 13,13 m
- față de limita de est : 6,15 m
- față de limita de sud : 5,00 m
- față de limita de vest : 53,02 m

Distanțele obiectivelor propuse față de construcțiile existente și menținute pe teren :

- nu este cazul

Accesuri :

- acces pietonal : latura de sud a lotului, direct din Strada Movilei
- acces carosabil : latura de sud a lotului, direct din Strada Movilei
- acces utilaje pentru stingerea incendiilor : latura de sud a lotului, direct din Strada Movilei

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

Construcțiile propuse vor fi amplasate în zona central-sudică a terenului. Fațada principală a construcțiilor propuse este orientată către partea din față a lotului, respectiv către sud. Accesul în construcție se realizează prin fațada de sud. În urma propunerii, curtea construcției se va desfășura de-a lungul laturilor de nord, de est și de vest.

Pe teren nu există construcții cu care să se armonizeze cele nou – propuse.

4.6. PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE

Împrejmuirea existentă se va desființa și se va înlocui spre stradă cu o împrejmuire transparentă de maxim 2m din care un soclu opac de 0,6m. Spre limitele laterale și limita posterioară împrejmuirea va avea 2m și va putea fi opacă.

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

Strada Movilei își va menține profilul actual, variabil, cu secțiunea A-A` de 17,40m și secțiunea B-B` de 16,10 m. Terenul studiat are deschidere și către Strada Anul Revoluției 1848 care are un profil stradal C-C` de 14,52m.

Pe teren, circulația auto și cea pietonală se desfășoară pe aleile pavate proiectate.

Cele 2 blocuri de locuințe propuse conțin în total 96 de apartamente. Cf. R.L.U. aferent P.U.G. Galați minimumul de locuri de parcare necesar a fi asigurate este de 10 locuri de parcare (1 loc parcare la 2-10 apartamente). În incintă se propun 10 locuri la demisolul fiecărui bloc și 52 de locuri la sol, în total 72 de locuri de parcare.

Spațiile de parcare la sol ocupă 597,29 mp (14,96% din suprafața terenului).

4.8. 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 înclinației terenului, în vederea evacuării apelor pluviate către Str. Movelei, așa cum este prezentat la punctul 4.14 - *Lucrări necesare de sistematizare pe verticală* al prezentei documentații.

Amplasarea clădirilor în zona central-sudică a terenului asigură deschidere suficientă a curții perimetral față de aceasta pentru dezvoltarea spațiilor plantate.

4.9. CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA ȘI 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 ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI

Propunerea pentru clădirile de locuit presupune realizarea a 96 de apartamente, dintre care 72 de 2 camere și 24 de 3 camere. S-au luat în considerare câte 2 locuitori pentru apartamentele de 2 camere, respectiv câte 3 locuitori pentru apartamentele de 3 camere. Așadar, numărul de locuitori preconizați este de 216.

Conform R.L.U. aferent P.U.G. Galați, pentru construcțiile de locuire vor fi prevăzute spații verzi și plantate în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/ locuitor. Astfel, suprafața minimă de spații verzi este de 432,00 mp.

În incintă se propune plantarea spațiului liber rezultat în urma propunerii. Spațiile verzi plantate vor ocupa 919,16 mp, respectiv 23,03% din suprafața terenului, ceea ce acoperă suprafața minimă de spații verzi conform R.L.U.

4.13. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Cotele de nivel actuale ale amplasamentului sunt cuprinse în intervalul 56,98m – 57,83m (Sistem Cote Marea Neagră) și prezintă înclinație orientată dinspre vest spre est.

4.14. LUCRĂRI NECESARE DE SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ

Se va avea în vedere schimbarea înclinației terenului pentru evacuarea apelor pluviale către Strada Movilei și se va asigura o pantă de 1% pentru evacuarea apelor pluviale. Cota de nivelare pentru latura de sud este de 57,60, iar cota de încărcare pentru latura de nord este de 58,10.

Apele pluviale de pe acoperiș vor fi evacuate prin jgheaburi și burlane în afara trotuarului. În jurul construcțiilor propuse vor fi prevăzute trotuare de protecție și rigole pentru preluarea și dirijarea apelor pluviale. Evacuarea apelor pluviale din incintă se va realiza la rigola străzii.

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

Alinierea construcțiilor propuse :

- distanța față de limita de sud : 5,00m

Înălțimea construcțiilor propuse :

- regim de înălțime : D+P+6E
- $H_{MAX} = 21,40m$ (înălțimea la atic măsurată de la cota $\pm 0,00$)

Procentul de ocupare a terenului :

P.O.T .REZULTAT IN URMA PROPUNERII = 29,42%

4.16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

C.U.T .REZULTAT IN URMA PROPUNERII = 2,51

4.17. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR (SURSE,REȚELE, RACORDURI)

Alimentare apă canal:

- Se propune realizarea branșamentului la rețeaua de apă potabilă de pe Strada Movelei
- Se propune realizarea racordului la canalizarea de pe Strada Movelei

Alimentare cu energie electrică:

- Se propune realizarea branșamentului subteran la rețeaua de energie electrică pentru consumatori casnici existentă pe Strada Movelei

Gaze naturale:

- Se propune realizarea branșamentului la rețeaua de gaze naturale existentă pe Strada Movelei

Încălzire și apă caldă de consum :

- nu este cazul

Alimentare cu energie termică :

- nu este cazul

Telefonizare :

- nu este cazul

Transport urban :

- nu este cazul

4.18. BILANȚ TERITORIAL ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT (EXISTENT ȘI PROPUȘ)

POȘIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR CONFORM P.U.G.				
NR. UTR	TIP UTR	Suprafața parcelă	POT	CUT
U.T.R. 14	Pol urban principal - Coșbuc/Basarabiei	150 - 200 mp	45	1.5
		201 - 500mp	45	2.5
		501 - 1000 mp	70	4.2
		1001 - 6000 mp și peste	80	4,8 / 8*

(*) Pentru zonele în care sunt prevăzute accente verticale conform Studiului de Altimetrie aferent PUG Galați și Planșei de Reglementări

"NOTA

Pentru spații verzi (cu excepția celor destinate sportului - agrementului):

- POT maxim 10% (inclusiv circulații, alei, platforme)
- CUT maxim 0.2

Pentru funcțiunile existente: activități productive în unități dispersate, activități agrozootehnice, zona construcțiilor aferente echipamentelor tehnico-edilitare, terenuri cu destinație specială (cu excepția construcțiilor și instalațiilor tehnologice)

- POT maxim 50%
- CUT maxim 1,0"

INDICATORI URBANISTICI	TERENUL CE A GENERAT NECESITATEA ELABORĂRII P.U.D.	
	Situație existentă	Situație propusă
P.O.T.	0.00 %	29.42 %
C.U.T.	0.00	2.51

BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUD				
ELEMENTE DE BILANȚ	SITUAȚIA EXISTENTĂ		SITUAȚIA PROPUȘĂ	
	SUPRAFAȚA (mp)	PROCENT (%)	SUPRAFAȚA (mp)	PROCENT (%)
CIRCULAȚII PUBLICE	1883.38	32.06%	1883.38	32.06%
Circulație carosabilă	1212.85	20.64%	1203.49	20.48%
Circulație pietonală	670.53	11.41%	679.89	11.57%
CURȚI CONSTRUCȚII	3992.00	67.94%	3992.00	67.94%
Suprafață construită	0.00	0.00%	1174.55	19.99%
Suprafață desfășurată	0.00	-	10042.50	-
Teren neamenajat	3992.00	67.94%	0.00	0.00%
Amenajări de incintă	0.00	0.00%	2817.45	47.95%
ARIE TOTALĂ ZONA DE STUDIU PUD	5875.38	100.00%	5875.38	100.00%

BILANȚ TERITORIAL TEREN CE FACE OBIECTUL PUD				
ELEMENTE DE BILANȚ	SITUAȚIA EXISTENTĂ		SITUAȚIA PROPUȘĂ	
	SUPRAFAȚA (mp)	PROCENT (%)	SUPRAFAȚA (mp)	PROCENT (%)
SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ	0.00	0.00%	1174.55	29.42%
SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ	0.00	-	10042.50	-
TEREN NEAMENAJAT	3992.00	100.00%	0.00	0.00%
AMENAJĂRI DE INCINTĂ	0.00	0.00	2817.45	70.58%
Circulații de incintă	0.00	0.00%	1301.00	32.59%
Spații de parcare	0.00	0.00%	597.29	14.96%
Spații verzi	0.00	0.00%	919.16	23.03%
SUPRAFAȚA TOTALĂ TEREN	3992.00	100.00%	3992.00	100.00%
INDICATORI URBANISTICI	P.O.T. Existent = 0,00%		P.O.T. Propus = 29,42%	
	C.U.T. Existent = 0,0		C.U.T. Propus = 2,51	

5. CONCLUZII

5.1. CONSECINȚELE REALIZĂRII OBIECTIVELOR PROPUSE

Realizarea investiției propuse creează spații de locuit.

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

Obiective a căror realizare se află în sarcina beneficiarului :

- Edificare locuințe colective propuse
- Realizarea branșamentelor și racordurilor către obiectivul propus
- Trotuare și terase în incintă
- Acces carosabil și pietonal
- Spații plantate, 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 construcțiilor s-a făcut cu sensibilitate față de forma și dimensiunile lotului, iar amenajările de incintă au urmărit buna accesibilitate în sit și dezvoltarea spațiilor plantate.

6. ANEXE

Conform cu Certificatul de Urbanism nr. 1782 din 23.10.2018., la prezenta documentație se vor anexa următoarele documente, în copie :

- Certificat de Urbanism
- Aviz CTATU
- Dovada achitării taxei RUR
- Titlul de proprietate asupra imobilului
- Extras de carte funciară
- Aviz alimentare cu apă-canal
- Aviz alimentare cu energie electrică
- Aviz gaze naturale
- Aviz salubritate
- Aviz securitate la incendiu
- Aviz sănătatea populației
- Aviz Comisia municipală de siguranța circulației din cadrul P.M.G.
- Aviz Biroul reparații străzi, siguranța circulației, semaforizare
- Aviz Serviciul de telecomunicații speciale
- Acord notarial vecini
- Punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului
- Studiu geotehnic
- Studiu de însorire
- Studiu de circulație
- Plan topografic vizat O.C.P.I.

Șef proiect,
drd. master urbanist

Întocmit,
master urbanist

master urbanist



BILANT TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUD

ELEMENTE DE BILANT	SITUAȚIA EXISTENTĂ		SITUAȚIA PROPUȘĂ	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
CIRCULAȚII PUBLICE	1883.38	32.06%	1883.38	32.06%
Circulație carosabilă	1212.85	20.64%	1203.49	20.48%
Circulație pezonală	670.53	11.41%	679.89	11.57%
CURȚI CONSTRUCȚII	3992.00	67.94%	3992.00	67.94%
Suprafață construită	0.00	0.00%	1174.55	19.99%
Suprafață desășurată	0.00	-	10042.50	-
Teren neamenajat	3992.00	67.94%	0.00	0.00%
Amenajări de incintă	0.00	0.00%	2817.45	47.95%
ARIE TOTALĂ ZONA DE STUDIU PUD	5875.38	100.00%	5875.38	100.00%

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

NR. UTR	TIP UTR	Suprafața parcelă (mp)	POT	CUT
U.T.R. 14	Pol urban principal - Coșbuc/Basarabă	150 - 200 mp	45	1.5
		201 - 500 mp	45	2.5
		501 - 1000 mp	70	4.2
		1001 - 6000 mp și peste	80	4.8/3

(*) Pentru zonele în care sunt prevăzute accente verticale conform Studiului de Altimetrie a terenului PUG Galați și Planșei de Reglementări

NOTA
Pentru spații verzi (cu excepția celor destinate sportului - agrementului):
- POT maxim 10% (inclusiv circulații, alee, platforme)
- CUT maxim 0.2

Pentru funcțiunile existente: activități productive în unități dispersate, activități agrozootehnice, zona constructivă aferentă echipamentelor tehnico-edilitare, terenuri cu destinație specială (cu excepția construcțiilor și instalațiilor tehnologice)
- POT maxim 50%
- CUT maxim 3.0

LEGENDA

- LIMITE**
- Limita zonei de studiu P.U.D.
 - Limita de proprietate a terenurilor ce a generat P.U.D.
 - Aliniament
 - - - Axul străzii
 - Aliniere propusă
 - Limita construcții propuse
 - - - Limita proiecție balcoane etaje superioare
 - Limita amenajări propuse

FUNȚIUNI

- Circulație carosabilă
- Circulație pietonală
- Locuire
- Circulație de incintă
- Spații de parcare
- Spații verzi

ACCESURI

- ▶ Acces pietonal în incintă
- ▶ Acces auto în incintă
- ▶ Acces principal în construcțiile propuse

BILANT TERITORIAL TEREN CE FACE OBIECTUL PUD

ELEMENTE DE BILANT	SITUAȚIA EXISTENTĂ		SITUAȚIA PROPUȘĂ	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
SUPRAFATA CONSTRUITĂ	0.00	0.00%	1174.55	29.42%
Suprafață desășurată	0.00	-	10042.50	-
TEREN NEAMENAJAT	3992.00	100.00%	0.00	0.00%
AMENAJĂRI DE INCINTĂ	0.00	0.00	2817.45	70.58%
Circulație de incintă	0.00	0.00%	1301.00	32.59%
Spații de parcare	0.00	0.00%	597.29	14.96%
Spații verzi	0.00	0.00%	919.16	23.03%
SUPRAFATA TOTALĂ TEREN	3992.00	100.00%	3992.00	100.00%
INDICATORI URBANISTICI	P.O.T. Existent = 0.00%		P.O.T. Propus = 29.42%	
	C.U.T. Existent = 0.0		C.U.T. Propus = 2.51	



ÎNCADRARE ÎN MUNICIPIU

<p>PROIECTANT DE UTILITATE</p> <p>MACHBAR ATELIER S.R.L.</p> <p>Strada Ștefan cel Mare nr. 111, Sășii Ștei, Cluj</p> <p>TEL: +40 (0)36 314 276</p> <p>EMAIL: machbar@telnet.ro</p>	<p>PROIECTANT DE PROIECTARE</p> <p>PROIECT PUNTO S.R.L.</p> <p>Strada Ștefan cel Mare nr. 111, Sășii Ștei, Cluj</p> <p>TEL: +40 (0)36 314 276</p> <p>EMAIL: info@punto.ro</p>	<p>PROIECTANT DE OBIECTIV</p> <p>S.C. FIGRAN S.R.L.</p> <p>Strada Ștefan cel Mare nr. 88, Sășii Ștei, Cluj</p> <p>TEL: +40 (0)36 314 276</p> <p>EMAIL: info@figran.ro</p>
<p>PROIECTANT DE PROIECTARE</p> <p>ING. ANDREI ȘTEFAN ȘTEFĂN</p> <p>Strada Ștefan cel Mare nr. 111, Sășii Ștei, Cluj</p> <p>TEL: +40 (0)36 314 276</p> <p>EMAIL: info@punto.ro</p>	<p>PROIECTANT DE PROIECTARE</p> <p>ING. ANDREI ȘTEFAN ȘTEFĂN</p> <p>Strada Ștefan cel Mare nr. 111, Sășii Ștei, Cluj</p> <p>TEL: +40 (0)36 314 276</p> <p>EMAIL: info@punto.ro</p>	<p>PROIECTANT DE PROIECTARE</p> <p>ING. ANDREI ȘTEFAN ȘTEFĂN</p> <p>Strada Ștefan cel Mare nr. 111, Sășii Ștei, Cluj</p> <p>TEL: +40 (0)36 314 276</p> <p>EMAIL: info@punto.ro</p>

