

## **HOTĂRÂREA nr. 322**

### **din 26.06.2019**

*privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 10, Str. Radu Negru, Nr. 22*

*Inițiator: Primarul Municipiului Galați, Ionuț - Florin PucEANU;  
Numărul și data depunerii proiectului de hotărâre: 351/24.06.2019*

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

*Având în vedere expunerea de motive nr. 40180/24.06.2019, a inițiatorului-Primarul Municipiului Galați, Ionuț - Florin PucEANU;*

*Având în vedere raportul de specialitate nr. 40224/24.06.2019, 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. 29568/10.05.2019, al documentației Plan Urbanistic de Detaliu, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 10, Str. Radu Negru, nr. 22, 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. 10, str. Radu Negru, nr. 22, în vederea realizării unei locuințe, pe terenul proprietate, beneficiar, ██████████, 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. 29668 / 10. MAI 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 UNIFAMILIALĂ (P)",  
STR. RADU NEGRU, NR. 22, GALAȚI  
BENEFICIAR:**

Elaborator: urb.

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

Pană 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 Trăistaru/2019/02.05.2019

\*Raportul informarii si consultarii publicului cf. H.C.L. nr. 238 / 2011, cu modificarile si completarile ulterioare

# PLAN URBANISTIC DE DETALIU

---

investiție : LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ  
Mun. Galați, Str. Radu Negru nr. 22

beneficiar :



## FOAIE DE GARDĂ

---

investiție : **LOCUIȚĂ UNIFAMILIALĂ**

localizare : **MUN. GALAȚI, STR. RADU NEGRU NR. 22**

proiect nr : **029 / 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 : **LOCUIȚĂ UNIFAMILIALĂ**

localizare : **MUN. GALAȚI, STR. RADU NEGRU NR. 22**

proiect nr : **029 / 2019**

faza : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

beneficiar :

proiectant de urbanism :

consultant de specialitate urbanism :

data reviziei : **martie 2019**

## 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul prezentei lucrări constă în realizarea unui Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) pentru obiectivul propus – LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ – solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 2224 din 28.12.2018.

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 nord-estică a orașului, în intravilan, pe Strada Radu Negru, între Strada Tunelului la nord, Strada Macului la est, Strada Basarabiei la sud, Bulevardul George Coșbuc la vest. La nivel local, imobilul este situat între Strada Traian la vest și Strada Domnească la est. Terenul ce face obiectul P.U.D. este inclus în **U.T.R. 10 – ZONĂ PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE – REGIM DE ÎNĂLȚIME P-**

**P+2.** Conform PUG Galați, zona prezintă următoarele caracteristici <sup>1</sup>:

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de locuit se compune din diferite tipuri de țesut urban, diferențiate din următoarele puncte de vedere:

(a) funcțional

- caracterul locuințelor: individuale, colective mici;

---

<sup>1</sup> Extras din documentatia ACTUALIZARE PUG GALATI (varianta rectificata)

- caracterul țesutului urban: omogen rezidențial cu echipamente publice aferente, mixat în proporții și modalități diferite cu alte funcțiuni - comerciale, servicii, mică producție manufacturieră, servicii turistice;

(b) morfologic:

- tipul parcelarului:

- rezultat din evoluția localității în timp, spontan;

- apărut în urma unor planuri de sistematizare;

- creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localității pe terenuri agricole (prin operațiuni simple de topometrie sau prin operațiuni urbanistice);

- configurația în raport cu spațiul stradal:

- diferențiată sau nu în raport cu distanța față de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale – construcții secundare – anexe)

- atitudine de tip urban sau cu reminiscențe rurale (parcele înguste și foarte adânci rezultate din diviziunea unor proprietăți agricole, permițând numai construcția locuințelor tip vagon) ;

- volumetria: regim de construire discontinuu, înălțime mică (P, P+2 niveluri), mod de terminare al volumelor în șarpantă.

- spațiul liber: continuu sau discontinuu.

(c) vechime: locuințe vechi și locuințe noi;

(d) calitatea construcției: definită prin arhitectura, partiul, calitatea materialelor, rezistența, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico - edilitară a clădirilor;

Prevederile prezentului regulament susțin evoluția orașului, prin:

- menținerea zonelor bine constituite cu creșterea coerenței în cazul intervențiilor punctuale;

- reconstrucția zonelor insalubre prin operațiuni de comasare și relotizare;

- extinderea pe terenuri neconstruite, intra și extravilane, a noi cartiere de locuințe individuale și colective mici pe baza unor operațiuni funciare – parcelare/ reparcelare.

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.

În cadrul zonelor protejate și de protecție a monumentelor istorice se aplică prevederile specifice acestora.

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.

***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
- adâncimea de fundare va fi de minimum 1,5m față de cota terenului sistematizat
- presiunea convențională maximă : 100 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 și conductele hidro-edilitare, purtătoare de apă și canalizare

Concluzii extrase din planul topografic :

- amplasamentul prezintă înclinație ușoară orientată dinspre nord spre sud
- cotele de nivel ale terenului sunt cuprinse în intervalul 42,45m – 41,26m (Sistem Cote Marea Neagră)

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

Conform PUG Galați, U.T.R. 10 prezintă următoarele prescripții și reglementări (ce nu pot fi modificate de documentațiile P.U.D.) :

#### *Utilizări admise :*

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sanatare, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);
- scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;
- parcaje publice supraterane multietajate, subterane;
- lacasuri de cult, cu excepția cimitirelor, manastirilor și schiturilor;
- construcții aferente echipamentelor edilitare;
- accese pietonale și carosabile;
- modernizări, amenajări, reparații la construcțiile existente.

#### *Funcțiuni existente și menținute:*

- activități agrozootehnice;
- activități productive în unități dispersate;
- spații verzi;
- construcții aferente echipamentelor tehnico-edilitare;
- terenuri cu destinație specială;
- instituții și servicii publice;
- comerț, servicii.

#### *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 locuință unifamilială cu lot propriu;
    - 1 loc parcare la 2 apartamente pentru locuinte colective.
- 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 marcare 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- 1/6m (Rh niveluri/H max – m la coamă/atic)
- RH maxim – 2/9m (Rh niveluri/H max – m la coamă/atic)



*Spații libere și spații plantate :*

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- 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 împrejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă;
- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate;
- porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2.00 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 P

- P.O.T. max = 45 % pentru P+1
- P.O.T. max = 45 % pentru P+2

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

- C.U.T. max = 0.5 pentru P
- C.U.T. max = 1.0 pentru P+1
- C.U.T. max = 1.5 pentru P+2

## **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 496,80 mp ce cuprinde :

- 309,00 mp : terenul ce face obiectul P.U.D., aparținând domeniului privat, proprietate a beneficiarului Ciubotaru Vasile
- 187,80 mp : o porțiune din Strada Radu Negru, aparținând domeniului public, proprietate a Municipiului Galați

### **3.1. ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚII**

Strada Radu Negru asigură accesul direct către Bulevardul George Coșbuc, Strada Traian și Strada Domnească. La nivel local, Strada Radu Negru asigură accesibilitatea cu următoarele artere de circulație: Strada Miron Costin, Strada Științei.

În prezent accesul în sit se face prin partea de sud-est a lotului, direct din Strada Radu Negru. Aceasta se prezintă sub forma unei artere cu dublu sens de circulație, cu fire de circulație carosabilă și pietonală. În zona de studiu P.U.D., Strada Radu Negru are profil stradal de 15,50 m.

### **3.2. SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI**

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

- $S_{\text{TEREN}} = 309,00$  mp

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

- nord-vest : 11,54 m
- nord-est : 26,82 m (cumulat)
- sud-est : 16,12 m (cumulat)
- sud-vest : 26,75 m (cumulat)

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

- nord-vest : imobil propr. Popa Florian, Str. Științei nr.123
- nord-est : imobil propr. Gheorghiu Nuta, Str. Radu Negru nr. 20
- sud-est : Str. Radu Negru
- sud-vest : imobil propr. Moise Anica, Str. Radu Negru nr. 24

### **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: 127,00 mp
- Suprafața de teren neamenajat: 182,00 mp

NOTĂ : terenul prezintă împrejmuire prin gard din beton spre stradă și metalic și metalic cu fundație de beton către limitele laterale și posterioară

### **3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC**

Zona ce include obiectivul studiat prezintă caracter mixt, (locuințe individuale, educație, 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. Deschiderea la stradă (frontul loturilor) variază între aproximativ 7m – 30m, iar adâncimea acestora variază între aproximativ 25m – 80m.

Frontul pe Strada Radu Negru 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 – 8m. 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 transparență.

Datorită geometriei loturilor, clădirile sunt dispuse cu latura scurtă spre stradă 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, în una sau mai multe ape sau în terasă. Gama cromatică a învelitorilor cuprinde atât nunațe 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, roz). 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, 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, roz) și nuanțe reci (gri, argintiu, verde, maro). Textura finisajelor împrejmirilor la stradă este fie fină, fie grunjoasă, cu finisaj mat.

Strada Radu Negru se prezintă sub forma unei artere cu dublu sens de circulație, cu fire de circulație carosabilă și pietonală. În zona de studiu P.U.D., Strada Radu Negru are profil stradal de 15,50m. Artera de circulație este echipată cu următoarele tipuri de rețele edilitare: rețea de apă potabilă PEHD De 110 mm și PEHD De 225 mm și colector public de canalizare Premo Dn 400 mm, rețea electrică aeriană tip LEA 0.4 kV, GN conductă subterană gaze OL 8 RP.

### 3.5. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

Terenul ce a generat necesitatea elaborării P.U.D. este ocupat cu trei construcții:

- C1 – 80mp construcție P cu destinația de locuință
- C2 – 34mp construcție P cu destinația de locuință
- C3 – 13mp construcție P cu destinația de anexă

Construcțiile C1, C2, C3 vor fi dezafectate în baza unei Autorizații de Desființare.

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

### 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 :

- Terenuri aparținând domeniului public, proprietate a Municipiului Galați : 187,80 mp
- Terenuri aparținând domeniului privat, proprietate a persoanelor fizice și juridice : 309,00 mp

Terenul ce face obiectul P.U.D. este proprietate a beneficiarului Ciubotaru Vasile, conform Contractului de Vânzare-Cumpărare autentificat prin nr. 788/12.10.2018 de N.P. Mocanu Laura Daniela, așa cum reiese și din Extrasul de Carte Funciară nr. 96189/05.11.2018. Este identificat prin nr. cadastral 111726, nr. carte funciară 111726.

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

Sucesiunea litologică a terenului foraj 1 :

- 0,00m ÷ 1,30m : strat de pământ galben și negru
- 1,30m ÷ 1,90m: orizont de loess galben, sensibil la umezire, vârtos
- 1,90m ÷ 2,70m: gol subteran (hrubă)
- 2,70m ÷ 3,40m: strat de umplutură pământ galben și negru, eterogenă, afânată
- 3,40m ÷ 5,00m: orizont de loess galben macroporic, sensibil la umezire, vârtos



Sucesiunea litologică a terenului foraj 2 :

- 0,00m ÷ 1,20m : strat de umplutură pământ negru, umezită
- 1,20m ÷ 5,00m: orizont de loess galben, sensibil la umezire, vârtos, puțin umezit

Indici geotehnici :

- Umiditatea naturală :  $14,3\% \leq w \leq 15,4\%$
- Limita de frământare :  $10,8\% \leq w_L \leq 11,3\%$
- Limita de curgere :  $31,8\% \leq w_P \leq 32,2\%$
- Indice de plasticitate :  $20,5\% \leq I_p \leq 21,4\%$
- Indicele de consistență :  $0,80 \leq I_c \leq 0,84$
- Tasare specifică suplimentară la umezire :  $2,0\% \leq c_m/m$
- Coeficientul de pat :  $k_s \leq 74000 \text{ kN/m}^3$

Condiții de fundare și recomandări:

- se recomandă fundarea directă a construcției, până la adâncimea impusă constructiv și cu respectarea adâncimii limită de îngheț ( $-1,50\text{m}$ )
- adâncimea minimă de fundare pentru fundațiile exterioare va fi de 1,50 m, iar pentru fundațiile interioare de 1,00 m
- presiunea convențională de calcul maximă admisă : 100 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
- între diversele părți ale construcției proiectate, cu adâncimi de fundare, înălțimi, sarcini sau sistem constructiv diferit, se vor prevedea rosturi de tasare corespunzătoare
- dacă în urma executării săpăturilor pentru fundații, lucrările vor fi surprinse de precipitații sau eventuale pierderi de apă ce ajung pe fundul săpăturii, înaintea începerii turnării betonului pentru

fundații, fundul săpăturii trebuie lăsat să se usuce, iar dacă umezirea este puternică, se va îndepărta stratul efectiv și se va înlocui cu pământ galben curat, compactat corespunzător

- sistematizarea pe verticală și în plan 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

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

Amplasamentul prezintă 3 accidente subterane, localizate astfel:

- În zona forajului F1 executat în zona central-estică a parcelei;
- În zona nord-vestică a parcelei;
- În zona nord-estică a parcelei.

Conform studiului geotehnic, zonele în care se regăsesc astfel de accidente subterane se vor curăța în totalitate și golul rezultat va fi completat până la cota de fundare cu pământ galben, curat, cu umiditate optimă de compactare  $W = 12.0 - 16.0\%$  compactat corespunzător cu mijloace de tasare semi-mecanice, în strate subțiri cu grosimea de 15-20cm.

### **3.9. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE**

Nivelul hidrostatic al pânzei de apă subterană nu fost interceptat în forajele executate, acesta aflându-se la adâncimi de mai mari de 5,00 m de la cotele actuale ale terenului natural de pe amplasament și în funcție de acesta.

### **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  $a_g=0,30g$  (acelerația terenului pentru proiectare), determinată pentru intervalul mediu de recurență/referință

(IMR) corespunzător stării limită ultime. Valoarea perioadei de control (colt) al spectrului de răspuns este  $T_c=1,0$  sec (cf. Cod de proiectare seismică P100-1/2013). Amplasamentul cercetat, se încadrează în zona cu gradul 8 de intensitate macroseismică, situându-se în apropierea liniei de fractură tectonică majoră Focșani – Nămolosa – Galați. Datorită acestui fapt în zona municipiului Galați se resimt puternic 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+4E
- Structura : clădiri durabile, semi-durabile și provizorii
- Stare : medie, rea

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

- C1 – 80mp construcție P cu destinația de locuință, stare medie
- C2 – 34mp construcție P cu destinația de locuință, stare medie
- C3 – 13mp construcție P cu destinația de anexă, stare precară

Construcțiile C1, C2, C3 vor fi dezafectate în baza unei Autorizații de Desființare.

### 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. 2224 din 28.12.2018 :

*Alimentare apă canal :*

- Conform avizului nr. 3163/12.02.2019 emis de Apă Canal Galați, Strada Radu Negru este echipată cu rețea de apă potabilă PEHD De 110 mm și PEHD De 225 mm și colector public de canalizare Premo Dn 400 mm



- Terenul ce a generat necesitatea elaborării P.U.D. prezintă branșament subteran la rețeaua de alimentare cu apă potabilă
- Terenul ce a generat necesitatea elaborării P.U.D. prezintă racord subteran la rețeaua de canalizare

*Alimentare cu energie electrică :*

- Conform avizului nr. 30501922459 / 12.02.2019 emis de SDEE MUNTENIA NORD, Strada Radu Negru este echipată cu rețea electrică aeriană tip LEA 0.4 kV
- Terenul ce a generat necesitatea elaborării P.U.D. prezintă branșament subteran la rețeaua de alimentare cu energie electrică

*Gaze naturale :*

- Conform avizului nr. 313.576.232 / 06.02.2019 emis de DISTRIGAZ SUD REȚELE – ENGIE, în vecinătatea terenului ce a generat necesitatea elaborării P.U.D., Strada Radu Negru este echipată cu rețele sau alte instalații de distribuție a gazelor naturale : GN conductă subterană gaze OL 8 RP
- Terenul ce a generat necesitatea elaborării P.U.D. prezintă branșament 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 LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ.

- a) Compartimentare construcție proiectată cu regim de înălțime P:
  - Parter : living, bucătărie, grup sanitar, 2 dormitoare
  
- b) Racorduri edilitare, rețele de incintă propuse :
  - Se propune extinderea bransamentului la rețeaua de apă potabilă de pe Strada Radu Negru
  - Se propune extinderea racordului la canalizarea de pe Strada Radu Negru
  - Se propune realizarea unui bransament suprateran la rețeaua de energie electrică pentru consumatori casnici existentă pe Strada Radu Negru
  - Se propune realizarea unui bransament subteran la rețeaua de gaze naturale existentă pe Strada Radu Negru
  
- c) Amenajări de incintă :
  - Amenajări de incintă : 190,00 mp (61,49% din suprafața totală a terenului)
  - Circulații de incintă: 71,06 mp (23,00%)
  - Spații de parcare: 12,50 mp (4,05%)
  - Spații verzi: 106,44 mp (34,45%)

### 4.2. FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIEI

- a) Funcțiune propusă :
  - Funcțiunea propusă se află în concordanță cu utilizările admise în zonă, respectiv locuire

b) Amplasarea construcției :

- regim de construire :
  - construcție izolată
- poziționare :
  - construcție amplasată către zona central-estică a lotului
- amplasare față de aliniament :
  - construcție retrasă față de aliniament, conform prevederilor PUG Galați
- amplasare față de limitele laterale și posterioară ale parcelei :
  - construcție retrasă față de limitele laterale și posterioară ale parcelei

c) Conformarea construcției :

- regim de înălțime :
  - înălțimea construcției propuse este P, elementele cele mai înalte aflându-se la  $H_{max} = 5,00\text{m}$  (înălțimea la coamă măsurată de la cota  $\pm 0,00$ )
- retragerea față de aliniament :
  - clădirea propusă este retrasă față de aliniament la 5,00 m, conform cu prevederile RLU aferent PUG 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 se află la distanță mai mare de 2m față de limita laterală de sud-vest a lotului (respectiv 2,20 m)
  - locuința se află amplasată la 7,40 m față de limita posterioară de nord-vest
  - locuința se află la distanță de 0,60m față de limita laterală de nord-est, iar fațada respectivă conține o fereastră de lumină ce nu permite vederea spre fondul vecin
- distanța dintre clădiri :
  - nu este cazul
- volumetrie :
  - se propune realizarea unui volum simplu, cu regim mic de înălțime, respectiv P

- volumul propus este adecvat scării impuse de țesutul învecinat
- construcția propusă prezintă acoperire în șarpantă, cu învelitoare din țiglă metalică roșie, în conformitate cu caracterul zonei
- volumul propus capătă interes datorită terasei și a deschiderilor de pe fațada de sud
- arhitectura fațadelor :
  - fațada de est are o fereastră de lumină cu geam mat și deschidere pe verticală
  - fațada de nord este simplă și prezintă un singur geam
  - fațada de sud și fațada principială de acces de vest prezintă deschideri mari
- finisaje exterioare:
  - finisajele clădirii propuse includ tencuială culoare alb, trepte de beton placate cu gresie antiderapantă, placare piatră decorativă, balustradă metalică, tâmplărie PVC crem cu geam termoizolant
- gama cromatică :
  - clădirea propusă va fi finisată cu alb
- împrejmuire:
  - pe laturile de sud-vest, nord-est, nord-vest se va împrejmui cu gard metalic
  - pe latura de sud-est se va împrejmui cu gard metalic cu fundație de beton. Porțile pentru accesul auto și pietonal vor fi din fier forjat

#### **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

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

- $A_c = 119,00 \text{ mp}$

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

- $A_D = 119,00$  mp

Dimensiuni maximale în plan ale locuinței :

- 8,60 m x 14,40 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 clădire și limitele de proprietate:

- față de limita de nord-vest : 7,40 m
- față de limita de nord-est : 0,60 m
- față de limita de sud-est : 5,00 m
- față de limita de sud-vest : 2,20 m

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

- nu este cazul

Accesuri :

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

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

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

Pe teren nu există construcții cu care să se armonizeze cea nou – propusă.

#### **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 Radu Negru își va menține profilul actual de 15,50 m.

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

Spațiul de parcare ocupă 12,50 mp. Conform RLU aferent PUG Galați, pentru construcții de locuințe se impune a se amenaja 1 loc parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu.

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

Amplasamentul nu necesită intervenții de sistematizare verticală pentru schimbarea înclinației terenului, acesta se menține și se fac lucrări de nivelare a terenului, așa cum este prezentat la punctul 4.14 - *Lucrări necesare de*



*sistematizare pe verticală* al prezentei documentații. Amplasarea clădirii în zona central-estică 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**

Conform RLU aferent PUG 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.

În incintă se propune plantarea spațiului liber rezultat în urma propunerii. Spațiile verzi plantate vor ocupa 106,44 mp, respectiv 34,45% din suprafața terenului.

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

Cotele de nivel actuale ale amplasamentului sunt cuprinse în intervalul 42,45m – 41,26m (Sistem Cote Marea Neagră) și prezintă înclinație orientată dinspre nord spre sud.



#### **4.14. LUCRĂRI NECESARE DE SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ**

Se va avea în vedere păstrarea înclinației terenului pentru evacuarea apelor pluviale către Strada Radu Negru și se va asigura o pantă de 1% pentru evacuarea apelor pluviale.

Apele pluviale de pe acoperiș vor fi evacuate prin jgheaburi și burlane în afara trotuarului. În jurul construcției 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 (ALINIERIA ȘI ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR, PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR)**

Alinierea construcțiilor propuse :

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

Înălțimea construcțiilor propuse :

- regim de înălțime : P
- $H_{MAX} = 5,00m$  (înălțimea la coamă măsurată de la cota  $\pm 0,00$ )

Procentul de ocupare a terenului :

P.O.T. REZULTAT IN URMA PROPUNERII = 38,51%

#### **4.16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR**

C.U.T. REZULTAT IN URMA PROPUNERII = 0,38

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

##### *Alimentare apă canal:*

- Se propune extinderea branșamentului la rețeaua de apă potabilă de pe Strada Radu Negru
- Se propune extinderea racordului la canalizarea de pe Strada Radu Negru

##### *Alimentare cu energie electrică:*

- Se propune menținerea branșamentului suprateran existent la rețeaua de energie electrică pentru consumatori casnici existentă pe Strada Radu Negru

##### *Gaze naturale:*

- Se propune menținerea branșamentului subteran existent la rețeaua de gaze naturale existentă pe Strada Radu Negru

##### *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)

NR. UTR	TIP UTR	RH - niveluri	POT	CUT
U.T.R. 10	Zona locuințe individuale - regim de înălțime P + P+2	P	45	0.5
		1	45	1.0
		2	45	1.5

"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.	41.10 %	38.51 %
C.U.T.	0.40	0.38

**BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU P.U.D.**

ELEMENTE DE BILANȚ	SITUAȚIA EXISTENTĂ		SITUAȚIA PROPUȘĂ	
	SUPRAFAȚA (mp)	PROCENT (%)	SUPRAFAȚA (mp)	PROCENT (%)
<b>CIRCULAȚII PUBLICE</b>	<b>187.80</b>	<b>37.80%</b>	<b>187.80</b>	<b>37.80%</b>
Circulație carosabilă	84.00	16.91%	84.00	16.91%
Circulație pietonală	103.80	20.89%	103.80	20.89%
<b>CURȚI CONSTRUCȚII</b>	<b>309.00</b>	<b>62.20%</b>	<b>309.00</b>	<b>62.20%</b>
Arie construită	127.00	25.56%	119.00	23.95%
Arie desfășurată	127.00	-	119.00	-
Teren neamenajat	182.00	36.63%	0.00	0.00%
Amenajări de incintă	0.00	0.00%	190.00	38.24%
<b>ARIE TOTALĂ ZONA DE STUDIU PUD</b>	<b>496.80</b>	<b>100.00%</b>	<b>496.80</b>	<b>100.00%</b>

**BILANȚ TERITORIAL TEREN CE FACE OBIECTUL P.U.D.**

ELEMENTE DE BILANȚ	SITUAȚIA EXISTENTĂ		SITUAȚIA PROPUȘĂ	
	SUPRAFAȚA (mp)	PROCENT (%)	SUPRAFAȚA (mp)	PROCENT (%)
<b>SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ</b>	<b>127.00</b>	<b>41.10%</b>	<b>119.00</b>	<b>38.51%</b>
<b>SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ</b>	<b>127.00</b>	<b>-</b>	<b>119.00</b>	<b>-</b>
<b>TEREN NEAMENAJAT</b>	<b>182.00</b>	<b>58.90%</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00%</b>
<b>AMENAJĂRI DE INCINTĂ</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>190.00</b>	<b>61.49%</b>
Circulații de incintă	0.00	0.00%	71.06	23.00%
Spații de parcare	0.00	0.00%	12.50	4.05%
Spații verzi	0.00	0.00%	106.44	34.45%
<b>SUPRAFAȚA TOTALĂ TEREN</b>	<b>309.00</b>	<b>100%</b>	<b>309.00</b>	<b>100%</b>
<b>INDICATORI URBANISTICI</b>	P.O.T. Existent = 41.10%		P.O.T. Propus= 38.51%	
	C.U.T. Existent = 0.40		C.U.T. Propus = 0.38	

## **5. CONCLUZII**

---

### **5.1. CONSECINȚELE REALIZĂRII OBIECTIVELOR PROPUSE**

Realizarea investiției propuse creează un spațiu de locuit.

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

Obiective a căror realizare se află în sarcina beneficiarului :

- Edificare locuință propusă
- 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 construcției 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.

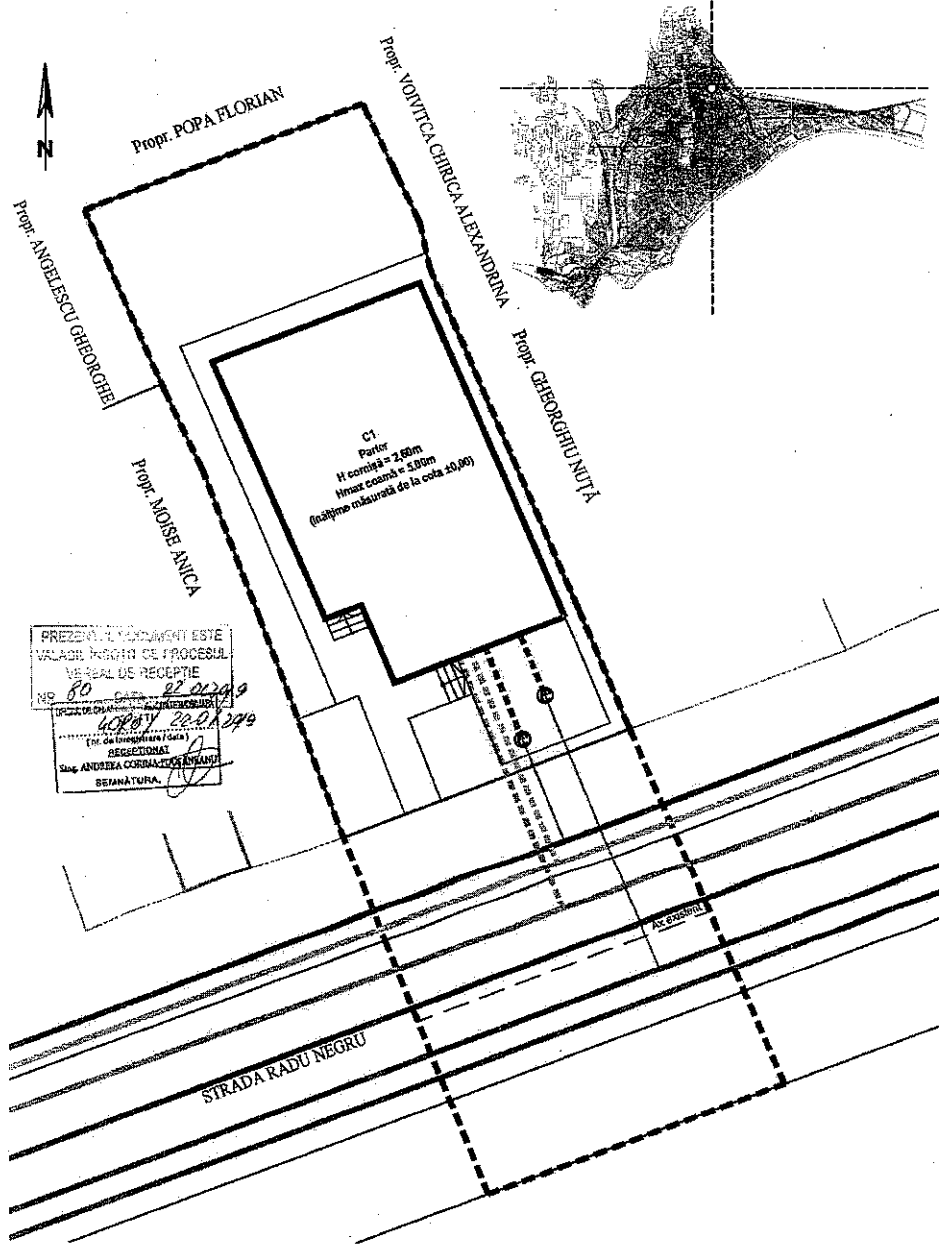
## 6. ANEXE

---

Conform cu Certificatul de Urbanism nr. 2224 din 28.12.2018, 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
- Acord notarial vecini
- Punctul de vedere al autoritatii competente pentru protecția mediului
- Autorizație de Desființare
- Studiu geotehnic
- Plan topografic vizat O.C.P.I.

## ÎNCADRARE ÎN MUNICIPIU



PREZENTUL TÂMBON ESTE  
VALABIL ÎN VIZIUNEA CEI ÎN PROCESUL  
DE REALIZARE A RECEPTIEI  
NR. 80 DATA 22.02.2019  
DE LA DEPARTAMENTUL DE PROIECTARE  
22.02.2019  
SERIESIȘTIAN  
ING. ANDREIA CORNĂȚOȘ IONIANI  
SEMĂNĂTURA.

## LEGENDA

- | LIMITE    |   |
|-----------|---|
| -----     | Limita zonei de studiu P.U.D.                         |
| —————     | Limita de proprietate a terenului ce a generat P.U.D. |
| - - - - - | Axul străzii  |
| —————     | Limita construcție propusă                            |
| —————     | Limita amenajări propuse                              |
- 
- | REȚELE EDILITARE |   |
|------------------|---|
| —————            | Rețea de apă existentă                                    |
| —————            | Branșament existent la rețeaua de apă / Branșament propus |
| —————            | Rețea de canalizare existentă                             |
| —————            | Racord existent la rețeaua de canalizare / Racord propus  |
| —————            | Rețea de energie electrică tip LEA 0,4 kV existentă       |
| —————            | Branșament propus la rețeaua electrică existentă          |
| —————            | Rețea de gaze naturale existentă                          |
| —————            | Branșament propus la rețeaua de gaze naturale existentă   |

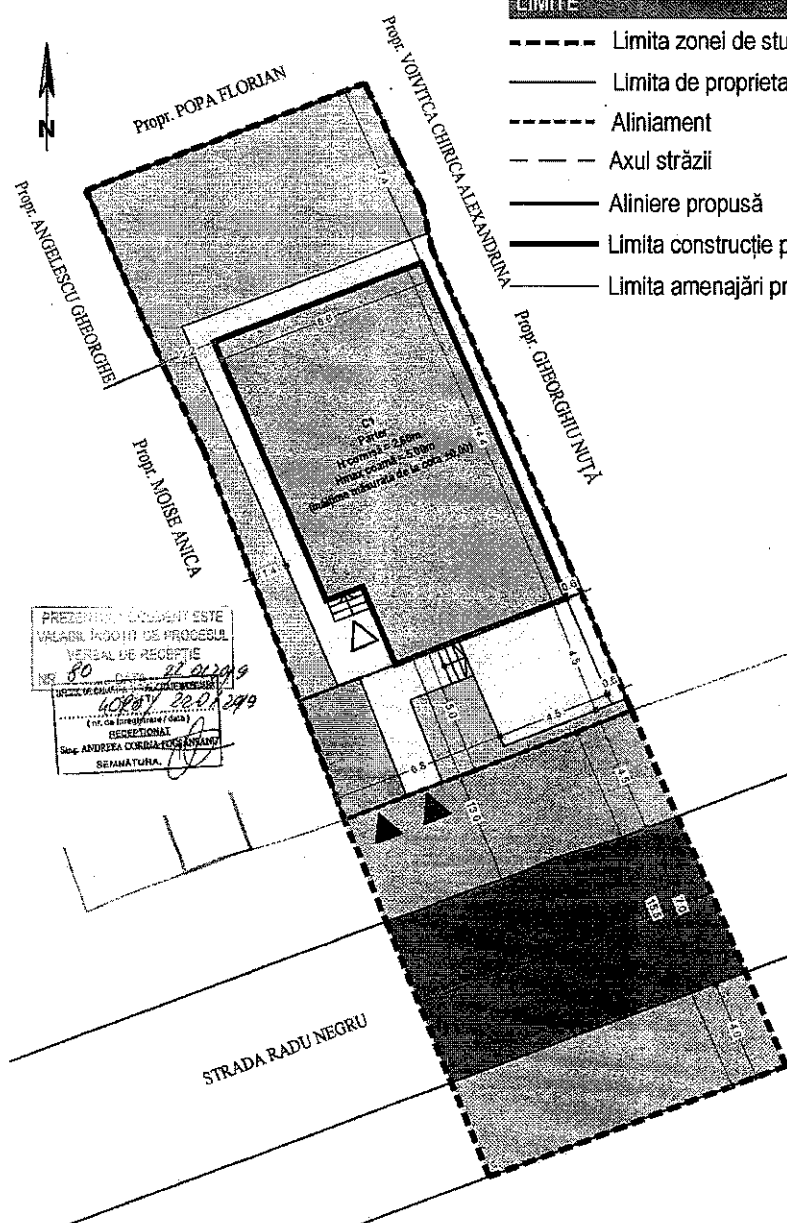
PROIECT		
LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ		
STRADA RADU NEGRU, NR. 22		
REGLEMENTĂRI EDILITARE		
9/2019	P.U.D.	U3

# LEGENDA

- LIMITE**
- Limita zonei de studiu P.U.D.
  - Limita de proprietate a terenului ce a generat P.U.D.
  - Aliniament
  - - - - - Axul străzii
  - Aliniere propusă
  - Limita construcție propusă
  - Limita amenajări propuse

- FUNCTIUNI**
- Circulație carosabilă
  - Circulație pietonală
  - Locuire
  - Circulații de incintă
  - Spații de parcare
  - Spații verzi

- ACCESURI**
- Acces pietonal în incintă
  - Acces auto în incintă
  - Acces principal în construcția propusă



PREZENTUL PLAN ESTE VALABIL ÎNCA ÎN DEZVOLTAȘUL PROCESULUI GENERAL DE RECUPERARE  
 NR. 80  
 20.01.2019  
 SECRETAR  
 ȘEF ADRESA CORABILA  
 SEMNATURA

## BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUD

ELEMENTE DE BILANȚ	SITUAȚIA EXISTENTĂ		SITUAȚIA PROPUȘĂ	
	SUPRAFAȚA (mp)	PROCENT (%)	SUPRAFAȚA (mp)	PROCENT (%)
<b>CIRCULAȚII PUBLICE</b>	107.80	37.89%	107.80	37.89%
Circulație carosabilă	84.00	16.91%	84.00	16.91%
Circulație pietonală	103.80	20.89%	103.80	20.89%
<b>CURȚI CONSTRUCȚII</b>	309.00	62.20%	309.00	62.20%
Suprafață construită	127.00	25.58%	119.00	23.95%
Suprafață desfășurată	127.00	-	119.00	-
Teren neamenajat	182.00	36.63%	0.00	0.00%
Amenajări de incintă	0.00	0.00%	190.00	38.24%
<b>ARIE TOTALĂ ZONA DE STUDIU PUD</b>	<b>496.80</b>	<b>100.00%</b>	<b>496.80</b>	<b>100.00%</b>

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

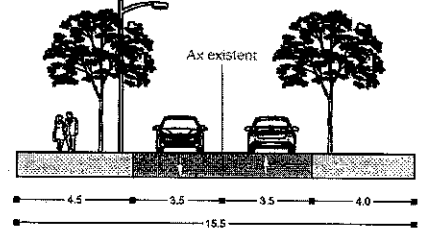
NR. UFR	TIP UFR	RH - abaturi	POT	CUT
U.F.R. 10	Zona locuințe individuale - regim de înălțime P+P+2	P	45	0.5
		1	45	1.0
		2	45	1.5

**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 construcții aferente echipamentelor tehnico-edilitare, terenuri cu destinație specială (cu excepția construcțiilor și instalațiilor tehnologice)  
 - POT maxim 50%  
 - CUT maxim 1.0

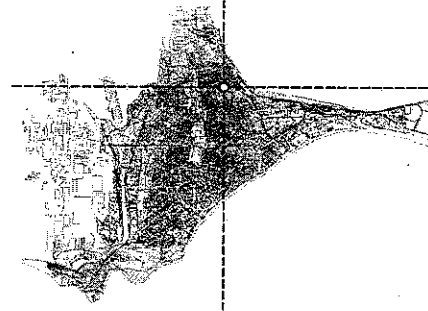
## BILANȚ TERITORIAL TEREN CE FACE OBIECTUL PUD

ELEMENTE DE BILANȚ	SITUAȚIA EXISTENTĂ		SITUAȚIA PROPUȘĂ	
	SUPRAFAȚA (mp)	PROCENT (%)	SUPRAFAȚA (mp)	PROCENT (%)
<b>SUPRAFAȚĂ CONSTRUCȚĂ</b>	127.00	41.10%	119.00	38.51%
<b>SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURĂTĂ</b>	127.00	-	119.00	-
<b>TEREN NEAMENAJAT</b>	182.00	58.90%	0.00	0.00%
<b>AMENAJĂRI DE INCINTĂ</b>	0.00	0.00	190.00	61.49%
Circulații de incintă	0.00	0.00%	71.06	23.00%
Spații de parcare	0.00	0.00%	12.50	4.05%
Spații verzi	0.00	0.00%	106.44	34.45%
<b>SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TEREN</b>	<b>309.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>309.00</b>	<b>100.00%</b>
<b>INDICATORI URBANISTICI</b>	P.O.T. Existent = 41.10%		P.O.T. Propus = 38.51%	
	C.U.T. Existent = 0.4		C.U.T. Propus = 0.3	

## Profilul stradal existent și menținut Str. Radu Negru



## ÎNCADRARE ÎN MUNICIPIU



REGLEMENTĂRI URBANISM

STRADA RADU NEGRU, NR. 22

29 / 2019 P.U.D. U2