

HOTĂRÂREA nr. 429 **din 30.08.2018**

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 1, str. Arcașilor, nr. 52N

*Inițiator: Primarul Municipiului Galați, Ionuț - Florin Pucceanu;
Numărul și data depunerii proiectului de hotărâre: 460/02.08.2018*

Consiliul local al Municipiului Galați, întrunit în ședință ordinară, în data de 30.08.2018;

Având în vedere expunerea de motive nr. 65334/02.08.2018, a inițiatorului-Primarul Municipiului Galați, Ionuț - Florin Pucceanu;

Având în vedere raportul de specialitate nr. 65336/02.08.2018, 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;

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. 59404/13.07.2018, al documentației Plan Urbanistic de Detaliu, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 1, str. Arcașilor, nr. 52N (T43, P38, P39, Lot 11/2/1/1/1/1/1), individualizat în Anexa 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 1, str. Arcașilor, nr. 52N (T43, P38, P39, Lot 11/2/1/1/1/1/1), în vederea realizării unor construcții cu funcțiunea de locuință, anexă, precum și a împrejmuirii terenului proprietate, beneficiari, Zahariea Ștefana și Zahariea Vasile, 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,



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. 5960h, 13.07.2011

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

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

“P.U.D. LOCUINȚĂ (P+M), ANEXĂ ȘI ÎMPREJMUIRE”, STR. ARCAȘILOR, NR. 52N (T43, P38, P39, LOT 11/2/1/1/1/1), GALAȚI BENEFICIARI: ZAHARIEA ȘTEFANA ȘI ZAHARIEA VASILE

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

Implicarea publicului în etapa pregătitoare a P.U.D s-a realizat exclusiv prin grija Instituției Arhitect Șef, care a notificat vecinii direcți ai parcelei: SC Duninvest Company S.A, Blându Costică, Avram Daniela Mihaela.

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**

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

proiectant de arhitectură :



proiectant de urbanism :

**MACHBAR
ATELIER**

S.R.L.



consultant de specialitate urbanism :

**PROJECT
FURIO
S.R.L.**



■ urbanisti.ro

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

investiție : **LOCUIŢĂ PERSONALĂ, ANEXĂ ŞI ÎMPREJMUIRE TEREN
Mun. Galați, Str. Arcaşilor 52N**

beneficiar : **ZAHARIEA VASILE ŞI ZAHARIEA ŞTEFANIA**



proiectant de urbanism :

MACHBAR
ATELIER
S.R.L.



consultant de specialitate urbanism :

PROJECT
FURIO
S.R.L.



urbanisti.ro

PROIECTARE și CONSULTANȚĂ CONSTRUCȚII
Str. Dr. Răutu Nr. 11, Galați
telefon : 0755.173.128 | 0758.427.891

sediul social

MUN. GALAȚI, 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

sediul social

MUN. GALAȚI, STR. DUNĂREA NR. 9, BL. I1, AP.15

cod unic de inregistrare

30141516

nr. ordine in registrul comertului

J17/523/2012

contact

+40 (721) 108 117 | office@urbanisti.ro

FOAIE DE GARDĂ

investiție : **LOCUIȚĂ PERSONALĂ, ANEXĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN**

localizare : **MUN. GALAȚI, STR. ARCAȘILOR 52N**

proiect nr : **011 / 2018**

faza : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

beneficiar : **ZAHARIEA VASILE și ZAHARIEA ȘTEFANIA**

proiectant de arhitectura : **SEPTAGON PROIECT S.R.L.**

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

consultant de specialitate urbanism : **PROJECT FURIO S.R.L.**

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



**PROJECT
FURIO
S.R.L.**



sediul social
MUN. GALAȚI, 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

sediul social
MUN. GALATI, STR. DUNAAREA NR. 9, BL. I1, AP.15
cod unic de inregistrare
30141516
nr. ordine in registrul comertului
J17/523/2012
contact
+40 (721) 108 117 | office@urbanisti.ro

TABEL RESPONSABILITĂȚI

șef proiect (urbanism) : **drd. master urbanist Atanasia MÂNDRU (STOICA)**

proiectant (urbanism) : **urbanist Andra Elena GRECU
urbanist Andrei Ștefan SĂBĂU**

desenator : **urbanist Andrei Ștefan SĂBĂU**

BORDEROU

PIESE SCRISE

foaie de gardă
tabel responsabilități
borderou
memoriu justificativ
anexe

PIESE DESENATE

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



MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

investiție : **LOCUINȚĂ PERSONALĂ, ANEXĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN**

localizare : **MUN. GALAȚI, STR. ARCAȘILOR 52N**

proiect nr : **011 / 2018**

faza : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

beneficiar : **ZAHARIEA VASILE și ZAHARIEA ȘTEFANIA**

proiectant de arhitectură : **SEPTAGON PROIECT S.R.L.**

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

consultant de specialitate urbanism : **PROJECT FURIO S.R.L.**
urb. Andra Elena GRECU
urb. Andrei Ștefan SĂBĂU

data reviziei : **mai 2018**



1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul prezentei lucrări constă în realizarea unui Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) pentru obiectivul propus – LOCUINȚĂ PERSONALĂ, ANEXĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN – solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 302 din 07.03.2018.

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

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

2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE

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

Obiectivul este situat în zona de nord a Municipiului Galați, în zona central-nordică a cartierului Traian Nord, la est față de axul nord-sud creat de Str. Arcașilor și la vest față de axul nord - sud creat de Str. Traian. Investiția se va realiza în intravilanul Mun. Galați, Str. Arcașilor 52N.

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



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

Funcțiunea dominantă a zonei :

- rezidențială – locuire individuală / colectivă

Funcțiuni complementare :

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

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

Studii de fundamentare :

- studiu geotehnic
- plan topografic

Concluzii extrase din studiul geotehnic :

- se recomandă fundarea directă a construcției, sub limita adâncimii de îngheț, la adâncimea de minimum 1,50m (fundații exterioare)
- sub cota săpăturii, stratele de umpluturi neconsolidate interceptate vor fi decapate în totalitate și înlocuite cu loess compactat pe strate subțiri
- presiunea convențională maxim admisă : $p_{conv} = 120 \text{ kPa}$



- 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 să poată prelua eventuale tasări diferențiate

Concluzii extrase din planul topografic :

- terenul prezintă înclinație orientată aproximativ dinspre nord înspre sud și dinspre vest înspre est
- cotele de nivel ale terenului sunt cuprinse în intervalul 77,02 m – 77,23 m (Sistem Cote Marea Neagră)

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

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

Utilizări admise :

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

Amplasarea clădirilor față de aliniament :

- În parcelările existente, se va prelua alinierea actuală a parcelării
- În cazul în care există o aliniere similară a clădirilor durabile cu destinația de locuință pe parcelele învecinate, aceasta se va prelua, cu condiția să nu contravină prevederilor alineatului următor



- Amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al parcelei sau față de cel propus în cazul parcelelor aflate în bordura arterelor nou propuse sau a lărgirii celor existente se va realiza respectând următoarele condiții :

Categoria străzii	Distanța minimă față de aliniament	Distanța minimă față de axul propus al străzii
Strazi cu profil transversal tip IV	3,0 m	6,0-7,0 m

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

Staționarea autovehiculelor :

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

Înălțimea maximă a clădirilor :

- Se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de maxim 45 grade
- Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 10,0m la cornișă, echivalentul a maxim 3 (trei) niveluri supratereane P+2E+M
- Pentru clădirile noi poate fi adăugat suplimentar maxim 1(unu) nivel, cu o retragere de la aliniere egală cu plusul de înălțime, dar nu mai puțin de 3,0m ; nu se pot prevala de prevederile acestui articol construcțiile care beneficiază de mansardarea prevăzută la alineatul următor
- Se admite mansardarea clădirilor noi cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de maxim 45 grade ; nu se pot prevala de prevederile acestui articol construcțiile care beneficiază de nivelul suplimentar prevăzut la alineatul anterior

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

consultant de specialitate urbanism :

PROJECT
FURIO
S.R.L.



urbanisti.ro

sediul social
MUN. GALATI, STR. DUNAREA NR. 9, BL. I1, AP.15
cod unic de inregistrare
30141516
nr. ordine in registrul comertului
J17/523/2012
contact
+40 (721) 108 117 | office@urbanisti.ro

- Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor, măsurată în planul fațadei acestora, nu va depăși distanța dintre ele și alinierea construcțiilor situate pe partea opusă a străzii
- În cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat se admit depășiri de 1,0 - 2,0m numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate
- În situația în care construcția este alipită pe limita de proprietate unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, cu un regim de înălțime mai mic, se va prelua înălțimea acestei clădiri pe o lungime de minim 3,0m ; dacă diferența este mai mare de două niveluri racordarea se va realiza în trepte

Spații libere și spații plantate :

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

Împrejmuiri :

- Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Codului Civil cu privire la zidul comun
- Se interzice realizarea de împrejmuiri opace către domeniul public ; se recomandă împrejmuiri transparente sau semi-transparente, cu înălțimi mai mici de 2,00 m
- Se interzice folosirea sârmei ghimpate, precum și a suprafețelor din policarbonat, PVC și alte materiale plastice sau care imită materiale naturale

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

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



proiectant de urbanism :

MACHBAR
ATELIER
S.R.L.



consultant de specialitate urbanism :

PROJECT
FURIO
S.R.L.



PROIECTARE și CONSULTANȚĂ CONSTRUCȚII
Str. Dr. Răutu Nr. 11, Galați
telefon : 0755.173.128 | 0758.427.891

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

sediul social

MUN. GALATI, STR. DUNAREA NR. 9, BL. I1, AP.15

cod unic de inregistrare

30141516

nr. ordine in registrul comertului

J17/523/2012

contact

+40 (721) 108 117 | office@urbanisti.ro

- P.O.T. maxim = 40 % (pentru construcții izolate)

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

Pentru P+1+M (etaj retras):

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

Pentru P+2+M (etaj retras):

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

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

Nu este cazul.



3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚII

Str. Arcașilor asigură accesul spre următoarele artere de circulație : Str. Cetățeanul Ioan, Aleea Platanilor, Aleea Stejarilor, Aleea Anemonelor, Aleea Arinilor, Str. Paul Bujor, Aleea Teilor, Aleea Cedrilor, Aleea Magnoliei, Aleea Plopilor, Aleea Mălinilor, Aleea Zimbrului, Aleea Salcânilor, Aleea Liliacului, Aleea Iordan Chimet, Aleea Meteo, Aleea Aurel Manolache, Str. Agericola Cardas, Str. Dumbrava Roșie și Str. Ștefan Cel Mare. Acestea asigură la rândul lor accesibilitatea către Str. Traian și Bd. George Coșbuc, artere de referință la nivelul Mun. Galați, ce traversează orașul pe axul nord – sud.

Accesul în sit se face prin partea de sud a lotului, printr-o alee de acces comună cu drept de servitute, cu o lățime de 5m, care se conectează la Str. Arcașilor.

3.2. SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI

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

- $S_{TEREN} = 430,00$ mp

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

- nord : 15,00 m (cumulat)
- est : 28,78 m
- sud : 15,01 m
- vest : 28,58 m

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

- la nord : domeniu privat – Duninvest Company S.A.
- la est : domeniu privat – propr. BLÎNDU Costică, NRC. 126040
- la sud : domeniu privat – alee de acces comună cu drept de servitute



- la vest : propr. AVRAM Daniela Mihaela, NRC. 122431

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 : 430,00 mp

3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

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

Țesutul urban este alcătuit din parcele regulate sau cvasi – regulate, de dimensiune medie. Deschiderea la stradă (frontul loturilor) variază între aproximativ 8,00m – 35,00m, iar adâncimea acestora este de aproximativ 30,00m.

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

În zona obiectivului studiat, regimul de aliniere al clădirilor situate pe aleea de acces variază între 13,00m și 15,00m. Clădirile sunt în general dispuse către posteriorul lotului, curtea construcției desfășurându-se către calea de acces.

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

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

Modul de acoperire al construcțiilor în zonă este în general în șarpantă, cu două sau mai multe ape, însă regăsim și excepții, cu clădiri cu mod de acoperire în terasă (în special clădirile nou – construite). Gama cromatică a



învelitorilor cuprinde în general nuanțe calde (roșu, cărămiziu, maro). Textura finisajelor învelitorilor este în general fină, cu finisaj mat.

Fațadele clădirilor prezintă în general deschideri de dimensiune medie sau mare pentru ferestre și uși, majoritatea clădirilor fiind nou-construite. Fațadele sunt realizate în general cu decorații simple (brâie sau ancadramente), concepute în general din culoare și joc de finisaje și texturi. Gama cromatică a fațadelor include culori calde (nuanțe de galben, cărămiziu) și 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 mediu de transparență, fiind în general semi-transparente sau opace. Acestea au înălțimea medie de aproximativ 2,00m. Gama cromatică a împrejmirilor include culori calde (nuanțe de galben, roșu) și nuanțe reci (gri, argintiu, verde). Textura finisajelor împrejmirilor la stradă este fie fină, fie grunjoasă, cu finisaj mat.

Aleea perpendiculară pe Str Arcasilor ce bordează limita sudică a terenului ce face obiectul PUD nu are îmbrăcăminte rutieră rigidă, iar firele de circulație carosabilă nu sunt separate de cele pietonale. Profilul stradal este de 5,00m. Artera de circulație este echipată cu următoarele rețele edilitare: rețea de apă potabilă, rețea de canalizare, rețea de alimentare cu energie electrică. Calea de circulație se află în stare fizică medie-rea.

3.5. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

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

Amplasamentul prezintă împrejmiri provizorie (gard metalic cu parapet de beton la sud, gard din lemn la est și vest, gard de beton la nord).

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



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

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

- Terenul aparținând domeniului privat, proprietate a persoanelor fizice și juridice : 430,00 mp (teren aflat în totalitate în proprietatea beneficiarilor ZAHARIEA VASILE și ZAHARIEA ȘTEFANIA)
- Terenul aparținând domeniului privat, proprietate a persoanelor fizice și juridice : 75,45 mp (alee de acces comună cu drept de servitute)

Imobilul ce a generat necesitatea elaborării P.U.D. este proprietatea beneficiarilor ZAHARIEA VASILE și ZAHARIEA ȘTEFANIA, conform Contractului de Vânzare – Cumpărare autentificat cu nr. 1082/14.07.2017 și este identificat prin nr. cadastral 124987.

3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE

Sucesiunea litologică a terenului :

- -0,60 /-0,80 m : strat de pământ vegetal negru-cafeniu
- -0,80 m ÷ -4,00 /-6,00 m: orizont eolian loessoid alcătuit din loess galben macroscopic senibil la umezire, de grupa B, cu calcar precipitat pe alocuri, uscat, local cu zone sub formă de straturi subțiri sau intercalații ușor mai argiloase galbene-cafenii la partea superioară și inferioară a orizontului

Indici geotehnici :

- Umiditatea naturală : $10,2\% \leq w \leq 13,4\%$
- Tasare specifică suplimentară la umezire : $2,5\% \leq cm/m \leq 6,5\%$
- Indicele de consistență : $0,88 \leq Ic \leq 1,00$
- Modul de deformație edometric : $-7000 \leq M_{200-300} \text{ kPa} \leq 8000$



- Coeficient de compresibilitate : $-1200 \times 10^{-4} \leq a_{v200-300} \leq 1600 \times 10^{-4}$
- Densitate în stare umedă : $-1500 \leq g/cm^3 \leq 1650$
- Densitate în stare uscată : $-1300 \leq g/cm^3 \leq 1400$
- Porozitate : $-45 \leq n(\%) \leq 50$
- Indice pori : $-0,85 \leq e \leq 1$
- Grad de umiditate $-0,4 \leq Sr \leq 0,45$
- Unghi de frecare interioară : $-20^{\circ} \leq \phi \leq 22^{\circ}$
- Coeziunea : $-30 \leq c \text{ (kPa)} \leq 40$

Condiții de fundare și recomandări:

- Se recomandă fundarea directă a construcției, până la adâncimea impusă constructiv și cu respectarea adâncimii limită de îngheț (- 1,00m)
- Adâncimea minimă de fundare va fi de -1,50m pentru fundațiile exterioare și -1,00 m pentru fundațiile interioare
- Presiunea convențională de calcul maximă admisă : 120 kPa
- La proiectare, execuție și exploatare se vor prevedea măsuri pentru evitarea umezirii terenului de fundare din jurul construcției sau de sub aceasta cu ape infiltrate provenite din precipitații sau pierderi din rețele și conductele hidro-edilitare, purtătoare de apă și canalizare
- Sistemizarea pe verticală și în plan a terenului adiacent construcției proiectare se va executa la cote superioare celor ale terenului adiacent, astfel încât să asigure îndepărtarea rapidă a apelor pluviale, prin realizarea de trotuare de protecție, pante, rigole și șanțuri de garda dalate, verificate periodic și menținute în funcțiune



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

Amplasamentul nu prezintă accidente de teren.

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 15,00 m a unei pânze de apă subterană cu nivel hidrostatic variabil pe verticală, sezonier.

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 : preponderent P+2E+M
- Structură : durabilă
- Stare fizică : bună și medie

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. 302 din 07.03.2018 :

Alimentare apă canal :

- Conform avizului nr. 10930 / 12.04.2018 emis de APA CANAL SA, în zona obiectivului propus, pe aleea perpendiculară pe Str. Arcașilor, ce bordează limita sudică a terenului ce face obiectul P.U.D. există o conductă de apă potabilă PEHD De 75mm și o conductă de canalizare PVC-KG Dn 250mm

Alimentare cu energie electrică :

- Conform avizului nr. 30501819434 / 30.03.2018 emis de SDEE Muntenia Nord SA, în zona obiectivului propus, pe aleea perpendiculară pe Str. Arcașilor, ce bordează limita sudică a terenului ce face obiectul P.U.D. există rețele de alimentare cu energie electrică tip LEA 0,4 kV



Gaze naturale :

- Conform avizului nr. 312.491.765 / 02.04.2018 emis de DISTRIGAZ SUD REȚELE (ENGIE), în zona obiectivului propus, pe aleea perpendiculară pe Str. Arcașilor, ce bordează limita sudică a terenului ce face obiectul P.U.D. nu există rețele de gaze naturale
- Str. Arcașilor este echipată cu rețea de gaze naturale

4. REGLEMENTĂRI

4.1. OBIECTIVELE NOI SOLICITATE PRIN TEMA – PROGRAM

Tema program propusă de beneficiar este realizarea obiectivului LOCUINȚĂ PERSONALĂ, ANEXĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN.

a) Compartimentare :

- Construcția proiectată (C1) cu destinația de bucătărie de vară cu regim de înălțime parter : cameră, oficiu, grup sanitar
- Construcția proiectată (C2) cu destinația de locuință cu regim de înălțime P+M :
 - parter : living, bucătărie, dormitor, 2 băi, dormitor, 2 holuri, dressing, terasă neacoperită
 - mansardă : 2 dormitoare, 1 baie, 2 dressing-uri, birou, casa scării + hol, 2 balcoane

b) Racorduri edilitare, rețele de incintă propuse :

- Branșament subteran rețea de energie electrică
- Extindere rețea de gaze naturale și branșament
- Branșament rețea de apă
- Racord rețea de canalizare



c) Amenajări de incintă :

- Circulații interioare : 178,00 mp (41,40% din suprafața totală a terenului)
- Spații de parcare : 31,00 mp (7,21% din suprafața totală a terenului)
- Spații verzi plantate : 89,14 mp (20,73% din suprafața totală a terenului)

d) Împrejmuiri :

- împrejmuirea provizorie existentă se va dezafecta; aceasta se va înlocui cu gard de înălțime maximă de 2,00 m, din care soclu opac de 0,60 m și parte superioară transparentă, realizată din fier forjat sau plasă metalică
- împrejmuirea se va armoniza cu finisajul construcțiilor propuse

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 :
 - construcțiile C1 și C2 sunt izolate
- poziționare :
 - construcție C1 amplasată către zona din față a lotului, de-a lungul limitelor de sud și est
 - construcție C2 amplasată către zona posterioară a lotului, de-a lungul limitelor de nord și de vest
 - curtea se dezvoltă în zonele de sud – vest și nord – est ale parcelei



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

sediul social

MUN. GALATI, STR. DUNAREA NR. 9, BL. I1, AP.15

cod unic de inregistrare

30141516

nr. ordine in registrul comertului

J17/523/2012

contact

+40 (721) 108 117 | office@urbanisti.ro

- amplasare față de limita cu calea de circulație :
 - construcțiile C1 și C2 sunt retrase față de limita de sud a parcelei
- amplasare față de limitele laterale și posterioară ale parcelei :
 - construcțiile C1 și C2 sunt retrase față de limitele laterale și posterioară ale parcelei

c) Conformarea construcțiilor :

- regim de înălțime :
 - înălțimea construcției propuse C1 (P, $H_{\text{comișă}} = 2,45\text{m}$, $H_{\text{MAX coamă}} = 4,00\text{m}$ – înălțimea măsurată de la cota ± 0.00) se încadrează în limitele maxime impuse de P.U.Z. TRAIAN NORD
 - înălțimea construcției propuse C2 (P+M, $H_{\text{comișă}} = 3,30\text{m}$, $H_{\text{MAX coamă}} = 7,95\text{m}$ – înălțimea măsurată de la cota ± 0.00) se încadrează în limitele maxime impuse de P.U.Z. TRAIAN NORD
 - regimul de înălțime propus se încadrează în regimul de înălțime dominant al zonei
- retragerea față de axul străzii :
 - construcție C1 retrasă față de axul străzii la 6,00m, în conformitate cu caracterul zonei și cu prescripțiile P.U.Z. TRAIAN NORD (minim 6,00m față de axul propus al străzii)
 - construcție C2 retrasă față de axul străzii la 16,00 m
- alinierea construcțiilor :
 - retragerea construcției C1 respectă retragerea față de axul drumului, iar retragerea față de limita de sud este de 3,50m
 - retragerea construcției C2 urmărește retragerea construcțiilor din zonă, conform analizei de la *punctul 3.4*, iar retragerea față de limita de sud este de 13,50m



- retragerea față de limitele laterale și posterioară ale parcelei – respectarea prevederilor Codului Civil:
 - construcția propusă C1 :
 - * se află la distanță mai mare de 0,60m (1,50 m) față de limita de est, iar fațada respectivă nu are goluri sau deschideri
 - * se află la distanță mai mare de 2,00m (8,50 m) față de limita de vest, iar fațada respectivă are ferestre de vedere și ușa de acces
 - * se află la distanță mai mare de 0,60m (18,70 m) față de limita de nord, iar fațada respectivă nu are goluri sau deschideri
 - construcția propusă C2
 - * se află la distanță mai mare de 2,00m (4,80 m) față de limita de est, iar fațada respectivă are ferestre de vedere ; terasa neacoperită se află la distanța de cel puțin 2,00m față de oricare din limitele laterale sau posterioara ale terenului
 - * se află la distanță mai mare de 0,60m (0,80 m) față de limita de vest, iar fațada respectivă are ferestre de lumină, atât la nivelul parterului, cât și la nivelul mansardei
 - * se află la distanță mai mare de 2,00m (3,00 m) față de limita de nord, iar fațada respectivă are ferestre de lumină (la nivelul mansardei) și ușa de acces (la nivelul parterului)
- volumetrie :
 - se propune realizarea a două volume relativ simple, cu regim mic de înălțime, respectiv P (C1) și P+M (C2)
 - volumele propuse sunt adecvate scării impuse de țesutul învecinat
 - volumele propuse capătă interes datorită etajului de la construcția C2 și a balcoanelor de pe fațadele de sud și est



- arhitectura fațadelor :
 - construcția propusă C1 :
 - * fațada de vest este tratată ca fațadă principală
 - * construcția prezintă goluri de mici dimensiuni pentru ușă și ferestre pentru fațada principală și cea de sud, în timp ce fațadele secundare sunt opace
 - construcția propusă C2 :
 - * fațada de sud este tratată ca fațadă principală
 - * construcția prezintă goluri de dimensiune mare pentru uși și ferestre pentru fațada principală și cea de est, în timp ce fațadele secundare prezintă goluri de dimensiune mică
 - acoperirea construcțiilor se va realiza în șarpantă din lemn tratat, cu învelitoare din țiglă metalică
- finisaje :
 - finisajele clădirilor propuse sunt similare cu cele ale construcțiilor învecinate
 - împrejmuirea pe alea perpendiculară pe Str. Arcașilor, ce bordează limita sudică a terenului ce face obiectul P.U.D., va folosi aceleași finisaje ca fațadele construcției propuse
 - fațadele clădirilor vor avea finisaj mat, cu tencuială decorativă
- gama cromatică :
 - se respecta ambianța cromatică a aleii perpendiculare pe Str. Arcașilor : clădirile propuse se vor finisa cu nuanțe de alb / crem / gri

d) Conformarea împrejuririlor :

- Imprejmuirea provizorie existentă se va dezafecta ; aceasta se va înlocui cu gard de înălțime maximă de 2,00 m, din care soclu opac de 0,60 m și parte superioară transparentă, realizată din fier forjat sau plasa metalică



- Imprejmuirea se va armoniza cu finisajul construcției propuse
- Pe limitele laterale gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,00 m

4.3. CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ

În conformitate cu Legea Nr. 350 / 2001 cu modificările și completările ulterioare, anexa 2, indicatorii urbanistici sunt instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

- coeficient de utilizare a terenului (C.U.T) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință
 - nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate:
 - * suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m
 - * suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor
 - * spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile
 - * suprafața balcoanelor
 - * suprafața logiilor
 - * suprafața teraselor deschise și neacoperite
 - * suprafața teraselor și copertinelor necirculabile
 - * suprafața podurilor neamenajabile
 - * aleile de acces pietonal / carosabil din incintă
 - * scările exterioare
 - * trotuarele de protecție



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

sediul social

MUN. GALATI, STR. DUNAREA NR. 9, BL. I1, AP.15

cod unic de inregistrare

30141516

nr. ordine in registrul comertului

J17/523/2012

contact

+40 (721) 108 117 | office@urbanisti.ro

- 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
- Terasele neacoperite
- Scările exterioare

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

- $A_C = 131,86$ mp

NOTA : s-au luat in calcul urmatoarele suprafete :

- $A_{C1} = 30,00$ mp (inclusiv terasa acoperita)
- $A_{C2} = 101,86$ mp

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

- $A_D = 192,65$ mp

NOTA : s-au luat in calcul urmatoarele suprafete :

- $A_{D1} = 30,00$ mp (inclusiv terasa acoperita)
- $A_{D2} = 162,56$ mp (s-a exclus din calcul suprafata balcoanelor de la nivelul mansardei)

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



**PROIECT
FURIO**
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

sediul social
MUN. GALATI, STR. DUNAREA NR. 9, BL. I1, AP.15
cod unic de inregistrare
30141516
nr. ordine in registrul comertului
J17/523/2012
contact
+40 (721) 108 117 | office@urbanisti.ro

Dimensiuni maxime în plan :

- 6,30 m x 5,20 m (C1)
- 12,00 m x 10,80 m (C2)

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:

- Construcția propusă C1 :
 - față de limita nordică : 18,70 m
 - față de limita estică : 1,50 m
 - față de limita sudică : 3,50 m
 - față de limita vestică : 8,50 m
- Construcția propusă C2 :
 - față de limita nordică : 3,00 m
 - față de limita estică : 4,80 m
 - față de limita sudică : 13,50 m
 - față de limita vestică : 0,80 m

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

- nu este cazul

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



consultant de specialitate urbanism :

**PROJECT
FURIO**
S.R.L.



urbanisti.ro

PROIECTARE și CONSULTANȚĂ CONSTRUCȚII
Str. Dr. Răutu Nr. 11, Galați
telefon : 0755.173.128 | 0758.427.891

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

sediul social
MUN. GALATI, STR. DUNAREA NR. 9, BL. I1, AP.15
cod unic de inregistrare
30141516
nr. ordine in registrul comertului
J17/523/2012
contact
+40 (721) 108 117 | office@urbanisti.ro

Distanța dintre construcțiile propuse :

- distanța între cele două construcții va fi mai mare decât înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele ($H_{\text{cornișă C1}} = 2,45\text{m}$, $H_{\text{cornișă C2}} = 3,30\text{m}$ – măsurate de la cota ± 0.00), respectiv 3,60m

Accesuri :

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

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

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

Construcția principală C2 preia alinierea construcțiilor deja edificate pe latura nordică a căii de acces, prin păstrarea retragerii de aproximativ 15,00m (la nivelul planului vertical al fatadei) și dispunerea clădirii către zona de nord a parcelei, în timp ce construcția secundară C1 se retrage conform cu prevederile PUZ Traian Nord aferente profilului transversal tip IV.

Pe teren nu există construcții edificate, cu care să se armonizeze construcțiile nou propuse (C1-anexă, C2-locuință).



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

Se propun următoarele :

- Supralărgirea arterei de circulație perpendiculară pe Str. Arcașilor, ce bordează limita sudică a terenului ce face obiectul P.U.D., la ampriza de 8,00m, în conformitate cu profilul transversal de tip IV prezentat în P.U.Z. – TRAIAN NORD, astfel : circulație carosabilă cu o bandă de circulație (3,50m) ; circulație pietonală de o parte și de alta a părții carosabile (1,50m, respectiv 0,50m) ; zonă destinată parcurii de 2,50m
- Artera de circulație va avea sens unic de la vest către est

În sit, circulația auto este limitată la porțiunea de alee pavată situată în sudul 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 ușoare de sistematizare verticală pentru uniformizarea terenului, așa cum este prezentat la punctul 4.13 - *Lucrări necesare de sistematizare pe verticală* al prezentei documentații. Amplasarea clădirii C1 de-a lungul laturilor de sud - est și C2 de-a lungul laturilor de nord - vest ale terenului asigură deschidere suficientă a curții către zonele de sud - vest și de nord – est ale lotului pentru dezvoltarea spațiilor verzi și însorirea adecvată a acestora.

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

Nu este cazul.



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

Nu este cazul.

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

Se propun următoarele :

- Supralărgirea arterei de circulație perpendiculară pe Str. Arcașilor, ce bordează limita sudică a terenului ce face obiectul P.U.D., la ampriza de 8,00m, în conformitate cu profilul transversal de tip IV prezentat în P.U.Z. – TRAIAN NORD, astfel : circulație carosabilă cu o bandă de circulație (3,50m) ; circulație pietonală de o parte și de alta a părții carosabile (1,50m, respectiv 0,50m) ; zonă destinată parcurii de 2,50m ; artera de circulație va avea sens unic de la vest către est
- Extindere rețea de gaze naturale pe calea de circulație situată la sudul terenului ce face obiectul P.U.D.

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 89,14 mp, respectiv 20,73% din suprafața terenului. Se depășește astfel procentul minim de 20% impus prin PUZ Traian Nord.

4.12. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Cotele de nivel actuale ale amplasamentului sunt cuprinse în intervalul 77,02 m – 77,23 m (Sistem Cote Marea Neagră) și prezintă înclinație orientată aproximativ dinspre nord înspre sud și dinspre vest înspre est.



4.13. LUCRĂRI NECESARE DE SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ

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

- limita de sud se va nivela la cota de 77,15 m (Sistem Cote Marea Neagră)
- limita de nord se va încălca până la 77,45 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 sud : 3,50m (C1)
- distanța față de limita de sud : 13,50m a construcției (C2)

Înălțimea construcțiilor:

- regim de înălțime P (C1), respectiv P+M (C2)
- C1 : P, $H_{\text{cornișă}} = 2,45\text{m}$, $H_{\text{MAX coamă}} = 4,00\text{m}$ – înălțimea măsurată de la cota ± 0.00
- C2 : P+M, $H_{\text{cornișă}} = 3,30\text{m}$, $H_{\text{MAX coamă}} = 7,60\text{m}$ – înălțimea măsurată de la cota ± 0.00

Procentul de ocupare a terenului :

P.O.T. REZULTAT ÎN URMA PROPUNERII = 30,70%



4.15. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

C.U.T. REZULTAT IN URMA PROPUNERII = 0,44

4.16. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR (SURSE, REȚELE, RACORDURI)

Alimentare apă canal:

- Se propune realizarea unui branșament la rețeaua de apă existentă pe aleea perpendiculară pe Str. Arcașilor, ce bordează limita sudică a terenului ce face obiectul P.U.D.
- Se propune realizarea unui racord la rețeaua de canalizare existentă pe aleea perpendiculară pe Str. Arcașilor, ce bordează limita sudică a terenului ce face obiectul P.U.D.

Alimentare cu energie electrica:

- Se propune realizarea unui branșament subteran la rețeaua existentă pe aleea perpendiculară pe Str. Arcașilor, ce bordează limita sudică a terenului ce face obiectul P.U.D.

Gaze naturale:

- Se propune extinderea rețelei de gaze naturale existente pe Str. Arcașilor, pe aleea perpendiculară pe Str. Arcașilor, ce bordează limita sudică a terenului ce face obiectul P.U.D. și realizarea unui branșament



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

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

REGIM DE CONSTRUIRE	POT	CUT	
		P+1+M (etaj retras)	P+2+M (etaj retras)
ÎNȘIRUIT	55%	1.4	2.0
CUPLAT	45%	1.1	1.6
IZOLAT	40%	1.0	1.4

BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUD

ELEMENTE DE BILANȚ	SITUAȚIA EXISTENTĂ		SITUAȚIA PROPUȘĂ	
	SUPRAFAȚA (mp)	PROCENT (%)	SUPRAFAȚA (mp)	PROCENT (%)
CIRCULAȚII CAROSABILE	75.45	14.93%	75.45	14.93%
CURTI CONSTRUCTII	430.00	85.07%	430.00	85.03%
Suprafata construita	0.00	0.00%	131.66	26.05%
Suprafata desfasurata totală	0.00	-	192.65	-
Suprafata desfasurata C1	0.00	-	30.00	-
Suprafata desfasurata C2	0.00	-	162.65	-
Teren neamenajat	430.00	85.07%	0.00	0.00%
Amenajari de incinta	0.00	0.00%	298.14	58.99%
SUPRAFATA TOTALA ZONA DE STUDIU PUD	505.45	100.00%	505.45	100.00%



sediul social

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

cod unic de înregistrare
38720882

nr. ordine în registrul comerțului
J17/68/19.01.2018

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

sediul social

MUN. GALAȚI, STR. DUNĂREA NR. 9, BL. I1, AP.15

cod unic de înregistrare

30141516

nr. ordine în registrul comerțului

J17/523/2012

contact

+40 (721) 108 117 | office@urbanisti.ro

BILANȚ TERITORIAL TEREN CE FACE OBIECTUL PUD

ELEMENTE DE BILANȚ	SITUAȚIA EXISTENTĂ		SITUAȚIA PROPUȘĂ	
	SUPRAFAȚA (mp)	PROCENT (%)	SUPRAFAȚA (mp)	PROCENT (%)
SUPRAFATA CONSTRUITA	0.00	0.00%	131.86	30.7%
Suprafața construită C1	0.00	0.00%	30.00	6.98%
Suprafața construită C2	0.00	0.00%	101.86	23.69%
SUPRAFATA DESFASURATA	0.00	0.00%	192.65	-
Suprafața desfășurată C1	0.00	0.00%	30.00	-
Suprafața desfășurată C2	0.00	0.00%	162.65	-
TEREN NEAMENAJAT	430.00	100.00%	0.00	0.00%
AMENAJARI DE INCINTA	0.00	0.00%	298.14	69.33%
Circulații de incintă	0.00	0.00%	178.00	41.40%
Spatii de parcare	0.00	0.00%	31.00	7.21%
Spatii verzi	0.00	0.00%	89.14	20.73%
SUPRAFATA TOTALA TEREN	430.00	100%	430.00	100.0%
INDICATORI URBANISTICI	P.O.T. Existent = 0,00%		P.O.T. Realizat = 30,7%	
	C.U.T. Existent = 0,00%		C.U.T. Realizat = 0,44	



5. CONCLUZII

5.1. CONSECINȚELE REALIZĂRII OBIECTIVELOR PROPUSE

Realizarea investiției propuse creează un spațiu de locuit și o anexă a acestuia. Realizarea obiectivelor de utilitate publică propus vor crește calitatea locuirii în zonă și coerența spațiului construit.

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

Obiective de utilitate publică :

- Supralărgirea arterei de circulație perpendiculară pe Str. Arcașilor, ce bordează limita sudică a terenului ce face obiectul P.U.D., la ampriza de 8,00m, în conformitate cu profilul transversal de tip IV prezentat în P.U.Z. – TRAIAN NORD, astfel : circulație carosabilă cu o bandă de circulație (3,50m) ; circulație pietonală de o parte și de alta a părții carosabile (1,50m, respectiv 0,50m) ; zonă destinată parcării de 2,50m ; artera de circulație va avea sens unic de la vest către est
- Extindere rețea de gaze naturale pe calea de circulație situată la sudul terenului ce face obiectul P.U.D.

Obiective a căror realizare se află în sarcina beneficiarului :

- Construire locuință + anexă
- Realizarea branșamentelor către obiectivele propuse
- 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 beneficiari sunt în concordanță cu caracterul zonei și cu reglementările impuse de documentațiile de urbanism aprobate. Amplasarea construcțiilor 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

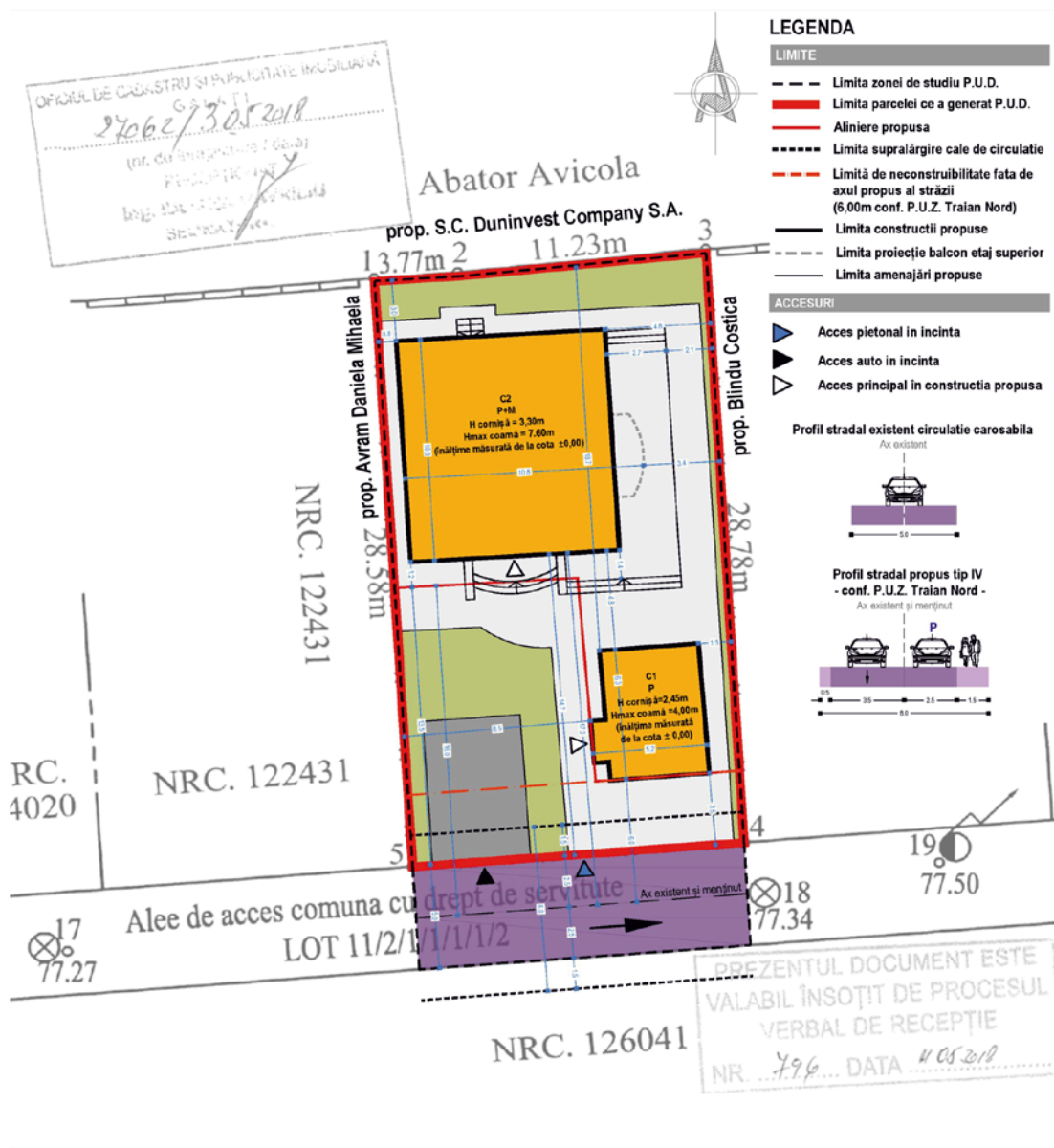
Conform cu Certificatul de Urbanism Nr. 302 din 07.03.2018, la prezenta documentație P.U.D. se vor anexa următoarele documente, în copie :

- 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
- Punctul de vedere / actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului
- Studiu geotehnic
- Plan topografic vizat O.C.P.I.

Șef proiect,
drd. master urbanist
Atanasia MÂNDRU (STOICA)

Întocmit,
urbanist **Andra Elena GRECU**

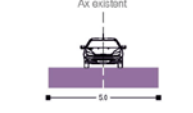
urbanist **Andrei Ștefan SĂBĂU**



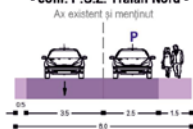
LEGENDA

- LIMITE**
- Limita zonei de studiu P.U.D.
 - Limita parcelei ce a generat P.U.D.
 - Aliniere propusa
 - Limita supralărgire cale de circulație
 - - - Limită de neconstruibilitate fata de axul propus al străzii (6,00m conf. P.U.Z. Traian Nord)
 - Limita constructii propuse
 - - - Limita proiectie balcon etaj superior
 - Limita amenajări propuse
- ACCESURI**
- ▲ Acces pietonal in incinta
 - ▼ Acces auto in incinta
 - ▽ Acces principal in constructia propusa

Profil stradal existent circulație carosabila



Profil stradal propus tip IV - conf. P.U.Z. Traian Nord -



FUNCTIUNI

- Circulație carosabila
- Locuire
- C1 - Anexa
- C2 - Locuinta
- Circulația de incinta
- Spații de parcare
- Spatii verzi

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

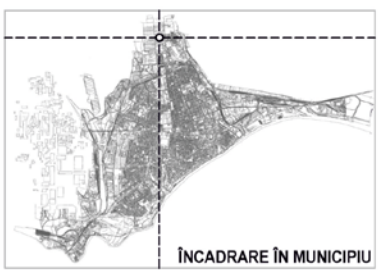
REGIM DE CONSTRUIRE	POT	CUT	
		P+1+M (etai rotare)	P+2+M (etai rotare)
ÎNȘIRUIT	55%	1.4	2.0
CUPLAT	40%	1.1	1.6
IZOLAT	40%	1.0	1.4

BILANT TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUD

ELEMENTE DE BILANT	SITUAȚIA EXISTENTĂ		SITUAȚIA PROPUȘĂ	
	SUPRAFAȚA (mp)	PROCENT (%)	SUPRAFAȚA (mp)	PROCENT (%)
CIRCULAȚII CAROSABILE	75.45	14.93%	75.45	14.93%
CURȚI CONSTRUCȚII	430.00	85.07%	430.00	85.03%
Suprafata construita	0.00	0.00%	131.86	26.05%
Suprafata desfasurata totala	0.00	-	192.65	-
Suprafata desfasurata C1	0.00	-	30.00	-
Suprafata desfasurata C2	0.00	-	162.65	-
Teren neamenajat	430.00	85.07%	0.00	0.00%
Amenajari de incinta	0.00	0.00%	298.14	58.99%
SUPRAFAȚA TOTALA ZONA DE STUDIU PUD	505.45	100.00%	505.45	100.00%

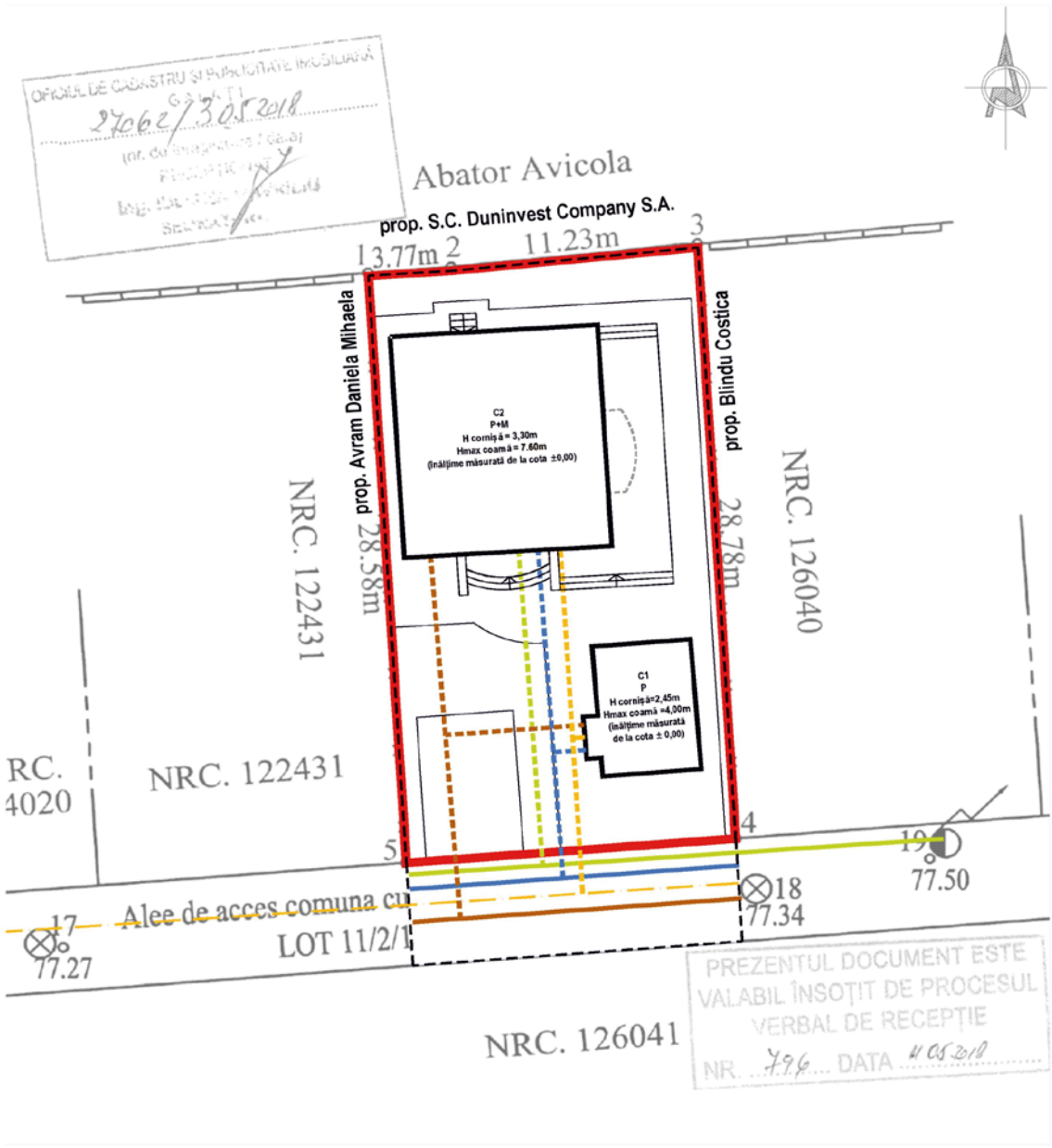
BILANT TERITORIAL TEREN CE FACE OBIECTUL PUD

ELEMENTE DE BILANT	SITUAȚIA EXISTENTĂ		SITUAȚIA PROPUȘĂ	
	SUPRAFAȚA (mp)	PROCENT (%)	SUPRAFAȚA (mp)	PROCENT (%)
SUPRAFAȚA CONSTRUITA	0.00	0.00%	131.86	30.7%
Suprafata construita C1	0.00	0.00%	30.00	6.98%
Suprafata construita C2	0.00	0.00%	101.86	23.69%
SUPRAFAȚA DESFASURATA	0.00	0.00%	192.65	-
Suprafata desfasurata C1	0.00	0.00%	30.00	-
Suprafata desfasurata C2	0.00	0.00%	162.65	-
TEREN NEAMENAJAT	430.00	100.00%	0.00	0.00%
AMENAJARI DE INCINTA	0.00	0.00%	298.14	69.33%
Circulația de incinta	0.00	0.00%	178.00	41.40%
Spatii de parcare	0.00	0.00%	31.00	7.21%
Spatii verzi	0.00	0.00%	89.14	20.73%
SUPRAFAȚA TOTALA TEREN	430.00	100%	430.00	100.0%
INDICATORI URBANISTICI	P.O.T. Existent = 0.00%		P.O.T. Realizat = 30.7%	
	C.U.T. Existent = 0.00%		C.U.T. Realizat = 0.44	



proiectant de arhitectură: S.C. SEPTAGON PROJECT S.R.L. GALATI 17-1815-2014 tel: +475 175 125 Str. Dr. Panze Nr. 11	proiectant de arhitectură & ing. proiect: LOCUINȚĂ PERSONALĂ, ANEXĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN
proiectant de urbanism: MICHAEAR ATSELIER S.R.L. tel: +40 760 150 275 michaear_atselier@gmail.com	adresa terenului: STRADA ARCAȘILOR, NR. 52N
consultant de specialitate urbanism: PROIECTURIO S.R.L. urbanisti.ro tel: +40 723 108 117 of@proiecturiosrl.ro	beneficiar: ZAHARIEA VASILE ȘI ZAHARIEA ȘTEFANA
specificație: nume: dr. in. urbanist Alina MANDRU (STOICA) semnatura: data: 1:200 proiectant: urb. Andrei Elena GRECU (PARASCHEV) semnatura: data: IULIE 2018 desenator: urb. Andrei Stefan SĂDAU	titlu planșă: REGLEMENTĂRI URBANISTICE număr proiect: 011 / 2018 tipul de proiectare: P.U.D. număr planșă: U2

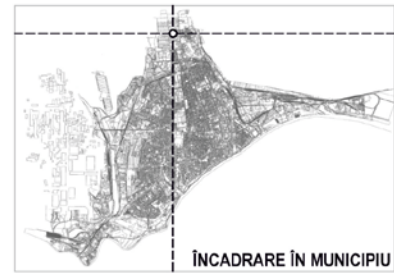
PREZENTUL DOCUMENT ESTE VALABIL ÎNSOȚIT DE PROCESUL VERBAL DE RECEPȚIE NR. 496... DATA 4.05.2018






OFICIUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ
27062/30.05.2018
Inf. de înregistrare / de-af
PUBLICITATE
BIBLIOTECA
SECRETAR

LEGENDA

- LIMITE**
- Limiţa zonei de studiu P.U.D.
 - Limiţa parcelei ce a generat P.U.D.
 - Limiţa construcţiei propuse
 - - - Limiţa proiecţiei balcon etaj superior
 - Limiţa amenajării propuse
- RETELE EDILITARE**
- Reţeaua de canalizare existentă / Racord propus
 - Reţeaua de apă existentă / Branşament propus
 - Reţeaua de alimentare cu energie electrică tip LEA 0,4 kV / Branşament subteran propus
 - Extindere reţeaua de gaze naturale
 - Branşament gaze naturale propus



PREZENTUL DOCUMENT ESTE VALABIL ÎNȘOȚIT DE PROCESUL VERBAL DE RECEPȚIE NR. 796 DATA 4.05.2018

proiectant de arhitectură  S.C. SEPTAGON PROJECT S.R.L. GALATI J17/133/2014 nr. 055/12.12 Str. Dr. Rada Nr. 11		proiectant de arhitectură & situ proiect LOCUINȚĂ PERSONALĂ, ANEXĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN	
proiectant de urbanism MACHEAR ARSILIER S.R.L.  nr. sup. com. J17/68/19.01.2018 nr. S.L. 30720802 nr. taxă 4051647 +40 (749) 158 276 machear.arsilier@gmail.com		adresa imobilului STRADA ARCAȘILOR, NR. 52N	
consultant de specialitate urbanism PROIECT FURCIO S.R.L.  nr. sup. com. J17/503/2012 nr. S.L. 30433316 nr. taxă 4051647 +40 (723) 108 117 office@urbanism.ro		proiectant de urbanism beneficiar: ZAHARIA VASILE ȘI ZAHARIA ȘTEFANA	
titlu planșă: REGLEMENTĂRI EDILITARE			
număr proiect: 011 / 2018	scară de proiectare: P.U.D.	număr planșă: U3	