

HOTĂRÂREA nr. 307

din 26.06.2019

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 19, str. Simon Ajarescu, nr. 10 A

*Inițiator: Primarul Municipiului Galați, Ionuț - Florin Pucheanu;
Numărul și data depunerii proiectului de hotărâre: 283/31.05.2019*

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

Având în vedere expunerea de motive nr. 34652/31.05.2019, a inițiatorului-Primarul Municipiului Galați, Ionuț - Florin Pucheanu;

Având în vedere raportul de specialitate nr. 34654/31.05.2019, al Instituției Arhitect Șef;

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

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

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

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

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

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 - Se însușește Raportul informării și consultării publicului înregistrat sub nr. 29580/10.05.2019, al documentației Plan Urbanistic de Detaliu, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 19, str. Simon Ajarescu, nr. 10A (T120, P30, LOT 3/1/2), 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. 19, str. Simon Ajarescu, nr. 10 A (T120, P30, LOT 3/1/2), în vederea realizării unei construcții cu funcțiunea de locuință, precum și a împrejmuirii terenului proprietate, beneficiar, Ivan Monica - Maria, 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, pâna la finalizarea acestora.

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

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

Președinte de ședință,

Contrasemnează,
Secretarul Municipiului Galați,



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GALAȚI

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



RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI

NR. 29580 / 10. MAI. 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 arhitecturală – 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 LOCUINȚĂ ȘI ÎMPREJMUIRE”, STR. SIMION AJARESCU, NR. 10A, GALAȚI BENEFICIAR:

Elaborator: urb. /

Implicarea publicului în etapa pregătitoare a P.U.D s-a realizat atât prin grija Instituției Arhitect Șef, care a notificat vecinii parcelei care a generat P.U.D.: în municipiul Galați.

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

Adriana Blaga Șef/10.05.2019

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

proiectant de arhitectura :

proiectant de urbanism :

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

investitie : **LOCUINTA INDIVIDUALA SI IMPREJMUIRE**
Mun. Galați, Str. Simion Ajarescu Nr. 10A

beneficiar :

FOAIE DE GARDA

investiție : **LOCUINTA INDIVIDUALA SI IMPREJMUIRE**

localizare : **MUN. GALAȚI, STR. SIMION AJARESCU NR. 10A**

proiect nr : **024 / 2018**

faza : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

beneficiar :

proiectant de arhitectura :

proiectant de urbanism :

TABEL RESPONSABILITATI

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

BORDEROU

PIESE SCRISE

foaie de garda
tabel responsabilitati
borderou
memoriu justificativ
anexe

PIESE DESENATE

U0 : incadrare in teritoriu
U1a – U1b : situatie existenta
U2 : reglementari urbanistice
U3 : reglementari edilitare
U4 : obiective de utilitate publica
U5 : posibilitati de mobilare urbanistica

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

investiție : **LOCUINTA INDIVIDUALA SI IMPREJMUIRE**

localizare : **MUN. GALAȚI, STR. SIMION AJARESCU NR. 10A**

proiect nr : **024 / 2018**

faza : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

beneficiar :

proiectant de arhitectura :

proiectant de urbanism :

data reviziei : **decembrie 2018**

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul prezentei lucrări consta în realizarea unui Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) pentru obiectivul propus – LOCUINTA INDIVIDUALA SI IMPREJMUIRE – solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 1336 din 03.08.2018.

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

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

2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE

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

Obiectivul este situat în zona de vest a Municipiului Galați, în cartierul Filești, la sud-est față de calea ferată. Investiția se va realiza în intravilanul Mun. Galați, Str. Simion Ajarescu Nr. 10-A. Terenul este inclus în UTR 19 – Zona locuințe individuale – extindere Filești și prezintă următoarele caracteristici, conform PUG Galați¹:

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

(a) funcțional

- caracterul locuințelor: individuale, colective mici;
- 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;
- aparut în urma unor planuri de sistematizare;

¹ Extras din PUG Galați

- 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 constituie 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 parcela, 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.

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

Studii de fundamentare :

- studiu geotehnic
- plan topografic

Concluzii extrase din studiul geotehnic :

- se recomandă fundarea directă a construcției, sub limita adâncimii de îngheț, la adâncimea de minimum 1,50m (fundații exterioare)
- sub cota săpăturii, stratele de umpluturi neconsolidate interceptate vor fi decapate în totalitate și înlocuite cu loess compactat pe strate subțiri
- presiunea convențională maxim admisă : $p_{conv} = 100$ kPa
- se vor prevedea măsuri eficiente pentru evitarea pierderilor de apă din rețele, colectarea și îndepărtarea apelor pluviale în afara amplasamentului construcțiilor prin lucrări de sistematizare verticală
- structura de rezistență va fi rigidizată, adaptată sa poată prelua eventuale tasări diferențiate

Concluzii extrase din planul topografic :

- terenul prezintă înclinare orientată aproximativ dinspre nord înspre sud
- cotele de nivel ale terenului sunt cuprinse în intervalul 35,07 m – 35,50 m (Sistem Cote Marea Neagră)

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

Conform PUG Galați, U.T.R. 19 prezintă următoarele prescripții și reglementări (ce nu pot fi modificate de documentațiile PUD) :

Funcțiunile admise în zona de studiu :

- 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, alimentare publica), sanatare, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);
- scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;
- parcaje publice supraterane multietajate, subterane;
- lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;
- constructii aferente echipamentelor edilitare;
- accese pietonale și carosabile;
- modernizări, amenajări, reparații la construcțiile existente.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament :

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

- în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea dominantă pe stradă, instituită prin regulamentele anterioare, evidențiată prin clădiri mai noi și în stare bună;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună sau cu o clădire monument de arhitectură retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă pe aliniament, dar se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan ;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, de regulă cu 3-5.0 metri, noua clădire se va retrage de la aliniament cu 3-5.0 metri;

Stationarea autovehiculelor :

- pentru constructii de locuinte, se va asigura minim 1 loc de parcare la 1 locuinta unifamiliala cu lot propriu

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor :

- 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 incat inaltimea maxima la coama / atic pe o distanta de minim 5m de la aliniament sa nu depaseasca distanta intre aliniamente

- P+2E (9m la coama / atic)

Spatii libere si spatii 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;
- Pentru construcții de locuit, procentul minim de spații verzi în interiorul parcelei va fi de 2 mp / locuitor

Împrejmuiri :

Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:

- 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 (POT %) – in cazul locuintelor individuale :

- P.O.T. max = 35 %

Coefficient maxim de utilizare a terenului (CUT) – in cazul locuintelor individuale :

- C.U.T. max = 0,5 (pentru constructii cu regim de inaltime P – parter)
- C.U.T. max = 1,0 (pentru constructii cu regim de inaltime P+1E)
- C.U.T. max = 1,5 (pentru constructii cu regim de inaltime P+2E)

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

Nu este cazul.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚII

Str. Simion Ajarescu este strada de deservire locala pentru cartierul Filesti. Accesibilitatea cu restul Mun. Galati este asigurata prin intermediul arterelor Str. Filesti, Str. Stefan Petica, respectiv Calea Smardan.

Accesul în sit se face prin partea de nord a lotului, direct din Str. Simion Ajarescu.

3.2. SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI

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

- $S_{TEREN} = 473,00$ mp

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

- nord : 12,78 m
- est : 24,22 m
- sud : 27,36 m (cumulat)
- vest : 44,78 m

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

- la nord : domeniu public – Str. Simion Ajarescu

- la est : domeniu privat – propr.
- la sud : domeniu privat – propr. 6
- la vest : domeniu privat - propr.

3.3. SUPRAFEȚE DE TEREN CONSTRUITE ȘI SUPRAFEȚE DE TEREN LIBERE

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

- Suprafața de teren construită : 0,00 mp
- Suprafața de teren liberă : 473,00 mp

3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

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

Țesutul urban este alcătuit din parcele neregulate și cvasi – regulate, de dimensiune mica, medie și mare. Deschiderea la stradă (frontul loturilor) variază între aproximativ 8,00m – 100,00m, iar adâncimea acestora este de aproximativ 20,00m – 70,00m.

Frontul pe aleea de acces este discontinuu, alcătuit din clădiri cu structură durabilă, semi-durabilă și / sau provizorie, cu regim de înălțime P – P+2E dispuse în regim izolat. Acestea se află în general în stare fizică medie, însă întâlnim și clădiri aflate în stare fizică bună sau rea.

În zona obiectivului studiat, regimul de aliniere al clădirilor situate pe aleea de acces variază între 0,00m (clădiri dispuse pe aliniament) și 5,00m – 7,00m. Clădirile sunt în general dispuse către strada, curtea construcției desfășurându-se către posteriorul lotului.

Clădirile existente pe Str. Simion Ajărescu sunt caracterizate de volumetrie simplă, tip mono-bloc, în general fără decroșuri în plan orizontal sau în plan vertical. Construcțiile sunt în general lipsite de lucarne, balcoane și / sau logii. Frontul prezintă grad mediu – scăzut de transparență.

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

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

Fațadele clădirilor prezintă în general deschideri de dimensiune medie sau mica pentru ferestre și uși.. Fațadele sunt realizate în general fără decoratii, sau cu decorații simple (brăie sau ancadramente), concepute în general din culoare. Gama cromatică a fațadelor include culori calde (nuanțe de galben, cărămiziu) și culori reci (nuanțe de gri). Textura finisajelor fațadelor este fie fină, fie grunjoasă, cu finisaj mat. Geamurile ferestrelor prezintă în general reflexii discrete, ce nu degradează imaginea urbană.

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

Str. Simion Ajarescu nu are îmbrăcăminte rutieră rigidă, iar firele de circulație carosabilă nu sunt separate de cele pietonale. Profilul stradal este de aproximativ 7,00m. În zona obiectivului studiat, artera de circulație este echipată cu rețea de alimentare cu energie electrică. La cca. 100m distanță, în zona trecerii la nivel cu calea ferată există rețea de apă. Calea de circulație se află în stare fizică medie-rea.

3.5. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

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

Amplasamentul prezintă împrejmuire provizorie.

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

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

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

- Terenul aparținând domeniului privat, proprietate a persoanelor fizice și juridice : 473,00 mp (teren aflat în totalitate în proprietatea beneficiarului .)

- Terenul aparținând domeniului public, proprietate a Mun. Galati: 91,00 mp (o porțiune din Str. Simion Ajarescu)

Imobilul ce a generat necesitatea elaborării P.U.D. este proprietatea beneficiarului conform Contractului de Vanzare autentificat cu nr. 853 / 05.03.2018 și este identificat prin nr. cadastral 125111.

3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE

Sucesiunea litologică a terenului :

- 0,00m – 0,80m : strat de umplutura pamant negru eterogena
- 0,80m – 5,00m : orizont de praf argilos loessoid galben si galben – cafeniu, vartos in general, putin umezit in baza

Indici geotehnici :

- Granulozitate : pietris 0% ; nisip 13 – 14% ; praf 65 – 67% ; argila 19 – 22%
- Umiditatea naturala : $14,4\% \leq w \leq 17,6\%$
- Limita de framantare : $11,9\% \leq w_L \leq 12,0\%$
- Limita de curgere : $32,3\% \leq w_P \leq 33,4\%$
- Indicele de plasticitate : $20,3\% \leq I_p \leq 21,5\%$
- Indicele de consistenta : $0,80 \leq I_c \leq 0,88$

Condiții de fundare și recomandări:

- Se recomandă fundarea directă a construcției, până la adâncimea impusă constructiv și cu respectarea adâncimii limită de îngheț (– 1,00m)
- Adâncimea minimă de fundare va fi de –1,50m pentru fundațiile exterioare și –1,00 m pentru fundațiile interioare
- Presiunea convențională de calcul maximă admisă : 100 kPa
- La proiectare, execuție și exploatare se vor prevedea măsuri pentru evitarea umezirii terenului de fundare din jurul construcției sau de sub aceasta cu ape infiltrate provenite din precipitații sau pierderi din rețele și conductele hidro-edilitare, purtătoare de apă și canalizare
- Sistematizarea pe verticală și în plan a terenului adiacent construcției proiectare se va executa la cote superioare celor ale terenului adiacent, astfel încât să asigure îndepărtarea rapidă a apelor

pluviale, prin realizarea de trotuare de protecție, pante, rigole și șanțuri de garda dalate, verificate periodic și menținute în funcțiune

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

Amplasamentul nu prezintă accidente de teren.

Conform studiului geotehnic, zonele în care grosimile stratului de pământ negru vor fi mai mari decât cota de fundare sau dacă la adâncimea de fundare impusă constructiv vor fi depistate zone cu umpluturi eterogene cu resturi de cărămizi, moloz etc. sau zone cu umidități excesive, mai mari decât a celor din jur, acestea vor fi considerate accidente subterane, se vor elimina în totalitate, iar golul rezultat va fi completă până la cota de fundare cu pământ galben, curat, cu umiditate optimă de compactare ($w \% = 12,00\% - 16,00\%$), compactat în strate elementare subțiri cu grosimea de cca 10 – 15 cm, cu mijloace de tasare semi-mecanice.

3.9. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE

Zona amplasamentului se caracterizează prin prezența la adâncimi mai mari de 5,00m a panzei de apă subterană.

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

Seismic, zona studiată este situată în aria de hazard seismic pentru proiectare cu valoarea accelerației orizontale $a_g=0,30g$ (accelerația terenului pentru proiectare), determinată pentru intervalul mediu de recurență/referință (IMR) corespunzător stării limită ultime. Valoarea perioadei de control (colț) al spectrului de răspuns este $T_c=1,0$ sec (cf. Cod de proiectare seismică P100-1/2013). Imobilul cercetat se încadrează în zona cu gradul 8 de intensitate macroseismică, situându-se în apropierea liniei de fractură tectonică majoră Focșani – Nămolosa – Galați. Datorită acestui fapt în zona Municipiului Galați se resimt puternic cutremurile 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 – P+2E
- Structură : durabilă, semi-durabilă și provizorie
- Stare fizică : bună, medie și rea

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

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

3.12. ECHIPAREA EXISTENTĂ

În zona de studiu a prezentei documentații P.U.D. situația echipării edilitare se prezintă după cum urmează, conform avizelor de specialitate solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 1336 din 03.08.2018 :

Alimentare apă canal :

- Conform avizului nr. 30743 / 29.08.2018 emis de APA CANAL SA, în zona obiectivului propus societatea nu deține în exploatare rețele de apă sau de canalizare
- La cca. 100m față de obiectivul studiat, în zona de trecere la nivel cu calea ferată există rețeaua de apă

Alimentare cu energie electrică :

- Conform avizului nr. 30501821187 / 03.09.2018 emis de SDEE Muntenia Nord SA, pe Str. Simion Ajarescu există rețeaua de alimentare cu energie electrică tip LEA 0,4 kV ; terenul ce face obiectul PUD este străbătut în zona sudică de două rețele de alimentare cu energie electrică tip LEA 20kV

Gaze naturale :

- Conform avizului nr. 313.055.923 / 06.09.2018 emis de DISTRIGAZ SUD REȚELE (ENGIE), în zona obiectivului propus societatea nu deține rețele sau instalații de distribuție a gazelor naturale

Încalzire și apă caldă de consum :

- Nu este cazul

Alimentare cu energie termica :

- 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 INDIVIDUALĂ ȘI ÎMPREJMUIRE.

a) Compartimentare :

- Parter : camera de zi, 2 dormitoare, bucatarie, baie, camera CT, hol, casa scarii, terasa acoperita
- Mansarda : 2 dormitoare, dressing, baie, hol, casa scarii, terasa neacoperita

b) Racorduri edilitare, rețele de incintă propuse :

- Branșament subteran rețea de energie electrică
- Extindere rețele de apa, canalizare si gaze naturale pe Str. Simion Ajarescu
- Bransamente / racorduri la rețelele de apa, canalizare si gaze naturale
- Bazin betonat etans vidanjabil (pana la realizarea extinderii rețelei de canalizare, respectiv a racordului aferent)

c) Amenajări de incintă :

- Circulații interioare : 68,00 mp (14,38% din suprafața totală a terenului)
- Spații de parcare : 22,10 mp (4,67% din suprafața totală a terenului)
- Spații verzi plantate : 257,90 mp (54,52% din suprafața totală a terenului)

d) Împrejmuiri :

- Împrejmuirea provizorie existentă se va dezafecta;
- catre calea de circulatie, imprejmuirea noua va avea înălțime maximă de 2,00 m, din care soclu opac de 0,60 m și parte superioară transparentă, realizată din fier forjat sau plasă metalică
- catre limitele laterale si posterioara, imprejmuirea va avea inaltime maxima de 2,00m si va fi opaca

- Împrejmuirea se va armoniza cu finisajul construcțiilor propuse

4.2. FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

a) Funcțiune propusă :

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

b) Amplasarea construcțiilor :

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

c) Conformarea construcțiilor :

- *regim de înălțime* : înălțimea construcției propuse (P+M, $H_{MAX\ coamă} = 7,90m$ – înălțimea măsurată de la cota ± 0.00) se încadrează în limitele maxime impuse de P.U.G. Galați ; regimul de înălțime propus se încadrează în regimul de înălțime dominant al zonei
- *aliniera construcțiilor* : retragerea construcției propuse urmărește retragerea cladirilor din vecinătate, conform analizei de la *punctul 3.4* ; retragerea față de limita de nord este de 5,00m – 6,65m
- *retragerea față de limitele laterale și posterioară ale parcelei – respectarea prevederilor Codului Civil* :
 - construcția propusă se află la distanță mai mare de 2,00m (3,28m) față de limita de vest, fațada respectivă având ferestre de vedere
 - construcția propusă se află la distanță de 0,80m față de limita de est, fațada respectivă având ferestre de lumină ce nu permit vederea către fondul învecinat ; streasina aferentă acestei fațade masoară 0,20m și este situată la 0,60m față de limita de est, respectând distanța minimă în construcții

- construcția propusă se află la distanță mai mare de 2,00m (4,00m) față de limita de sud, fațada respectivă având ferestre de vedere
 - *volumetrie* :
 - se propune realizarea unui volum compus, cu regim de înălțime P+M
 - volumul propus este adecvat scării impuse de țesutul învecinat
 - volumul propus capătă interes datorită decroșurilor în plan orizontal și în plan vertical și datorită sarpantei în mai multe ape
 - *arhitectura fațadelor* :
 - fațada de vest este tratată ca fațadă principală
 - construcția prezintă goluri de dimensiune medie pentru uși și ferestre pentru fațada principală și fațadele de nord și de sud, în timp ce fațada estică prezintă goluri de dimensiune mai mică
 - acoperirea construcției se va realiza în șarpantă, cu învelitoare din țigla metalică
 - *finisaje* :
 - finisajele clădirii propuse sunt similare cu cele ale construcțiilor învecinate
 - fațadele clădirii vor avea finisaj mat, cu tencuială decorativă
 - împrejmuirea către Str. Simion Ajărescu va folosi aceleași finisaje ca fațadele construcției propuse
 - *gama cromatică* : clădirea propusă se va finisa cu nuanțe de alb / ocră / gri
- d) Conformarea împrejurimilor :
- împrejmuirea provizorie existentă se va dezafecta;
 - către calea de circulație, împrejmuirea nouă va avea înălțime maximă de 2,00 m, din care soclu opac de 0,60 m și parte superioară transparentă, realizată din fier forjat sau plasă metalică
 - către limitele laterale și posterioară, împrejmuirea va avea înălțime maximă de 2,00m și va fi opacă
 - împrejmuirea se va armoniza cu finisajul construcțiilor propuse

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
- Terassele neacoperite

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

- $A_C = 125,00$ m

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

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

- $A_D = 195,00$ m

NOTA : s-au luat in calcul suprafata parterului, suprafata terasei acoperite de la nivelul parterului si suprafata mansardei

Dimensiuni maximale în plan :

- 14,60 m x 9,40 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 obiectivele propuse și limitele de proprietate:

- față de limita nordică : 5,50m
- față de limita estică : 0,80 m
- față de limita sudică : 4,00m
- față de limita vestică : 3,28m

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

- nu este cazul

Distanța dintre construcțiile propuse :

- nu este cazul

Accesuri :

- acces pietonal : latura de nord a lotului, direct din Str. Simion Ajarescu
- acces carosabil : latura de nord a lotului, direct din Str. Simion Ajarescu
- acces utilaje pentru stingerea incendiilor : latura de nord a lotului, direct din Str. Simion Ajarescu

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

Construcția propusă este în concordanță cu permisivitățile Regulamentului Local de Urbanism din cadrul PUG Galați, iar arhitectura propusă a clădirilor mimează volumetria și finisajele clădirilor învecinate.

Construcția preia alinierea construcțiilor deja edificate în vecinătate, prin păstrarea retragerii de aproximativ 5,00 m – 7,00m și dispunerea clădirii către zona de nord a parcelei.

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

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

Se propun următoarele :

- Supralărgirea Str. Simion Ajarescu la ampriza de 9,00m, astfel : circulație carosabilă cu două benzi de circulație (3,50m fiecare ; în total 7,00m) ; circulație pietonală de o parte și de alta a părții carosabile (1,00m fiecare ; în total 2,00m)

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

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

Amplasamentul necesită intervenții de sistematizare verticală a terenului, așa cum este prezentat la punctul 4.13 - *Lucrări necesare de sistematizare pe verticală* al prezentei documentații. Amplasarea clădirii de-a lungul laturilor

de nord si de est ale terenului asigură deschidere suficientă a curții către zonele de sud si de vest ale lotului pentru dezvoltarea spațiilor verzi și însorirea adecvată a acestora.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Se propun următoarele :

- Supralărgirea Str. Simion Ajarescu la ampriza de 9,00m, astfel : circulație carosabilă cu doua benzi de circulație (3,50m fiecare ; in total 7,00m) ; circulație pietonală de o parte și de alta a părții carosabile (1,00m fiecare ; in total 2,00m)
- Extinderea rețelilor edilitare de apa, canalizare si gaze naturale pe Str. Simion Ajarescu

4.11. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI

În incintă se propune plantarea spațiului liber rezultat în urma propunerii. Spațiile verzi plantate vor ocupa 257,90 mp, respectiv 54,52% din suprafața terenului. Se depaseste astfel suprafata minima de 2mp / locuitor impusa prin PUG Galati.

4.12. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Cotele de nivel actuale ale amplasamentului sunt cuprinse în intervalul 35,07m – 35,50 m (Sistem Cote Marea Neagră) și prezintă înclinație orientată aproximativ dinspre nord înspre sud.

4.13. LUCRĂRI NECESARE DE SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ

Se propune schimbarea înclinației terenului natural și asigurarea unei pante de minim 1% pentru evacuarea apelor pluviale către Str. Simion Ajarescu situată la nordul terenului ce face obiectul P.U.D., astfel :

- limita de nord se va nivela la cota de 35,30 m (Sistem Cote Marea Neagră)
- limita de sud se va încărca până la 35,75 m (Sistem Cote Marea Neagră)

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

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

Alinierea construcțiilor :

- distanța față de limita de nord : 5,00m – 6,65m

Înălțimea construcțiilor:

- regim de înălțime P+M
- $H_{MAX\ coamă} = 7,90m$ – înălțimea măsurată de la cota ± 0.00

Procentul de ocupare a terenului :

P.O.T. REZULTAT ÎN URMA PROPUNERII = 26,43%

4.15. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

C.U.T. REZULTAT ÎN URMA PROPUNERII = 0,41

4.16. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR (SURSE,REȚELE, RACORDURI)

Alimentare apă canal:

- Se propune extinderea rețelei de apă din zona de trecere la nivel cu calea ferată (aflată la cca. 100m distanță) pe Str. Simion Ajarescu și realizarea unui branșament la rețeaua de apă, ulterior extinderii
- Se propune extinderea rețelei de canalizare pe Str. Simion Ajarescu și realizarea unui racord la rețeaua de canalizare, ulterior extinderii ; până la finalizarea extinderii, respectiv a racordului aferent, se propune realizarea unui bazin betonat etans vidanjabil în zona de sud-vest a incintei

Alimentare cu energie electrică:

- Se propune realizarea unui branșament subteran la rețeaua electrică pentru consumatori casnici existentă pe Str. Simion Ajarescu

Gaze naturale :

- Se propune extinderea rețelei de gaze naturale pe Str. Simion Ajarescu și realizarea unui branșament, ulterior extinderii rețelei

Incalzire și apă caldă de consum :

- Nu este cazul

Alimentare cu energie termică :

- Nu este cazul

Transport urban :

- Nu este cazul

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

ELEMENTE DE BILANT	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
	mp	%	mp	%
CAI DE CIRCULATIE	91,00	16,13	91,00	16,13
Circulatie carosabila	91,00	16,13	91,00	16,13
Circulatie pietonala	0,00	0,00	0,00	0,00
TEREN ARABIL / VIE / CURTI CONSTRUCTII	473,00	83,87	400,00	83,87
Suprafata construita	0,00	0,00	106,20	22,16
Suprafata desfasurata	0,00	---	209,40	---
Amenajari de incinta	0,00	0,00	293,80	61,71
Teren neamenajat	473,00	83,87	0,00	0,00
SUPRAFATA TOTALA A ZONEI DE STUDIU PUD	564,00	100,00	564,00	100,00

ELEMENTE DE BILANT	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA CONSTRUITA	0,00	0,00	125,00	26,43
SUPRAFATA DESFASURATA	0,00	---	195,00	---
AMENAJARI DE INCINTA	0,00	0,00	348,00	73,57
Circulații interioare	0,00	0,00	68,00	14,38
Parcări la sol	0,00	0,00	22,10	4,67
Spatii verzi	0,00	0,00	257,90	54,52
TEREN NEAMENAJAT	473,00	100,00	0,00	0,00
SUPRAFATA TOTALA A IMOBILULUI CE A GENERAT NECESITATEA ELABORARII PUD	473,00	100,00	473,00	100,00

INDICATORI URBANISTICI	UTR 19 : ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE EXTINDERE FILESTI			SPATII VERZI (EXCEPTAND CELE DESTINATE SPORTULUI, AGREMENTULUI)	FUNCTIUNI EXISTENTE : ACTIVITATI PRODUCTIVE ÎN UNITATI DISPERSATE / ACTIVITATI AGROZOOOTEHNICE / ZONA CONSTRUCTII AFERENTE ECHIPAMENTELOR TEHNICO- EDILITARE / TERENURI CU DESTINATIE SPECIALA (CU EXCEPTIA CONSTRUCTIILOR SI INSTALATIILOR TEHNOLOGICE)	TERENUL CE A GENERAT NECESITATEA ELABORARII PUD
	P	1	2			
POT	35% *			10% *	50% *	26,43%
CUT	0,5 *	0,7 *	1,0 *	0,2 *	1,0 *	0,41

* posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului, conform PUG Galati

5. CONCLUZII

5.1. CONSECINȚELE REALIZĂRII OBIECTIVELOR PROPUSE

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

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

Obiective de utilitate publică :

- Supralărgirea Str. Simion Ajarescu la ampriza de 9,00m, astfel : circulație carosabilă cu doua benzi de circulație (3,50m fiecare ; in total 7,00m) ; circulație pietonală de o parte și de alta a părții carosabile (1,00m fiecare ; in total 2,00m)
- Extinderea rețelilor edilitare de apa, canalizare si gaze naturale pe Str. Simion Ajarescu

Obiective a căror realizare se află în sarcina beneficiarului :

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

5.3. PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI ASUPRA SOLUȚIEI

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

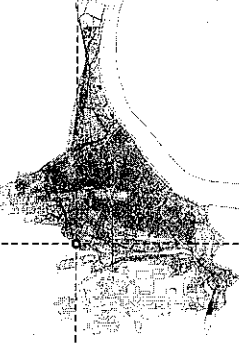
6. ANEXE

Conform cu Certificatul de Urbanism Nr. 1336 din 03.08.2018, la prezenta documentație P.U.D. se vor anexa următoarele documente, în copie :

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

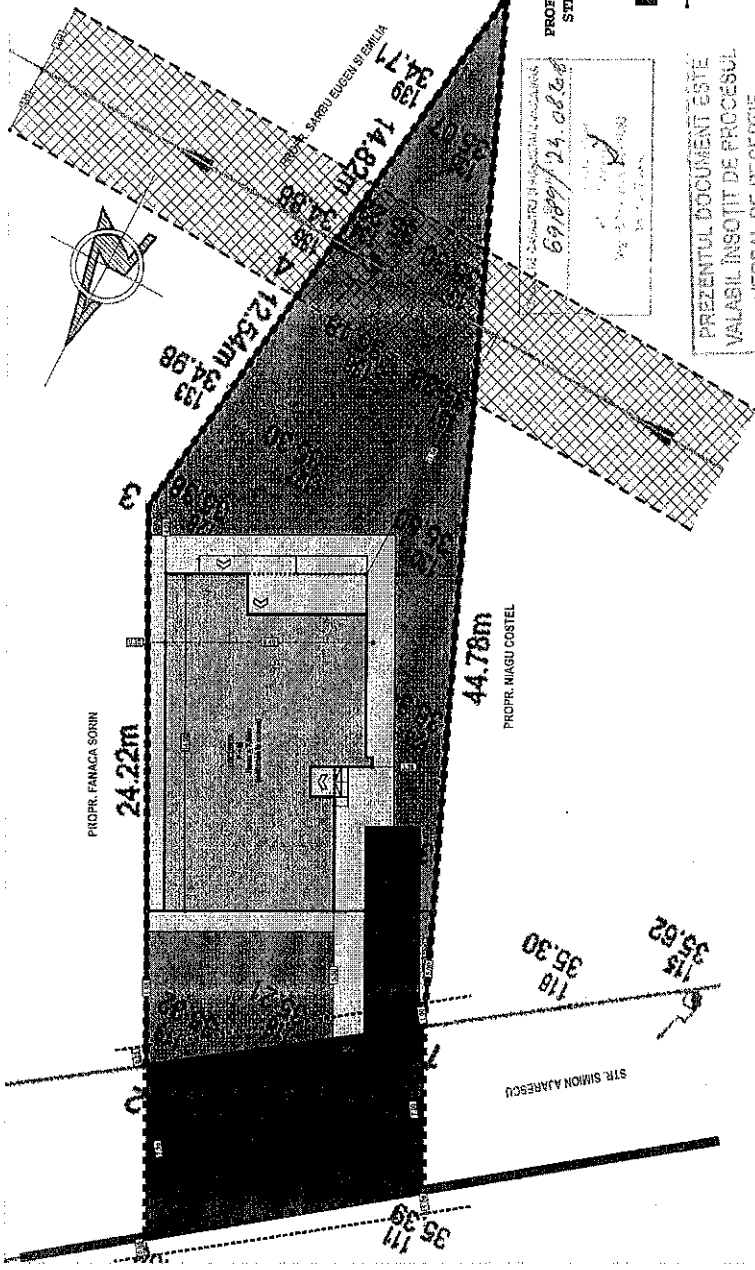
Întocmit,
drd. master urbanist

ÎNCADRARE ÎN MONICIFIU

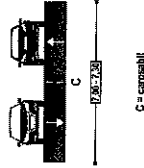


LEGENDA

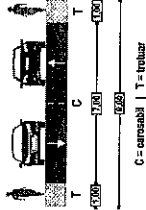
- Limita intravilan existent
- Limita zonei de studiu PUD
- Limita de proiectare a terenului ce s-a generat PUD
- Aliniament
- Alinaere
- Limita superaliniu cale de circulaie
- Limita construcie propus (la nivelul pantului)
- Limita construcie propus (la nivelul angului superior)
- Limita amenajari de incalzire propus



**PROFIL STRADAL EXISTENT
STR. SIMION AJARESCU**



**PROFIL STRADAL PROPU
STR. SIMION AJARESCU**



PREZENTUL DOCUMENT ESTE
VALABIL ÎNȘOȘIT DE PROCESUL
VERBAL DE RECEPTIE
1889, DATA 30.08.2019

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

SPATII VERZI (RECEPTIV SI ALTELE PREVEDUTE ÎN PLANUL DE ÎNCADRARE ÎN MONICIFIU)	SPATII VERZI (RECEPTIV SI ALTELE PREVEDUTE ÎN PLANUL DE ÎNCADRARE ÎN MONICIFIU)	CP	CP
0,00	0,00	0,00	0,00

BILANT TERITORIAL ZONA DE STUDIU FOD

ELEMENTE DE BILANT	STABILIMENT EXISTENT SUPRAFATA (MP)	STABILIMENT PROPUȘ SUPRAFATA (MP)	STABILIMENT PROPUȘ PROCENT (%)
Arhitectură	0,00	0,00	0,00
Arhitectură	0,00	0,00	0,00
Arhitectură	0,00	0,00	0,00
Arhitectură	0,00	0,00	0,00

BILANT TERITORIAL TEREN CE FACE OBIECTUL FOD

ELEMENTE DE BILANT	STABILIMENT EXISTENT SUPRAFATA (MP)	STABILIMENT PROPUȘ SUPRAFATA (MP)	STABILIMENT PROPUȘ PROCENT (%)
Arhitectură	0,00	0,00	0,00
Arhitectură	0,00	0,00	0,00
Arhitectură	0,00	0,00	0,00
Arhitectură	0,00	0,00	0,00

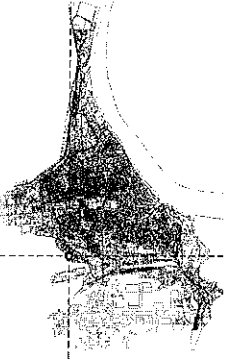
LOCUINTA INDIVIDUALA SI ÎNPELĂNIRE

STR. SIMION AJARESCU NR. 10A
MUN. GALATI

REGLAMENTARI URBANISTICE

DATA: 024/2018
P.L.U. U2

INCADRARE ÎN MUNICIPIU

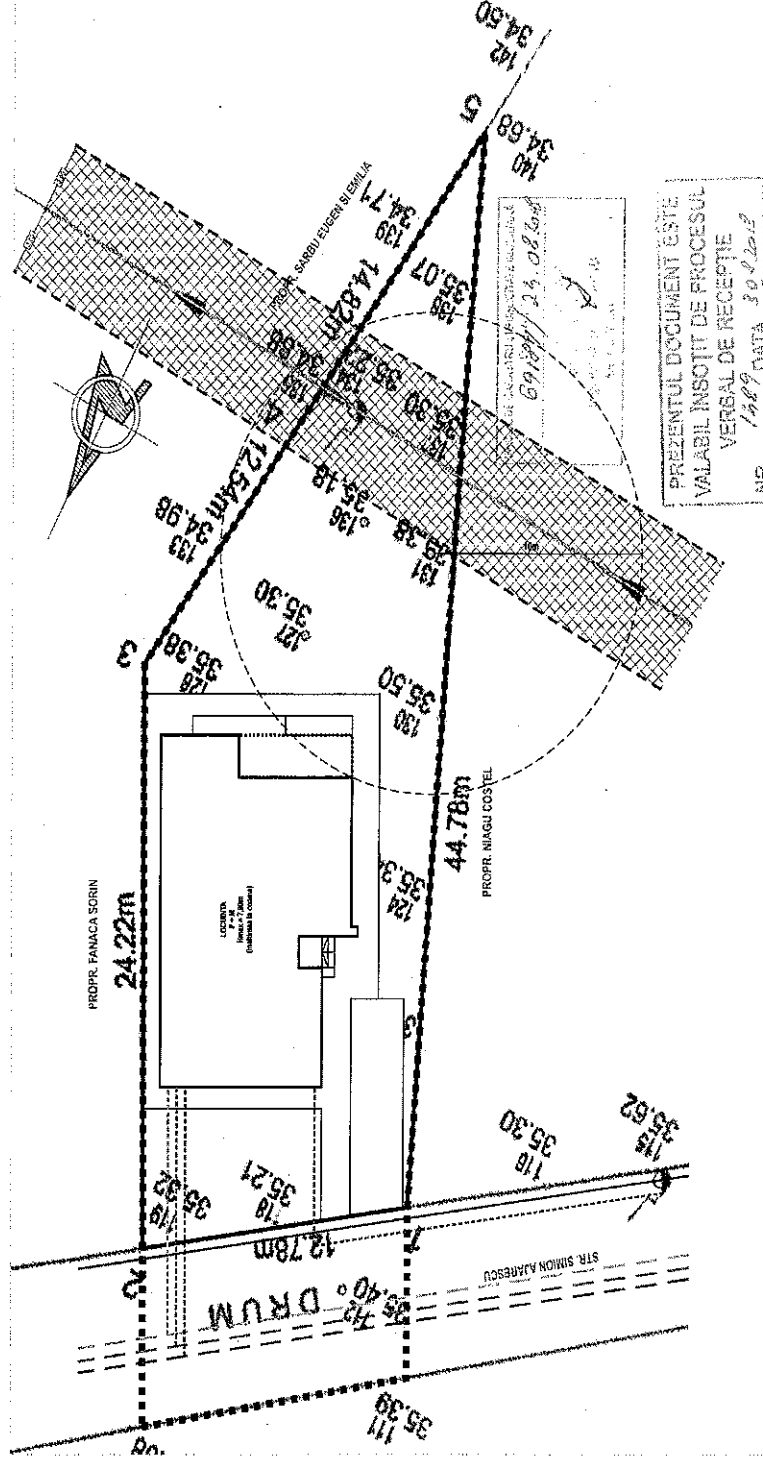


LEGENDA

- Limita zonei de studiu PUD
- Limita de proprietate a terenului ca și general PUD
- Limita construcție propusă (la nivelul terenului)
- Limita construcție propusă (la nivelul etajului superior)
- Limita amenajată de incintă propusă

- Linie electrică aeriană LEA 20 W
- Cablu de protecție LEA 20 W
- Interdicție de construcție
- Linie electrică aeriană LEA 0.4 W
- Proiectant subsolan propus la linie electrică aeriană LEA 0.4 W
- Reșea de canalizare propusă pentru extindere
- Răscord propus la rețeaua de canalizare, ulterior realizării lucrărilor de extindere
- Reșea tehnosauz vidajată propusă (până la finalizarea lucrărilor de aducere a rețelei de canalizare în zonă, respectiv a racordului aferent)
- Reșea de apă propusă pentru extindere

NOTA: - rețeaua de apă existentă se află la cca. 100m distanță față de teren ca și în planșă P.U.D. în zona de trecere la nivel cu solul ferm
 - Stemaștea propusă la rețeaua de apă, ulterior realizării lucrărilor de extindere
 - Rețeaua de gaze maleabilă propusă pentru extindere
 - Stemaștea propusă la rețeaua de gaze maleabilă, ulterior realizării lucrărilor de extindere



proiectant în proiect:	loc. proiect:	număr proiect:	data proiect:
[REDACTED]	LOCUINȚA INDIVIDUALĂ ȘI ÎMPREJURĂRI	024 / 2018	17.05.2019
proiectat în proiect:	loc. proiect:	număr proiect:	data proiect:
[REDACTED]	STR. SIMION AJĂRESCU NR. 16A MUN. GALĂȚI		MAI 2019
scara:	scara:	data proiect:	
1 : 200			
scara:	scara:	data proiect:	
scara:	scara:	data proiect:	
număr proiect:		data proiect:	
024 / 2018			
loc. proiect:		data proiect:	
LOCUINȚA INDIVIDUALĂ ȘI ÎMPREJURĂRI			
număr proiect:		data proiect:	
loc. proiect:		data proiect:	
STR. SIMION AJĂRESCU NR. 16A MUN. GALĂȚI			
număr proiect:		data proiect:	
024 / 2018			
loc. proiect:		data proiect:	
LOCUINȚA INDIVIDUALĂ ȘI ÎMPREJURĂRI			
număr proiect:		data proiect:	