

HOTĂRÂREA nr. 391

din 26.07.2018

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 22, str. Drumul Viilor, nr. 62 A

*Inițiator: Primarul Municipiului Galați, Ionuț - Florin Pucheanu;
Numărul și data depunerii proiectului de hotărâre: 422/09.07.2018*

Consiliul local al Municipiului Galați, întrunit în ședință ordinară, în data de 26.07.2018;

Având în vedere expunerea de motive nr. 57804/09.07.2018, a inițiatorului-Primarul Municipiului Galați, Ionuț - Florin Pucheanu;

Având în vedere raportul de specialitate nr. 57806/09.07.2018, al Instituției Arhitect Șef;

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

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

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

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

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 - Se însușește Raportul informării și consultării publicului, înregistrat sub nr. 51106/15.02.2018, al documentației Plan Urbanistic de Detaliu, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 22, str. Drumul Viilor, nr. 62 A, (fost str. Drumul Viilor nr. 62, Lot 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. 22, str. Drumul Viilor, nr. 62 A, în vederea realizării unei construcții cu funcțiunea de locuință, pe terenul proprietate, beneficiar Voicu Nicușor, individualizat în Anexa 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

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

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

Președinte de ședință,

*Contrasemnează,
Secretarul Municipiului Galați,*



RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI

NR. 15106 / 15.02.2018

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

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

**“CONSTRUIRE LOCUINȚĂ PARTER”
STR. DRUMUL VIILOR, NR. 62, LOT 2, GALAȚI –
BENEFICIAR: VOICU NICUȘOR**

elaborator d-na urb Atanasia Mandru (Stoica), S.C. Septagon S.R.L., Galați, str. dr. Răutu, nr. 11, telefon: 0755173128, e-mail: atanasia.mandru@gmail.com.

Implicarea publicului în etapa pregătitoare a P.U.D. s-a realizat prin grija Serviciului Strategie și Dezvoltare Urbană din cadrul Institutiei Arhitect Șef – P.M.G., care a notificat vecinii direcți ai parcelei studiate prin P.U.D. (conform declarației beneficiarului): domnul Dima Ionel, domnul Dima Relu și doamna Dima Viorica.

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**

proiectant de arhitectura :



proiectant de urbanism :



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

investitie : **LOCUINTA PERSONALA**
Mun. Galați, Str. Drumul Viilor Nr. 62A

beneficiar : **VOICU NICUSOR**

proiectant de arhitectura :



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

proiectant de urbanism :

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



sediul social

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

cod unic de inregistrare

38720882

nr. ordine in registrul comertului

J17/68/19.01.2018

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

FOAIE DE GARDA

investiție : **LOCUINTA PERSONALA**

localizare : **MUN. GALAȚI, STR. DRUMUL VIILOR NR. 62A**

proiect nr : **010 / 2018**

faza : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

beneficiar : **VOICU NICUSOR**

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

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

TABEL RESPONSABILITATI

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

proiectant de arhitectura :



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

proiectant de urbanism :

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



sediu social

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

cod unic de inregistrare

38720882

nr. ordine in registrul comertului

J17/68/19.01.2018

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

BORDEROU

PIESE SCRISE

foaie de garda
tabel responsabilitati
borderou
memoriu justificativ
anexe

PIESE DESENATE

U0 : incadrare in teritoriu
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 PERSONALA**

localizare : **MUN. GALAȚI, STR. DRUMUL VIILOR NR. 62A**

proiect nr : **010 / 2018**

faza : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

beneficiar : **VOICU NICUSOR**

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

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

data reviziei : **aprilie 2018**

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul prezentei lucrări consta în realizarea unui Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) pentru obiectivul propus – LOCUINTA INDIVIDUALA – solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 1085 din 24.08.2016.

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 Galați, zona vestică a orașului, în cartierul Tiglina 3. Terenul ce face obiectul P.U.D. se afla la intersecția arterelor Str. Drumul Viilor și Str. Bohociu Ioan și este inclus în **U.T.R. 22 – Locuințe colective – Cartier Tiglina 3**. Conform PUG Galați, zona prezintă următoarele caracteristici ¹:

Pentru ansamblurile existente, noile cerințe ale locuitorilor și disfuncționalitățile cauzate de nerespectarea proiectelor inițiale sau de unele modificări arbitrare ale cadrului construit și amenajat vor impune intervenții corective:

- (1) eliminarea cauzelor disfuncționalităților și poluărilor care nemulțumesc locuitorii;
- (2) refacerea amenajărilor exterioare și în special a spațiilor plantate, a locurilor de joacă pentru copii și a parcajelor;
- (3) extinderea și completarea echipamentelor publice deficitare;
- (4) ameliorarea aspectului clădirilor și amenajărilor;
- (5) diminuarea insecurității și infraționalității prin delimitarea și marcarea / îngrădirea spațiilor aferente locuințelor colective pe grupări de blocuri;

¹ Extras din P.U.G. GALATI

(6) restructurarea zonelor prin eliminarea parcajelor private (in constructii individuale) existente pe domeniul public/ privat al municipiului si construirea de parcaje publice;

Pentru ansamblurile de locuinte colective cu valoare urbanistica se recomanda mentinerea prevederilor proiectului initial in cazul oricaror tipuri de interventii (reabilitare termica, amenajarea spatiilor din jurul blocurilor, modificari la unitatile de locuit sau la dotarile aferente).

Nu sunt permise extinderi ale spatiilor parter sau modificarii ale conformarii initiale a fatadelor blocurilor. Nu este permisa extinderea/înființarea de spații comerciale la parterul blocurilor acolo unde nu exista conform proiectului initial sau nu sunt specificate ca atare în cadrul reglementarilor aferente UTR.

Nu este permisa schimbarea destinatiei subsolurilor tehnice si amenajarea de locuinte, birouri, etc.

Nu este permisa mansardarea/supraetajarea blocurilor ci doar acoperirea cu sarpanta si pod neutilizabil.

În cazul realizarii operațiunilor de reabilitare termica aceasta se va realiza pe întreg tronsonul/ segmentul de bloc.

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

În cadrul zonelor protejate si de protectie a monumentelor istorice se aplica 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. In zonele cu interdictie temporara de construire, ca urmare a existentei unui potential risc natural, autorizarea constructiilor se va realiza in urma unor Planuri Urbanistice Zonale sau studii geotehnice detaliate.

Pentru modificarile aduse construcțiilor existente situate in zona de risc (rosu: AEGL 3, portocaliu: AEGL 2) ale obiectivelor SEVESO (conform plansei Zone de Protectie SEVESO) se va solicita punctul de vedere al Agentiei pentru Protectia Mediului Galati si a Inspectoratului pentru Situatii de Urgenta „General Eremia Grigorescu” Galati. Pentru investitiile noi se vor aplica prevederile H.G. nr. 804/ 2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase.

AEGL 2 - Nivelul concentratiei deasupra caruia se considera ca populatia expusa timp de 60 minute poate suferi efectele unor boli ireversibile, grave si pe termen lung si pot pierde capacitatea de a se proteja.

AEGL 3 - Nivelul concentratiei deasupra caruia se considera ca populatia expusa timp de 60 minute poate suferi efectele unor boli mortale sau chiar moartea.

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

Studii de fundamentare :

- studiu geotehnic
- plan topografic

Concluzii extrase din studiul geotehnic :

- Se recomanda fundarea directă la adâncimea impusă constructiv și cu respectarea adâncimii limită de îngheț
- Presiunea convențională maxim admisă : 100 kPa
- Structura de rezistență a construcției proiectate va fi astfel aleasă și 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 hidro-edilitare, purtătoare de apă și canalizare
- Se recomanda sistematizarea pe verticală și în plan a terenului adiacent construcției proiectate, care se va executa la cote superioare celor ale terenului adiacent pentru îndepărtarea rapidă a apelor pluviale
- Toate rețelele sau conductele hidro-edilitare, purtătoare de apă și canalizare se vor introduce obligatoriu în canale de protecție

Concluzii extrase din planul topografic :

- amplasamentul prezintă înclinare orientată dinspre sud-est înspre nord vest și cote de nivel cuprinse în intervalul 44,49m – 45,57m (Sistem Cote Marea Neagră)

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

Conform PUG Galati, U.T.R. 22 prezinta urmatoarele prescriptii si reglementari (ce nu pot fi modificate de documentatiile PUD) :

Funcțiunile admise în zona de studiu :

- locuințe colective
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior); institutii si servicii publice
- scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi
- parcaje publice supraterane multietajate, subterane
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi
- lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor
- constructii aferente echipamentelor edilitare

Utilizari admise cu conditionari :

- in cadrul U.T.R. 22 se pot mentine locuintele individuale existente ; pentru terenurile libere/eliberabile, se încurajează transformarea acestora în zona destinata locuintelor colective P+4 (comasare loturi, etc.)
- in cazul în care pe strada la care sunt dipuse terenurile în cauză, predomină locuinte individuale, sunt permise în continuare locuinte individuale

Amplasarea cladirilor fata de aliniament :

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 5.0 metri, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente
- în cazul enclavelor de lotizări existente menținute, retragerile de la aliniament vor respecta caracterul inițial al acestora
- în cazul în care în zona protejată clădirile sunt dispuse pe aliniament în front continuu, noile clădiri se vor dispune de asemenea pe aliniament
- în cazul situării la intersecția unor străzi având situații diferite ale clădirilor față de aliniament, noile clădiri vor asigura racordarea prin întoarcerea retragerii de la aliniament și pe strada având clădirile

dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile

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) – in cazul locuintelor individuale

Spatii libere si spatii plantate :

- Pentru constructii de locuit, procentul minim de spatii verzi in interiorul parcelei va fi 10%, dar nu mai putin de 2 mp / locuitor

Împrejmuiri :

- în cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00m din care un soclu opac de 0.60m, partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu ; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejurimi existente sau pentru a permite racordarea la o împrejurime existentă
- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate
- porțile se vor armoniza cu împrejurimea
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2.00m

Procent maxim de ocupare a terenului (POT %) – in cazul locuintelor individuale :

- P.O.T. max = 45 %

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 PUD

Nu este cazul.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

În scopul prezentei documentații PUD s-a luat în studiu o suprafață de teren de 820 mp ce cuprinde :

- 322 mp : terenul ce a generat necesitatea elaborării PUD, aparținând domeniului privat, proprietate a beneficiarului VOICU NICUSOR
- 317 mp : porțiuni din Str. Ioan Bohociu, aparținând domeniului privat, proprietate a persoanelor fizice și juridice
- 181 mp : o porțiune din Str. Drumul Viilor, aparținând domeniului public, proprietate a Mun. Galați

3.1. ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚII

Strada Drumul Viilor asigură accesul direct către Str. Constantin Levaditti, Str. Bohociu Ioan, Bd. Siderurgistilor, Str. Tineretului, Str. Energiei și Str. Tecuci. În prezent accesul în incinta terenului ce a generat necesitatea elaborării PUD se face prin partea de est a lotului, direct Str. Drumul Viilor. Aceasta se prezintă sub forma unei artere carosabile cu îmbrăcăminte rutieră rigidă, cu fire de circulație carosabilă și pietonală. Str. Drumul Viilor are profil stradal de aproximativ 6,50m.

În partea de nord și în partea de vest a terenului ce a generat necesitatea elaborării PUD se află Str. Bohociu Ioan, ce se prezintă sub forma unei artere carosabile, fără îmbrăcăminte rutieră rigidă (drum pietruit), fără separarea firelor de circulație pietonală și carosabilă. Pe axul est – vest, Str. Bohociu Ioan are profil stradal de aproximativ 5,00m ; pe axul nord – sud, aceasta are profil stradal de aproximativ 5,00m – 7,00m.

3.2. SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI

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

- $S_{\text{TEREN}} = 322 \text{ mp}$

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

- nord : 7,80m si 15,47 m (cumulat)
- est : 13,46 m
- sud : 22,02 m
- vest : 12,01 m si 4,80m

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

- la nord – Str. Bohociu Ioan
- la est – Str. Drumul Viilor
- la sud – teren propr. DIMA Viorica, DIMA Ionel si DIMA Relu
- la vest – Str. Bohociu Ioan

3.3. SUPRAFEȚE DE TEREN CONSTRUITE ȘI SUPRAFEȚE DE TEREN LIBERE

În prezent, pe terenul ce a generat necesitatea elaborării PUD se regăsesc amenajări de incintă și construcții edificate fără Autorizație de Construire. Toate acestea se vor dezafecta. Astfel, în scopul prezentei documentații, terenul se va considera liber de construcții, cu următoarea situație a suprafețelor :

- Suprafața de teren construită : 0,00 mp
- Suprafața de teren liberă : 322,00 mp

3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Zona ce include obiectivul studiat prezintă caracter rezidențial, cu locuințe unifamiliale, procent de ocupare a terenului (POT) mic – mediu și coeficient de utilizare a terenului (CUT) scăzut.

Tesutul urban este alcătuit din parcele cvasi – regulate, de dimensiune mică și medie. Deschiderea la stradă (frontul loturilor) variază între aproximativ 5,00m – 30,00m, iar adâncimea acestora variază între aproximativ 10,00m – 50,00m.

Frontul pe arterele Str. Drumul Viilor și Str. Bohociu Ioan este discontinuu, alcătuit din clădiri cu structură durabilă, semi-durabilă și provizorie, cu regim de înălțime P (parter) – P+1E dispuse predominant în regim izolat și, în câteva cazuri, în regim cuplat. Pe arterele de circulație Str. Drumul Viilor și Str. Bohociu Ioan întâlnim atât clădiri aflate în stare fizică bună, cât și clădiri aflate în stare fizică medie sau rea.

Construcțiile sunt în general dispuse retras față de aliniament, cu mici excepții. Clădirile care sunt retrase față de aliniament prezintă regim de aliniere variabil de 1,00m – 20,00m.

Clădirile existente pe Str. Drumul Viilor și Str. Bohociu Ioan sunt caracterizate în general de volumetrie simplă, tip mono-bloc, fără decroșuri. Construcțiile edificate cu mai mult timp în urmă nu prezintă balcoane și / sau logii. Frontul prezintă grad scăzut de transparență. În antiteză, clădirile nou-construite prezintă balcoane și / sau logii cu grad mediu și ridicat de transparență.

Datorită geometriei loturilor, clădirile sunt în general dispuse cu latura scurtă spre stradă și cu latura lungă spre lateralul lotului. Fațadele orientate către stradă prezintă tratare foarte simplă cu goluri mici și puține pentru ferestre și uși. În antiteză, clădirile noi prezintă goluri de dimensiune medie și tratare decorativă.

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

Fațadele clădirilor prezintă în general deschideri de mici dimensiuni pentru ferestre și uși. Fațadele sunt realizate în general fără decorații ; punctual întâlnim braie sau ancadramente, realizate fie în relief, fie din culoare. Clădirile nou-construite prezintă deschideri de dimensiuni mai mari, cu tratare de tip ancadrament. Gama cromatică a fațadelor include culori calde (nuanțe de galben, bej, cărămiziu) și culori reci (nuanțe de gri, verde). Textura finisajelor fațadelor este fie fină, fie grunjoasă, cu finisaj mat. Geamurile ferestrelor prezintă reflexii discrete, ce nu degradează imaginea urbană.

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

Str. Drumul Viilor se prezintă sub forma unei artere carosabile cu îmbrăcăminte rutieră rigidă, cu fire de circulație carosabilă și pietonală. Str. Drumul Viilor are profil stradal de aproximativ 6,50m. Artera de circulație este echipată cu rețele edilitare (rețea de apă, rețea de canalizare, rețele de alimentare cu energie electrică tip LEA 110 kV, LEA 0,4kV și LES 20 kV și rețea de gaze naturale). Aceasta se află în stare fizică medie.

Str. Bohociu Ioan se prezintă sub forma unei artere carosabile, fără îmbrăcăminte rutieră rigidă (drum pietruit), fără separarea firelor de circulație pietonală și carosabilă. Pe axul est – vest, Str. Bohociu Ioan are profil stradal de aproximativ 5,00m ; pe axul nord – sud, aceasta are profil stradal de aproximativ 5,00m – 7,00m. Artera de circulație este

echipata cu rețele edilitare (retea de apa, rețele de alimentare cu energie electrica tip LEA 110 kV si LEA 0,4kV si retea de gaze naturale). Aceasta se afla in stare fizica medie – rea.

3.5. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

Cladirile aflate in imediata vecinatate a lotului ce a generat necesitatea elaborarii PUD au destinatia de locuinte unifamiliale sau anexe gospodaresti.

In prezent, pe terenul ce a generat necesitatea elaborarii PUD se regasesc amenajari de incinta (imprejmuire, alei pavate) si constructii (terasa acoperita, WC) edificate fara Autorizatie de Construire. Toate acestea se vor dezafecta.

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

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

- Terenuri aparținând domeniului public, proprietate a Municipiului Galați: 181mp
- Terenuri aparținând domeniului privat, proprietate a persoanelor fizice si juridice: 639 mp (317 mp – portiuni din Str. Bohociu Ioan si 322 mp – teren aflat in proprietatea beneficiarului)

Terenul de 322mp este proprietatea beneficiarului VOICU NICUSOR conform Contractului de Vanzare – Cumparare autentificat cu nr. 466 / 27.05.2013 si este identificat prin nr. cadastral 116011, nr. carte funciara 116011.

3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE

Sucesiune litologica :

- 0,00m ÷ 0,60m : strat de umplutura pamant negru si brun
- 0,80m ÷ 6,50m: orizont de loess galben, macroporic sensibil la umezire, vârtos în general

Indici geotehnici :

- Granulozitate : pietris 0% ; nisip 11 – 13% ; praf 65 – 72% ; argila 17 – 22%
- Umiditatea naturala : $12,9\% \leq w \leq 14,9\%$
- Limita de framantare : $10,8\% \leq w_L \leq 11,4\%$
- Limita de curgere : $31,4\% \leq w_P \leq 32,1\%$

- Indicele de plasticitate : $20,2\% \leq I_p \leq 20,7\%$
- Indicele de consistenta : $0,87 \leq I_c \leq 0,90$

Condiții de fundare si recomandări:

- Fundare directa, pana la adancimea impusa constructiv si cu respectarea adancimii limita de inghet (– 1,00m), la adancimi de minim 1,50m pentru fundatii exterioare si minim 1,00m pentru cele interioare
- Presiunea conventionala de calcul maxim admisa : 100 kPa
- Structura de rezistență a construcției proiectate va fi astfel aleasă și 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, executie si exploatare se vor prevedea masuri pentru evitarea umezirii terenului de fundare din jurul constructiei sau de sub aceasta cu ape infiltrate provenite din precipitatii sau pierderi din retele si conductele hidro-edilitare, purtatoare de apa si canalizare
- Între diversele părți ale construcției proiectate, cu adâncimi de fundare, înălțimi, sarcini sau sisteme constructive diferite, se vor prevedea rosturi de tasare corespunzătoare
- Sistematizarea pe verticala si in plan a terenului adiacent constructiei proiectare se va executa la cote superioare celor ale terenului adiacent, astfel incat sa asigure indepartarea rapida a apelor pluviale, prin realizarea de trotuare de protectie, pante, rigole si santuri de garda dalate, verificate periodic si mentinute in functiune
- Toate retelele sau conductele hidro-edilitare, purtătoare de apă rece, apă caldă și canalizare se vor introduce obligatoriu in canale de protecție

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

Amplasamentul nu prezintă accidente de teren vizibile.

Conform studiului geotehnic, zonele in care grosimile stratului de pamant negru vor fi mai mari decat cota de fundare, sau daca la adancimea de fundare impusa constructiv vor fi depistate zone cu umpluturi eterogene cu resturi de caramizi, moloz etc. sau zone cu umiditati excesive, mai mari decat a celor din jur, acestea vor fi considerate accidente subterane, se vor elimina in totalitate si golul rezultat va fi completat pana la cota de fundare cu pamant galben, curat, cu

umiditatea optima de compactare ($w = 12\% - 16\%$), compactat corespunzator cu mijloace de terasare semi-mecanice, in straturi subtiri cu grosimea de cca. 15cm - 20cm.

3.9. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE

Nivelul hidrostatic al pânzei de apa subterana se afla la adâncimi mai mari de 6,00 m de la cotele actuale ale terenului natural de pe amplasament si in funcție de acesta.

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

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

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

Analiza fondului construit existent in zona :

- Înălțime : P (parter) – P+1E
- Structura : clădiri durabile, semi-durabile si provizorii
- Stare : buna, medie si rea

Analiza fondului construit existent pe terenul ce a generat necesitatea elaborarii PUD:

- In prezent, pe terenul ce a generat necesitatea elaborarii PUD se regasesc amenajari de incinta (imprejmuire, alei pavate) si constructii (terasa acoperita, WC) edificate fara Autorizatie de Construire. Toate acestea se vor dezafecta, astfel incat situatia fondului construit se va considera dupa cum urmeaza :
 - Înălțime : nu este cazul (teren liber de constructii)
 - Structura : nu este cazul (teren liber de constructii)

- Stare : nu este cazul (teren liber de constructii)

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. 1085 din 24.08.2016 :

▪ Alimentare apa canal :

Conform avizului nr. 24803 / 11.08.2017 emis de APA CANAL S.A. Galati, pe Str. Drumul Viilor exista o retea de apa PEHD Dn 150mm si o conducta de canalizare Premo Dn 500mm. Pe Str. Bohociu Ioan exista o conducta de apa PE De 63mm.

Terenul ce a generat necesitatea elaboarii PUD prezinta bransament la reseaua de apa potabila, dar nu prezinta racord la reseaua de canalizare.

▪ Alimentare cu energie electrica :

Conform avizului nr. 30501615101 / 18.10.2016 emis de ELECTRICA SA, pe Str. Drumul Viilor exista retele de energie electrica tip LEA 110 kV, LEA 0,4 kV si LES 20 kV. Pe Str. Bohociu Ioan exista retele de energie electrica tip LEA 110 kV si LEA 0,4 kV.

Terenul ce a generat necesitatea elaboarii PUD nu prezinta bransament la reseaua de alimentare cu energie electrica.

▪ Gaze naturale :

Conform avizului nr. 311.777.789 / 27.07.2017 emis de DISTRIGAZ SUD RETELE – ENGIE, pe Str. Drumul Viilor si pe Str. Bohociu Ioan exista retea de distributie a gazelor naturale.

Terenul ce a generat necesitatea elaboarii PUD nu prezinta bransament la reseaua de gaze naturale.

▪ Incalzire si apa calda de consum :

Nu este cazul.

▪ Alimentare cu energie termica :

Nu este cazul.

▪ Telefonizare :

Nu este cazul.

▪ Transport urban :

Nu este cazul.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. OBIECTIVELE NOI SOLICITATE PRIN TEMA – PROGRAM

Tema program propusa de beneficiar este realizarea obiectivului LOCUINTA PERSONALA.

a) Compartimentare :

- Camera de zi
- 2 dormitoare
- Bucatarie,
- Baie
- Spatiu de depozitare
- Windfang
- Hol
- Terasa neacoperita

b) Racorduri edilitare, rețele de incintă propuse :

- Utilizarea bransamentului existent la rețeaua de apa potabila
- Realizarea unui racord la rețeaua de canalizare
- Realizarea unui bransament subteran la rețeaua de energie electrica
- Realizarea unui bransament la rețeaua de gaze naturale

c) Amenajari de incinta :

- Circulatii interioare : 51,78 mp (16,08% din suprafata totala a terenului)
- Spatiu de parcare : 24,00 mp (7,45% din suprafata totala a terenului)
- Spatii plantate : inierbarea spatiului liber rezultat in urma propunerii – 160,66 mp (49,90% din suprafata totala a terenului)

4.2. FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIEI

a) Funcțiune propusa :

- Conform PUG Galati, in cadrul U.T.R. 22 se pot mentine locuintele individuale existente ; pentru terenurile libere/eliberabile, se încurajează transformarea acestora în zona destinata locuintelor colective P+4 (comasare loturi, etc.) ; in cazul în care pe strada la care sunt dipuse terenurile în cauză, predomină locuinte individuale, sunt permise în continuare locuinte individuale
- Intrucat in vecinatatea terenului care a generat necesitatea elaborarii PUD se regasesc cu preponderenta locuinte individuale, functiunea propusa (locuinta individuala) se afla in concordanta cu permisivitatile RLU aferent PUG Galati

b) Amplasarea constructiei :

- **regim de construire :**
 - constructie izolata
- **pozitionare :**
 - constructie amplasata catre Str. Drumul Viilor de-a lungul laturilor de est si de sud
- **amplasare fata de aliniament :**
 - constructie retrasa fata de aliniament (limitele de nord, de est si de vest)
- **amplasare fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei :**
 - constructie retrasa fata de limita de sud a parcelei

c) Conformarea constructiei :

- **regim de inaltime :**
 - inaltimea constructiei propuse ($H_{max} = 5,00m$ la coama) nu depaseste distanta dintre aliniamente pe Str. Drumul Viilor ($6,35m - 6,55m$) si pe traseul nord – sud al Str. Ioan Bohociu ($5,10m - 7,00m$); fata de traseul est – vest al Str. Ioan Bohociu, inaltimea constructiei propuse depaseste cu aproximativ $0,20m$ distanta dintre aliniamente ($4,80m - 5,00m$), insa constructia propusa este retrasa la cel putin $5,00m$ fata de limita nordica
 - regimul de inaltime propus (P – parter) se incadreaza in regimul de inaltime dominant al zonei (P – P+1E)



▪ **retragerea fata de aliniament (Str. Drumul Viilor) :**

- conform PUG Galati, „în cazul enclavelor de lotizări existente menținute, retragerile de la aliniament vor respecta caracterul inițial al acestora”
- intrucat lotul ce face obiectul investitiei face parte dintr-o lotizare existenta, cladirea propusa se amplaseaza retras fata de aliniament la 1,00m – 1,38m fata de Str. Drumul Viilor, urmarind aliniera locuintei situata la nord (vis-a-vis fata de Str. Ioan Bohociu, traseul est – vest)

▪ **retragerea fata de cai de circulatie private (Str. Ioan Bohociu) :**

- fata de Str. Ioan Bohociu, traseul est – vest, cladirea propusa se amplaseaza retras fata de aliniament la 5,90m – 6,90m, datorita retragerii obligatorii de minim 4m fata de LEA 110 kV
- fata de Str. Ioan Bohociu, traseul nord – sud, cladirea propusa se amplaseaza retras fata de aliniament la 8,44m – 9,15m, datorita retragerii obligatorii de minim 4m fata de LEA 110 kV

▪ **retragerea fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei – respectarea prevederilor Codului Civil:**

- fatada de sud a constructiei propuse este amplasata la distanta mai mare de 0,60m fata de limita de proprietate ale terenului ; fatada sudica a constructiei contine doar ferestre de lumina, ce nu permit vederea catre fondul invecinat

▪ **distanta dintre cladiri situate pe aceeasi parcela:**

- nu este cazul

▪ **volumetrie :**

- se propune realizarea unei constructii cu regim mic de inaltime (P – parter) ce prezinta un joc discret de volumetrie (decros in plan orizontal pe fatada nordica) ; sistemul de acoperire va fi in sarpanta (2-4 ape) ; volumul propus este adecvat scarii impuse de tesutul invecinat

▪ **arhitectura fatadelor :**

- fatadele de nord, de est si de vest sunt tratate ca fatade principale, cu vedere catre caile de circulatie ce bordeaza terenul si catre curtea constructiei si prezinta goluri de dimensiune medie pentru usi si ferestre

- fatada de sud este tratata ca fatada secundara si prezinta goluri de dimensiune mica pentru ferestre de lumina, ce nu permit vederea catre fondul invecinat
- **finisaje :**
 - finisajele cladirii propuse sunt similare cu cele ale constructiilor invecinate
 - fatadele cladirii vor prezenta un joc discret de texturi, cu finisaj mat
- **gama cromatica :**
 - se respecta ambianta cromatica a strazii : cladirea propusa va fi finisata cu nuante de alb / gri / beige / maro

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 (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei
 - suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces
 - proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită

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

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

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

- $A_c = 85,56$ mp

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

- $A_D = 85,56$ mp

Dimensiuni maxime în plan :

- 8,17m x 12,45m

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

Distanțe minime fata de limitele de proprietate:

- fata de limita nordica (limita de proprietate cu Str. Cezar) : 4,38m – 5,90m
- fata de limita estica : 1,18m
- fata de limita sudica : 0,60m (cu respectarea prevederilor Codului Civil)
- fata de limita vistica : 8,70m

Distanța între constructii amplasate pe aceeași parcelă :

- nu este cazul

Accesuri pietonale și auto:

- Acces pietonal : se va asigura din Str. Drumul Viilor (limita de est a terenului ce a generat necesitatea elaborării PUD)
- Acces carosabil : se va asigura din Str. Bohociu Ioan (limita de vest a terenului ce a generat necesitatea elaborării PUD)

Accesuri utilaje pentru stingerea incendiilor:

Accesul utilajelor de stingere a posibilelor incendii este asigurat din Str. Ioan Bohociu, respectiv din partea de vest a terenului ce a generat necesitatea elaborării PUD.

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

Conform PUG Galati, „în cazul enclavelor de lotizări existente menținute, retragerile de la aliniament vor respecta caracterul inițial al acestora”. Construcția propusă se va realiza retrasă față de aliniament, urmărind retragerea locuinței situată la nord de terenul ce a generat necesitatea elaborării PUD, pe Str. Drumul Viilor. De asemenea, amplasamentul construcției este dictat de traseul rețelei electrice tip LEA 110 kV, ce impune retrageri de minim 4,00m. Astfel, locuința propusă se va realiza în zona de sud-est, de-a lungul limitelor de proprietate.

Fatadele principale ale locuinței sunt orientate către nord, către est și către vest. Accesul în locuință se realizează prin fațada nordică.

In urma propunerii, curtea constructiei se va desfasura in forma de L catre nordul si vestul lotului.

4.6. PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE

Orice constructii si / sau amenajari de incinta edificate fara Autorizatie de Construire se vor dezafecta.

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

Caile de circulatie ce bordeaza terenul ce a generat necesitatea elaborarii PUD isi vor pastra profilul actual.

In sit, circulatiile auto si pietonala sunt limitate la aleile pavate proiectate, cu acces direct din Str. Drumul Viilor (acces pietonal), respectiv din Str. Ioan Bohociu (acces carosabil).

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

Amplasamentul necesita intervenții de sistematizare verticala pentru schimbarea inclinatiei terenului, așa cum este prezentat la punctul **4.14 - Lucrări necesare de sistematizare pe verticala** al prezentei documentații. Pentru a satisface atat nevoile de circulatie cat si o distanta confortabila intre functiuni, spatiul liber rezultat in urma propunerii este impartit in doua categorii : jumatatea sudica este folosita pentru circulatii pietonale si auto (de incinta) si respectiv jumatatea nordica este folosita pentru dezvoltarea plantatiilor de incinta.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

4.11. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE IN VICINĂTATEA AMPLASAMENTULUI (DUPĂ CAZ)

Nu este cazul.

4.12. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI

Spatiul neocupat de constructii si circulatii interioare va fi inierbat. Acesta va ocupa 160,66 mp, respectiv 49,90% din suprafata terenului. Aceasta suprafata, respectiv acest procentaj satisfac cerintele minime obligatorii de amenajare de spatii verzi de incinta pentru functiunea de locuire.

4.13. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Cotele de nivel actuale ale amplasamentului sunt cuprinse în intervalul 44,49m – 45,57m (Sistem Cote Marea Neagră) si prezintă înclinăție orientata dinspre sud-est inspre nord vest.

4.14. LUCRĂRI NECESARE DE SISTEMATIZARE PE VERTICALA

Se va schimba înclinatia actuala a terenului si se vor face nivelari pentru a facilita evacuarea rapida a apelor pluviale catre Str. Drumul Viilor

Latura de est a terenului se va nivela la cota de 45,90m , iar latura de vest se va incarca pana la cota de 46,20m, rezultand o panta de aproximativ 1%. In jurul construcției propuse vor fi prevăzute trotuare de protecție si rigole pentru preluarea si dirijarea apelor pluviale.

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

Alinierea construcției propuse :

- distanta fata de limita de nord : 5,90m – 6,90m
- distanta fata de limita de est : 1,00m – 1,38m
- distanta fata de limita de vest : 8,44m – 9,15m

Înălțimea construcției propuse :

- regim de înălțime : P (parter)
- $H_{\text{CORNISA}} = 5,00 \text{ m}$

Procentul de ocupare a terenului (pentru terenul ce a generat PUD) :

P.O.T. REZULTAT IN URMA PROPUNERII = 26,57%

4.16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

C.U.T. REZULTAT IN URMA PROPUNERII = 0,26

4.17. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR (SURSE, REȚELE, RACORDURI)

- **Alimentare apa canal :**

Obiectivul propus va utiliza bransamentul existent de apa potabila. Se propune realizarea unui racord la rețeaua de canalizare existenta pe Str. Drumul Viilor.

- **Alimentare cu energie electrica :**

Se propune realizarea unui bransament subteran la rețeaua de energie electrica existenta pe Str. Drumul Viilor.

- **Gaze naturale :**

Se propune realizarea unui bransament la rețeaua de gaze naturale existenta pe Str. Drumul Viilor.

- **Incalzire si apa calda de consum :**

Nu este cazul.

- **Alimentare cu energie termica :**

Nu este cazul.

- **Telefonizare :**

Nu este cazul.

- **Transport urban :**

Nu este cazul.

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

ELEMENTE DE BILANT	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
	mp	%	mp	%
CIRCULATII PUBLICE	498,00	60,73	498,00	60,73
Teren neamenajat	38,00	4,64	38,00	4,64
Circulatie carosabila	396,00	48,29	396,00	48,29
Circulatie pietonala	64,00	7,80	64,00	7,80
CURTI CONSTRUCTII	322,00	39,27	322,00	39,27
Suprafata construita	0,00	0,00	85,56	10,43
Suprafata desfasurata	0,00	---	85,56	---
Amenajari de incinta	322,00	39,27	236,44	28,84
SUPRAFATA TOTALA A ZONEI DE STUDIU PUD	820,00	100,00	820,00	100,00

ELEMENTE DE BILANT	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA CONSTRUITA	0,00	25,00	85,56	26,57
SUPRAFATA DESFASURATA	0,00	---	85,56	---
AMENAJARI DE INCINTA	322,00	75,00	236,44	73,43
Circulații interioare	0,00	17,94	51,78	16,08
Parcări la sol	0,00	0,00	24,00	7,45
Spatii verzi plantate / teren neamenajat	322,00	57,06	160,66	49,90
SUPRAFATA TOTALA A IMOBILULUI CE A GENERAT NECESITATEA ELABORARII PUD	322,00	100,00	322,00	100,00

INDICATORI URBANISTICI	UTR 22 : LOCUINTE COLECTIVE CARTIER TIGLINA 3 (pentru constructii de locuinte)			SPATII VERZI	FUNCTIUNI EXISTENTE : ACTIVITATI PRODUCTIVE ÎN UNITATI DISPERSATE / ACTIVITATI AGROZOOEHNICE / 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	45% *			10% *	50% *	26,57%
CUT	0,5 *	1,0 *	1,5 *	0,2 *	1,0 *	0,26

* posibilitati maxime, conform P.U.G. Galati

5. CONCLUZII

5.1. CONSECINȚELE REALIZĂRII OBIECTIVELOR PROPUSE

Realizarea investiției propuse creează spații de locuit.

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

Obiective a căror realizare se afla in sarcina beneficiarului :

- Edificare constructie propusa
- Realizarea bransamentelor către obiectivul propus
- Platforme si trotuare in incinta
- Acces carosabil
- Spații plantate, amenajări exterioare

5.3. PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI ASUPRA SOLUȚIEI

Consideram ca propunerile făcute de beneficiari sunt in concordanta cu caracterul zonei si cu reglementările impuse de documentațiile de urbanism aprobate. Amplasarea construcției s-a făcut cu sensibilitate fata de forma si dimensiunile lotului si fata de vecinatati, iar amenajarile de incinta au urmărit buna accesibilitate in sit si dezvoltarea spațiilor plantate.

6. ANEXE

Conform cu Certificatul de Urbanism Nr. 1085 din 24.08.2016, la prezenta documentație se vor anexa următoarele documente, in copie :

- Certificat de Urbanism
- Titlul de proprietate asupra imobilului
- Extras de carte funciara
- Aviz apa canal
- Aviz alimentare cu energie electrica
- Aviz gaze naturale
- Aviz salubritate
- Numar postal
- Punctul de vedere / actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului
- Studiu geotehnic
- Plan topografic vizat O.C.P.I.

Întocmit,

drd. master urbanist
Atanasia MÂNDRU (STOICA)

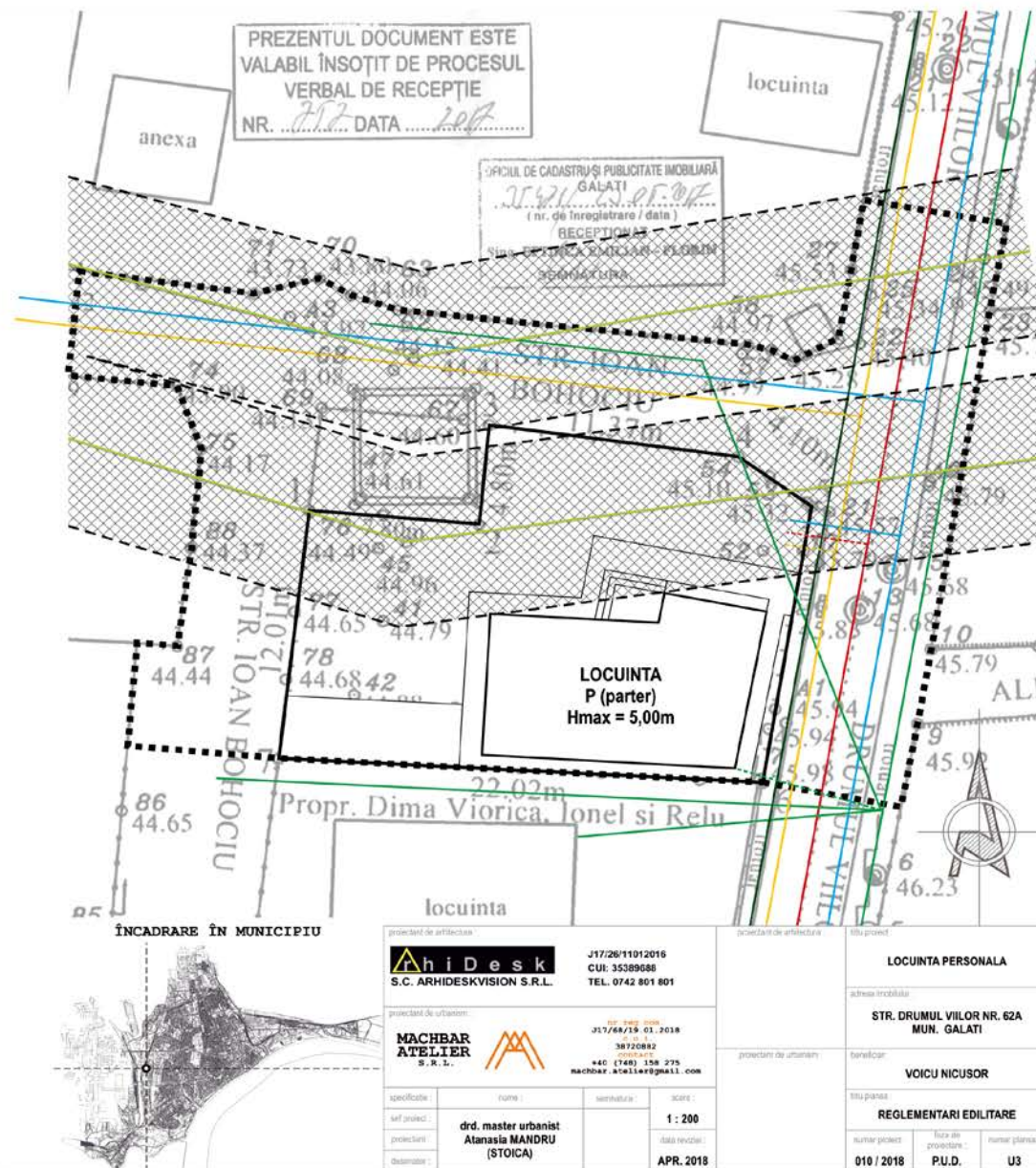
LEGENDA

LIMITE

- Limita zonei de studiu PUD
- Limita de proprietate a terenului ce a generat PUD
- Limita construcției propuse
- Limita amenajărilor de incintă propuse

RETELE EDILITARE

- Linie electrică aeriană LEA 110 kV
- Culoar de protecție LEA 110kV
- Interdicție de construire
- Linie electrică subterană LES 20 kV existentă
- Linie electrică aeriană LEA 0,4 kV existentă
- Bransament subteran propus la rețeaua electrică tip LEA 0,4 kV
- Rețea de apă existentă și bransament existent
- Rețea de canalizare existentă
- Racord propus la rețeaua de canalizare
- Rețea de gaze naturale existentă
- Bransament propus la rețeaua de gaze naturale



POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR CONFORM P.U.G. GALATI					
INDICATORI URBANISTICI	UTR 22 : LOCUINTE COLECTIVE CARTIER TIGLINA 3			SPATII VERZI	FUNCTIUNI EXISTENTE : ACTIVITATI PRODUCTIVE ÎN UNITATI DISPERSATE / ACTIVITATI AGROZOOTEHNICE / ZONA CONSTRUCTII AFERENTE ECHIPAMENTELOR TEHNICO-EDILITARE / TERENURI CU DESTINATIE SPECIALA (CU EXCEPTIA CONSTRUCTIILOR SI INSTALATIILOR TEHNOLOGICE)
	P	1	2		
POT	45 %			10 %	50 %
CUT	0.5	1.0	1.5	0.2	1.0

BILANT TERITORIAL - ZONA DE STUDIU PUD				
ELEMENTE DE BILANT	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
CIRCULATII PUBLICE	498,00	60,73	498,00	60,73
Teren neamenajat	38,00	4,64	38,00	4,64
Circulatie carosabila	396,00	48,29	396,00	48,29
Circulatie pietonala	64,00	7,80	64,00	7,80
CURTI CONSTRUCTII	322,00	39,27	322,00	39,27
Arie construita	0,00	0,00	85,56	10,43
Arie desfasurata	0,00	---	85,86	---
Amenajari de incinta	322,00	39,27	236,44	28,84
ARIE TOTALA ZONA DE STUDIU PUD :	820,00	100,00	820,00	100,00

BILANT TERITORIAL - TEREN CE FACE OBIECTUL PUD				
ELEMENTE DE BILANT	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
SUPRAFATA CONSTRUITA	0,00	0,00	85,56	26,57
SUPRAFATA DESFASURATA	0,00	—	85,56	—
AMENAJARI DE INCINTA	322,00	100,00	236,44	73,43
Circulatii interioare	0,00	0,00	51,78	16,08
Spatii de parcare	0,00	0,00	24,00	7,45
Spatii plantate / teren neamenajat	322,00	100,00	160,66	49,90
SUPRAFATA TOTALA TEREN :	322,00	100,00	322,00	100,00
INDICATORI URBANISTICI	P.O.T. EXISTENT=0,00%		P.O.T. REALIZAT=26,57%	
	C.U.T. EXISTENT=0,00		C.U.T. REALIZAT=0,26	

LEGENDA	
LIMITE	FUNCTIUNI
■ ■ ■ ■	Limita zonei de studiu PUD
—	Limita de proprietate a terenului ce a generat PUD
- - - -	Aliniament
—	Aliniere
—	Limita constructiei propuse
—	Limita amenajarilor de incinta propuse
RISCURI ANTROPICE	
—	Linie electrica aeriana LEA 110 kV
—	Culoar de protectie LEA 110kV
×	Interdictie de construi
ACCESURI	
➤	Acces carosabil
➤	Acces pietonal
➤	Acces constructii

