

## **HOTĂRÂREA nr. 428**

### **din 26.09.2019**

*privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 1, str. Traian, nr. 490 C*

*Inițiator: Primarul Municipiului Galați, Ionuț - Florin Pucceanu;  
Numărul și data depunerii proiectului de hotărâre: 474/17.09.2019*

*Consiliul local al Municipiului Galați, întrunit în ședință ordinară, în data de 26.09.2019;*

*Având în vedere referatul de aprobare nr. 1306215/17.09.2019, a inițiatorului - Primarul Municipiului Galați, Ionuț - Florin Pucceanu;*

*Având în vedere raportul de specialitate nr. 1306231/17.09.2019, al Instituției Arhitect Șef;*

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

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

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

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

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

Având în vedere dispozițiile art. 129, alin. (2) lit. c, alin. (6), lit. c) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139, alin. (3), lit. e) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

## **HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1** - Se însușește Raportul informării și consultării publicului, înregistrat sub nr. 51822/08.08.2019 al documentației Plan Urbanistic de Detaliu, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 1, str. Traian, nr. 490 C (fost Traian 464, lot 2/2), 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. 1, str. Traian, nr. 490 C (fost Traian 464, lot 2/2), în vederea realizării unei construcții cu funcțiunea de locuință unifamilială, pe terenul proprietate, beneficiar, Societatea Saber Service S.R.L, individualizat în Anexa 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 3** – Reglementările privind autorizarea construcțiilor, a amenajărilor, a rețelelor și a echipamentelor urbane se vor aplica în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic de Detaliu, cu dispozițiile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, ale Planului urbanistic general, ale Regulamentului local de urbanism și ale Strategiei de dezvoltare spațială a municipiului Galați, aprobate prin Hotărârea Consiliului Local Galați nr. 62/26.02.2015, rectificată prin HCL nr. 354/27.07.2017.

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

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

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

Președinte de ședință,

Contrasemnează,  
Secretar General,



**COMPLETARI CU CONDITII  
LA AVIZUL C.T.A.T.U.  
NR. 67-52070/ 09.08.2018,  
PRIVIND DOCUMENTATIA  
LOCUINTA UNIFAMILIALA  
(PARTER + 1ETAJ)**

**AMPLASAMENT**

LOT 2/2, STRADA TRAIAN NR. 464,  
MUNICIPIUL GALATI, JUDETUL GALATI

**FAZA DE PROIECTARE :**

PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
P.U.D.

**BENEFICIAR :**

S.C. SABER SERVICES S.R.L.



**BENEFICIAR :**

S.C. SABER SERVICES S.R.L.

**LUCRAREA :**

LOCUINTA UNIFAMILIALA (PARTER + 1ETAJ)

**PROIECTANT :**

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ ȘI  
URBANISM „ARHITECT MARIN ELEONORA  
DOINA”

GALATI, STR. DOMNEASCA NR.13, BLOC L,  
SC.2, ET.1, AP.84, TEL. 0722362560; 0336802208,

**PROIECT NR. :**

MED /04/2019

**AMPLASAMENT :**

LOT 2/2, STRADA TRAIAN NR. 464,  
MUNICIPIUL GALATI, JUDETUL GALATI

**FAZA DE PROIECTARE :**

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**TABEL DE RESPONSABILITĂȚI**

ÎNTOCMIT: ARHITECT ANGHELI M. GABRIEL

ȘEF DE PROIECT : ARHITECT MARIN ELEONORA DOINA



## **BORDEROU**

### **Parte scrisă:**

1. Pagina de titlu;
2. Tabel de responsabilități;
3. Borderou;
4. Certificat RUR;
5. Memoriu justificativ;
6. Act de dezmembrare si Contract de vanzare nr. 2586/21.09.2018 emis de BNP Girleanu George Stefanita;
7. Documentatie cadastrala;
8. Certificat de urbanism nr. 14/ 07.01.2019;
9. Plan topografic vizat OCPI;
10. Proces verbal receptie OCPI;
11. Dispozitia nr. 1710/ 28.05.2019 privind atribuirea de numar postal;
12. Certificat nr. 43187/ 11.06.2019 privind atribuirea de numar postal;
13. Studiu geotehnic;
14. Referat la studiu geotehnic;
15. Avize de utilitati

### **Parte desenată:**

- |   |                       |
|---|-----------------------|
| 1. (U 1) - Plan de încadrare în municipiu | SC. 1: 25000;         |
| 2. (U 2) - Plan de încadrare în zonă      | SC. 1: 5000; 1: 2500; |
| 3. (U 3) - Plan situație existentă        | SC. 1: 500;           |
| 4. (U 4) - Fotografii situație existentă  |                       |
| 5. (U 5) - Reglementari urbanistice       | SC. 1: 500;           |
| 6. (U 6) - Obiective de utilitate publica | SC. 1: 500;           |
| 7. (U 7) - Reglementari edilitare         | SC. 1: 500;           |
| 8. (U 8) - Fațade                         | SC. 1: 100;           |
| 9. (U 9) - Perspective                    |                       |

ÎNTOCMIT

ARH. ANGHELI M. GABRIEL

**SEF PROIECT**  
**ARHITECT MARIN ELEONORA DOINA**



**BENEFICIAR:**  
S.C. SABER SERVICES S.R.L.  
**LUCRAREA:**  
LOCUINTA UNIFAMILIALA  
(PARTER + 1ETAJ)  
**PROIECTANT:**  
BIROU INDIVIDUAL DE  
ARHITECTURA SI URBANISM  
„ARHITECT MARIN ELEONORA DOINA”  
**FAZA:**  
P.U.D.  
**PROIECT:**  
MED/04/2019  
**AMPLASAMENT:**  
LOT 2/2, STR. TRAIAN NR. 464,  
MUN. GALATI, JUD.GALATI

## **MEMORIU JUSTIFICATIV – P.U.D.**

### **1. PREZENTARE GENERALA**

La solicitarea S.C. SABER SERVICES S.R.L. s-a intocmit documentatia tehnica PUD (Plan Urbanistic de Detaliu).

Terenul ocupat prin construcția propusă are o suprafață de 249,00 mp și se găsește in judetul Galați, intravilanul municipiul Galați, strada Traian nr.464, lot 2/2.

Beneficiarul intenționează să construiasca o locuinta unifamiliala cu regim de înălțime parter si etaj.

Prezenta documentație a fost întocmita in baza Certificatului de Urbanism nr. 14/ 07.01.2019 emis de Primăria municipiului Galați în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.D.-ului aprobat cu Ordinul MLPAT indicativ G M 009 – 2000.

## **DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI**

Denumirea lucrării: LOCUINTA UNIFAMILIALA (PARTER + 1 ETAJ)

Amplasament: LOT 2/2, STRADA TRAIAN NR. 464,  
MUNICIPIUL GALATI, JUDETUL GALATI

Faza: PROIECT URBANISTIC DE DETALIU

Proiectant: BIROU INDIVIDUAL DE  
ARHITECTURA SI URBANISM  
„ARHITECT MARIN ELEONORA DOINA”

BENEFICIAR: S.C. SABER SERVICES S.R.L.

PROIECT NR. : MED /04/2019

### **2. OBIECTIVUL LUCRARI**

Planul urbanistic de detaliu este documentația care asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate.

Documentația are caracter de reglementare specifică și se elaborează pentru aprofundarea prevederilor din „Actualizare Plan Urbanistic General, Regulamentul Local de Urbanism și Strategia de Dezvoltare Spațială a Municipiului Galați” aprobat cu Hotărârea nr.62/2015, corelate cu condiționările din Certificatul de Urbanism nr. 14/ 07.01.2019, eliberat de Primăria Municipiului Galați.

### **REGIMUL JURIDIC**

Imobilul se afla în intravilanul municipiului Galați și este proprietatea S.C. SABER SERVICES S.R.L., conform Actului de dezmembrare și Contractului de vânzare nr. 2586/21.09.2018, emis de BNP Girleanu George Stefanita, așa cum rezulta din rubrica – înscrieri privitoare la proprietate – din extrasul de Carte funciara eliberat de OCPI, în care se notează că imobilul este înregistrat în planul cadastral cu nr. 127317 conform Procesului verbal de recepție nr. 530/ 03.04.2019.

### **REGIMUL ECONOMIC**

Folosința economică actuală a terenului: teren curți construcții.

Destinația admisă: U.T.R. 1 – Zona mixtă: locuințe/ comerț/ servicii/ MB – Subzona cu funcțiuni mixte cuprinzând servicii de interes general, comerț en-gros și en-detail, spații comerciale de mari dimensiuni (de tip mall), activități de manufactură de dimensiuni mici și medii.

Reglementări fiscale stabilite: conform legislației în vigoare.



## **REGIMUL TEHNIC**

Funcțiunea dominantă a zonei este cea terțiară, cuprinzând servicii de interes general, comerț en-gross și en-detail, spații comerciale de mari dimensiuni (de tip mall), activități de producție și manufactură de dimensiuni mici și medii, în care este permisă prezența locuirii, situată în afara perimetrului Zonei Centrale.

## **UTILIZARE FUNCTIONALA**

Art.2 UTILIZARI ADMISE:

- Locuințe individuale sau colective;
- Locuințe de serviciu;
- Circulații pietonale majore de tip promenadă și circulații pietonale de legătură între obiective economice și sociale;
- Spații plantate, locuri de joacă pentru copii;
- Parcaje la sol, supraterane și subterane;
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe;

## **CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

### **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

Prin proiect s-a prevăzut amplasarea locuinței pe hotărâre către Aleea de acces – viitorul presupus aliniament (retragere 0). De altfel, construcțiile existente cu destinația de locuință au aceeași aliniere.

Fata de subzona functionala, distanta minima fata de aliniament este prevazuta prin PUZ, la 3.00 m si respectiv 7.00 - 8.00 m fata de axul strazii.

**Acestea sunt motive pentru care s-a solicitat P.U.D.**

**AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Conform art.7 din PUZ Traian Nord „MB”: Distanta minima fata de oricare dintre limitele laterale si posterioare ale parcelei va fi de 1/2 din inaltimea la cornisa a cladirii, dar nu mai putin de 10.00 m. Deoarece, terenul nu permite incadrarea in aceasta cerinta, s-au propus prin PUD urmatoarele:

**Vest – amplasare pe hotar, viitorul aliniament din Aleea de acces cu drept de servitute – proprietate privata S.C. ELENOR S.R.L. - nr. Cad. 127316;**

**Est – 6.10 – 6.46 m – distanta pana la hat - proprietate privata S.C. CENTERPOINT S.R.L. (Lot 22) - nr. Cad. 105997;**

**Nord – 2.31 m – distanta pana la hat – Alee de acces cu drept de servitute – proprietate privata S.C. ELENOR S.R.L (Lot 2/1);**

**Sud – 3.00 m – distanta pana la hat - proprietate privata S.C. DEN BREEJEN INVESTMENTS S.R.L (Lot 2/3) - nr. Cad. 127318;**

**Acesta este un alt motiv pentru care s-a elaborat P.U.D.**

**CIRCULATII SI ANEXE**

Conform art.10 din PUZ Traian Nord „MB” si Regim tehnic din Certificatul de urbanism nr. 14/ 07.01.2019: Parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 m din drumul public.

**Prin proiect s-a stabilit acces auto de 2.97 m latime.**

**Pavarea se va face cu dale înerbate.**

**Acesta este un alt motiv pentru care s-a elaborat P.U.D.**

### **INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

Conform art.10 din PUZ Traian Nord „MB”,inaltimea maxima a constructiei este de  $h = 15.00$  m.

**Prin proiect s-a stabilit inaltimea P+1 ceea ce este in conformitate cu regimul tehnic din Certificatul de urbanism nr. 14/ 07.01.2019 si cu prevederile PUZ TRAIAN NORD.**

### **CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

**Se anexeaza avizele.**

Potrivit avizului S.D.D.E. Muntenia Nord, nr. 30501922604 /22.02.2019, de la Electrica, rezulta ca pe parcela nu exista retele electrice. Deci constructiile propuse nu afecteaza reseaua electrica.

Din plansa anexata la aviz, rezulta ca reseaua electrica se gaseste pe str. Soarelui (alee in indiviziune), care se gaseste la cca 55.00 m fata de amplasament.

Potrivit avizului nr. 4765/ 28.02.2018 (anexat), rezulta ca **S.C. APA-CANAL Galati, in zona amplasamentului, nu detine in exploatare conducta de apa si canalizare.** Pe str. Soarelui (alee in indiviziune) exista o conducta de apa potabila PEHD de 110 mm (dezvoltata de catre Asociatia Brates Lake). Din acest motiv, **alimentarea cu apa se va face printr-un put forat, construit in apropiere pentru tot ansamblul rezidential.**

Din plansa anexata la avizul nr. 4765/28.02.2018, mai rezulta ca tot pe str. Soarelui exista si Colector de canalizare. Drept urmare, evacuarea apelor uzate se va face la reseaua stradala in baza proiectului intocmit de catre specialistii atestati, cu Avizul APA-CANAL.

Potrivit avizului nr. 313627650/ 22.02.2019 (anexat), a S.C. DISTRIGAZSUD RETELE Galati, rezulta ca lucrarile de constructie propuse nu afecteaza conductele de distributie de gaze naturale. Din plansa anexata rezulta ca reseaua de gaze se gaseste tot pe str. Soarelui (alee in indiviziune).

Racordarea la reseaua de gaze naturale se va face in baza proiectului intocmit de catre specialistii atestati, cu Avizul SC DISTRIGAZ SUD RETELE.

### **SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

Conform art.15 din PUZ Traian Nord „MB”, rezulta ca spatiile plantate vor fi de minim 20 %.

Prin proiect se prevad 51.14 % spatii verzi.

**IMPREJMUIREA** propusa este proiectata conform Regim Tehnic din Certificatul de Urbanism.

**POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI : (POT %) SI (CUT)**

Pentru UTR 1 in cazul locuintelor individuale, POT max = 50 % iar CUT max = 1,0.

Prin proiect POT = 37.00 % si CUT = 0,67.

Documentația PUD are drept scop realizarea investiției propuse prin temă, respectiv CONSTRUIRE LOCUINȚA UNIFAMILIALA, corelarea intereselor generale ale colectivității locale cu interesele particulare prin valorificarea terenurilor și facilitarea unor proiecte ulterioare de investiții.

Obiectivul documentației este de a asigura dezvoltarea și funcționalitatea zonei rezidențiale, integrarea și armonizarea propunerilor cu fondul construit existent și cel propus în vecinătate.

Reglementările abordate cuprind :

- Regimul juridic, economic și tehnic al terenului și construcțiilor;
- Compatibilitatea funcțiilor și conformarea construcțiilor și amenajărilor;
- Relații funcționale și estetice cu vecinătatea;
- Asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare.

Se urmărește rezolvarea amplasării funcționale, tehnice și estetice în zona mai sus menționată.

Terenul în suprafață totală de 249,00 mp, conform ridicare topo, este liber de orice sarcini și nu are nici o construcție realizată.

Destinația construcției propusă este de locuință.

Proiectantul general care a intocmit Proiectul de Autorizație de Construire este S.C. CENTER POINT S.R.L. Bucuresti.

### **3. INCADRARE IN ZONA**

#### **Regim juridic:**

Terenul se afla in intravilanul municipiului Galați în zona de NORD a acestuia.

Terenul (nr. CAD 127317), în suprafață de 249.00 mp (rezultată din acte), se află în proprietatea beneficiarului, S.C. SABER SERVICES S.R.L., și are următoarele vecinătăți (conform plan topografic):

**Vest – Alee de acces cu drept de servitute – proprietate privata S.C. ELENOR S.R.L. - nr. Cad. 127316;**

**Est – proprietate privata S.C. CENTERPOINT S.R.L. (Lot 22) - nr. Cad. 105997;**

**Nord - Alee de acces cu drept de servitute – proprietate privata S.C. ELENOR S.R.L (Lot 2/1);**

**Sud – 3.00 m – distanta pana la hat - proprietate privata S.C. DEN BREEJEN INVESTMENTS S.R.L (Lot 2/3) - nr. Cad. 127318;**

În situația actuală, terenul este în intravilanul municipiului Galați, neîmprejmuit și liber de construcții.

#### **Regim economic:**

Folosinta economica actuala a terenului: teren curti constructii.

Destinatia admisa: U.T.R. 1 – Zona mixta: locuinte/ comert/ servicii/ MB – Subzona cu functiuni mixte cuprinzand servicii de interes general, comert en-gros si en-detail, spatii comerciale de mari dimensiuni (de tip mall), activitati de manufactura de dimensiuni mici si medii.

#### **4. SITUATIA EXISTENTA**

##### **Aspecte generale:**

Terenul este în proprietatea beneficiarei S.C. SABER SERVICES S.R.L. și are o suprafață de 249,00 mp, conform Act de dezmembrare și Contract de vânzare nr. 2586/21.09.2018 emis de BNP Girleanu George Stefanita;

Terenul natural are o ușoară pantă naturală dinspre vest către est (către Lacul Brateș) de circa 2,4%: o diferență de nivel de circa 0,40 metri la o deschidere a terenului de circa 16,5 metri (măsurată de la vest la est).

##### **PROPUNERE**

**Prin proiect sunt stabilite atât amplasarea construcției cât și distanțele minime față de vecinătăți după cum urmează:**

**Vest – amplasare pe hotar, viitorul aliniament din Aleea de acces cu drept de servitute – proprietate privată S.C. ELENOR S.R.L. - nr. Cad. 127316;**

**Est proprietate privată S.C. CENTERPOINT S.R.L. (Lot 22) - nr. Cad. 105997;**

**Nord – 2.31 m – distanța până la hat – Alee de acces cu drept de servitute – proprietate privată S.C. ELENOR S.R.L (Lot 2/1);**

**Sud – 3.00 m – distanța până la hat - proprietate privată S.C. DEN BREEJEN INVESTMENTS S.R.L (Lot 2/3) - nr. Cad. 127318;**

**Accesul auto în incintă se va realiza pe Aleea de acces cu drept de servitute - nr. Cad. 127316, aflată pe latura vest a terenului cu lățime de 2.97 m conform planului de situație.**

**Parcarea auto este prevăzută în incintă, pentru 2 autovehicule.**

**Accesul pietonal se realizează pe tot pe latura de vest a parcelei, dinspre alea de servitute, printr-o poartă pietonală, acestea fiind integrate în gardul de împrejmuire.**

**a. Accesibilitatea la căile de comunicație**

Accesul carosabil de 2.97 m latime și cel pietonal se va face din Alea de acces cu drept de servitute – Lot 2/1, nr. Cad. 127316.

Alea de acces cu drept de servitute - Lot 2/1, nr. Cad. 127316, în zona amplasamentului, este recent asfaltată și se află într-o stare relativ bună.

**b. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți**

**BILANȚ TERITORIAL – SITUAȚIE EXISTENTĂ**

Suprafața teren incintă  $St = 249,00$  mp în exclusivitate.

Terenul este liber de construcții.

**c. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere**

Bilanțul teritorial al situației existente a terenului este :

P.O.T. = 0 %;

C.U.T. = 0.

**Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic**

În zona aferentă amplasamentului studiat, s-au realizat un număr de construcții noi.



## **a. Destinația clădirilor**

In zona exista locuinte individuale ceea ce permite amplasarea locuintei unifamiliale propuse.

## **b. Regimul juridic al terenurilor.**

Terenul este proprietatea solicitantului conform Actului de dezmembrare si Contractului de vanzare, cu Încheierea de autentificare nr. 2586/21.09.2018, emis de BNP Girleanu George Stefanita,

Drumul de acces din partea de vest este alee de acces cu drept de servitute.

## **STUDIU GEOTEHNIC**

### **Conditii geomorfologice**

Din punct de vedere geomorfologic, municipiul Galati face parte din subunitatea Campia Covurluului, care apartine Depresiunii Barladului. Relieful se compune dintr-o succesiune de dealuri, platouri si coline, iar reteau hidrografica este tributara la 2 rauri principale: Prutul si Siretul, care au vai asimetrice, cu afluenti scurti pe stanga si dezvoltati pe dreapta.

### **Conditii geologice**

Din punct de vedere geologic este alcatuita din depozite cuaternare de natura eoliana (loessuri) și aluvionara (prafuri, argile, nisipuri). Grosimea depozitelor leossoide este de cca 25 m si au varsta Pleistocen mediu si superior.

## **Conditii climatice**

Din punct de vedere climatic, zona Galati se caracterizeaza printr-o clima continentală temperată, cu amplitudine mare a variațiilor sezoniere și prin precipitații cantitativ reduse.

Temperatura medie anuală este de + 11 grade C, iar cantitatea medie de precipitații este de 500 mm/ an.

Vantul dominant suflă cu intensitate moderată din direcția NE.

## **Conditii tectonice**

Caracteristicile macroseismice ale terenului, conform prevederilor normativului P 100-1/2013, sunt accelerația terenului pentru proiectare  $a_g = 0.30$  g cu IMR=225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani, iar perioada de control (colt) a spectrului de răspuns,  $T_c=1.0$  secunde.

## **Stratificatia terenului**

Lucrările geotehnice executate în zona amplasamentului, au evidențiat prezența unui strat superficial de sol vegetal și umpluturi eterogene neconsolidate, având o grosime de 1.3 m.

În continuare, se întâlnește un orizont loessoid macroporic, sensibil la umezire, alcătuit de loess prafos galben-cenușiu, uscat, tare ... plastic consistent, cu concrețiuni calcaroase, până la adâncimea de investigare de 8 m de la cota terenului.

Pachetului loessoid are o grosime mare în zona amplasamentului, și se prezintă uscat, cu consistență ridicată (plastic vartos ... plastic consistent) pe întreaga grosime interceptată.

Nivelul hidrostatic al apelor freatice nu a fost interceptat pana la adancimea de investigare, de 8 m de la cota terenului, fiind situat la adancime mai mare.

### **Caracterizarea geotehnica a terenului**

Analize de laborator efectuate asupra probelor de pamant prelevate din lucrarile geotehnice executate in amplasamentul studiat, precum si din alte lucrari anterioare din zona, au evidentiat urmatoarele valori ale principalilor indici geotehnici ai pachetului loessoid:

- Umiditate naturala,  $w = 13,0 \dots 18,1 \%$ .
- Plasticitatea,  $I_p = 17,2 \dots 18,9 \%$ ,  
 $I_c = 0,71 \dots 0,83$ ;
- Gradul de umiditate,  $S_r = 0,20 \dots 0,44$ ;
- Greutatea volumica  $\gamma = 15,3 \dots 16,5 \text{ kN/m}^3$  in stare naturala si  $\gamma_d = 13,5 \dots 14,0 \text{ kN/m}^3$  in stare uscata;
- Porozitatea,  $n = 49,4 \dots 50,0 \%$ ;
- Indicele porilor,  $e = 0,98 \dots 1,0$ ;
- Modulul de deformatie edometric,  $M_{2-3} = 76,9 \dots 105,3 \text{ daN/cm}^3$ , in stare naturala si  $M_{p2-3} = 26,3 \dots 34,5 \text{ daN/cm}^2$ , in stare inundata;
- Coeficientii de tasare specifica,  $E_{p2} = 3,85 \dots 4,60 \%$  (stare naturala),  
 $E_{p2i} = 5,6 \dots 7,5 \%$  (stare inundat initial) si  $E_{p31} = 9,5 \dots 12,15 \%$  (stare inundat initial);
- Unghiul de frecare interna,  $\Phi = 18,0 \dots 18,5^\circ$ ;
- Coeziunea,  $c = 0,20 \dots 0,25 \text{ daN/cm}^2$ ;
- Tasarea specifica suplimentara prin umezire,  $i_{m3} = 5,5 \dots 7,6 \%$ .

## **CONCLUZII SI RECOMANDARI:**

Terenul din amplasament, se prezinta plan, orizontal, stabil;

Incadrarea seismica a amplasamentului, conform normativului P-100/1/2013: acceleratia terenului pentru proiectare  $a_g = 0.30$  g cu IMR = 225 ani si 20 % probabilitate de depasire 50 de ani, iar perioada de control (colt) a spectrului de raspuns,  $T_c = 1.0$  secunde.

Terenul de fundare este reprezentat, sub stratul superficial de sol vegetal si umluturi, in grosime de 1.3 m de un pachet leossoid macroporic, galben, uscat, sensibil la umezire, tare ..... consistent, pana la adancimea de investigare de 8 m.

Nivelul panzei de apa subterana nu a fost interceptat.

Orizontul leossoid interceptat, cu compresibilitate ridicata, se incadreaza in categoria terenurilor de fundare dificile si in grupa "B" a PSUC, conform prevederilor normativului NP 125-2010.

Obiectivul studiat, este incadrat in categoria geotehnica 2, cu risc geotehnic moderat.

Se recomanda fundarea directa a constructiei, sub limita adancimii de inghet, la adancimea de minim 1.5 m (fundatii exterioare), pe stratul de loess, cu consistenta ridicata. Sub cota sapaturii, eventualele straturi de umpluturi neconsolidate interceptate, vor fi decapate in totalitate si inlocuite cu loess compactat pe strate subtiri.

Pentru dimensionarea fundatiilor, se va considera o presiune conventionala maxima  $P_{conv} = 120$  kPa, la sarcini fundamentale aplicate centric.

Se vor prevedea masuri eficiente pentru evitarea pierderilor de apa din retele, colectarea si indepartarea apelor pluviale in afara amplasamentului constructiei. Sistemizarea verticala va asigura colectarea si indepartarea apelor meteorice.

Structura de rezistenta va fi rigidizata, adaptata sa poata prelua eventualele tasari diferite.

Concluzia generala asupra verificarii constata respectarea reglementarilor tehnice si asigurarea cerintelor fundamentale aplicabile prevazute de legislatia in vigoare, iar studiul efectuat este considerat a fi corespunzator.

### **Analiza fondului construit**

Terenul este liber de orice constructii.

### **Echipe existente la ora actuala**

In baza datelor prezentate in planurile cadastrale – retele tehnico-edilitare aflate in evidenta Serviciului cadastru al Primariei municipiului Galati rezulta ca in prezent, la teren, exista retele de utilitati:

- Alimentare cu apa pe strada Soarelui (alee in indiviziune) exista retea dezvoltata de Brates Lake.
- Retea de canalizare
- Alimentare cu energie electrica
- Alimentare cu gaze naturale

- Alimentare cu apa și rețea de canalizare

Alimentarea cu apa se va realiza prin intermediul unui put forat, construit in apropiere pentru intreg ansamblu rezidential.

Evacuarea apelor uzate se va face la rețeaua stradala la canalizarea existenta.

- Alimentarea cu energie electrică

Potrivit avizului S.D.D.E. Muntenia Nord, nr. 30501922604 /22.02.2019, pe parcela nu este rețea electrica.

Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la rețeaua stradala existenta pe strada Soarelui.

- Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin reacordare la rețeaua stradala existenta.

**Incalzirea** se va face printr-o centrala termica proprie, alimentata cu gaze naturale.

## **5. REGLEMENTARI**

### **a. Obiectivele noi solicitate prin tema program**

În elaborarea proiectului s-au avut în vedere necesitățile și exigențele formulate prin tema de proiectare, întocmită de beneficiar și însușită de proiectant.

Se propune o locuinta cu regim de P+1.

### **b. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor**

Propunerea de amplasare:

- pe latura de nord constructia va fi amplasata la 2.31 m fata de limita de proprietate existenta;
- Pe latura de est locuinta va fi amplasata pe hat, exact pe limita strazii (aliniament 0);
- Pe latura de vest locuinta va fi amplasata la 6.10 – 6.46 m fata de linia de proprietate.
- Pe latura de sud locuinta va fi amplasata la 3.00 m fata de linia de proprietate.

La parter sunt prevăzute camera de zi (*living-ul*) și locul de luat masa (*dining-ul*), bucătăria, un grup sanitar de serviciu, vestibulul și casa scării, respectiv un spațiu de trecere tip sas între vestibul și bucătărie.

La etaj sunt avute în vedere 3 dormitoare, un mic spațiu de depozitare tip pod asociat unuia dintre aceste dormitoare, o baie și un hol de distribuție.

### **c. Capacitatea, suprafata desfasurata**

Locuinta va avea o capacitate de 4 camere locuibile si o suprafata desfasurata de 167.00 mp.

### **d. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi**

#### **Sistem constructiv**

Structura de rezistență a construcției este formată din cadre din beton armat cu stâlpi, grinzi și planșee din beton armat. Închiderile cadrelor se vor realiza cu blocuri ceramice tip Porotherm de 25 cm grosime.

Circulația între etaje se realizează printr-o scară de beton armat cu balustradă metalică.

Soluția de acoperire este de tip șarpantă de lemn, într-o apă, cu o pantă de 8°, iar învelitoarea este din tablă plană fălțuită. Sistemul constructiv al șarpantei, inclusiv învelitoarea din tablă, se continuă pe cea mai mare parte a fațadei est, caz în care panta de scurgere devine de 77°.

Fundațiile construcției sunt continue, din beton armat, fiind prevăzute la adâncimea prevăzută de normativul privind fundarea construcțiilor pe terenuri sensibile la umezire colapsibile (indicativ NP 125).

### **Finisaje**

La exterior se va aplica termosistem de 10 cm finisat cu tencuială decorativă în culoare albă. Anumite zone ale fațadei sunt placate cu piatră naturală (placi de ardezie). Pereții interiori de compartimentare (nestructurali) se execută din sisteme ușoare tip gips carton, dublu placați și fonoizolați conform specificațiilor producătorului. Pereții de cărămidă și plafoanele se tencuiesc sau se plachează cu sisteme gips carton.

Pardosesile vor fi executate, după caz și în funcție de destinația diverselor spații, din parchet, plăci de granit sau plăci de gresie.

Apele pluviale se vor colecta prin jgheaburi și burlane din tablă, și se vor deversa la nivelul trotuarului de protecție, fiind preluate de sistemul de sistematizare verticală a terenului.

Construcția va fi protejată de infiltrații în zona de fundare prin intermediul unui trotuar general de protecție, perimetral, de minim 90cm lățime.



## Împrejmuire

Pe laturile sud, est și nord ale parcelei, împrejmuirea se va realiza din gard de plasă bordurată de înălțime 1,20 m, alcătuit din panouri de plasă bordurată prinse între montanți metalici. Montanții, realizați din țevă rectangulară, se vor fixa la partea de jos în mici blocuri de beton semiîngropate, prin intermediul cărora se va face legătura cu terenul natural.

Pe latura de vest ale parcelei, unde se realizează accesul (accesul auto în incintă, accesul pietonal în curte, și accesul pietonal direct în locuință), se va utiliza o împrejmuire din confecție metalică, utilizând cadre din țevă rectangulară și panouri din tablă ambutisată, de tipul celor deja existente în zonă. Aceasta împrejmuire se realizează în planul fatadei.

Înălțimea gardului va fi de 1,80 m. Părțile fixe și cele mobile, adică segmentele de gard fix și respectiv porțile de acces, vor avea o alcătuire unitară din punct de vedere estetic.

Obiectivul se încadrează astfel :

- În conformitate cu HGR 766/1997, construcția se încadrează la categoria „D” de importanță.
- Clasa de importanță III, conform P100-1/2006.
- Gradul III de rezistență la foc, conform P118/1999.
- Risc MIC incendiu, conform P118/1999.

### **e. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute**

Locuința propusă are regim de înălțime P+1E.

**f. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente**

Nu este cazul.

**g. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale**

Accesul pietonal și carosabil pentru locuința în cauză se va face direct din Aleea de acces cu drept de servitute (lot 2/1).

**h. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei**

Avându-se în vedere că, gradul de ocupare al zonei este de max. 50 %, ansamblul în care se integrează și locuința propusă, are suficiente spații verzi (51.14 %).

**i. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta**

Nu este cazul.

**j. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării**

Nu este cazul.

**k. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului**

Nu este cazul.

**l. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi**

După executarea locuinței se vor face spațiile verzi prevăzute în cadrul documentației și care trebuie respectate și în cadrul documentației fază D.T.A.C. care va sta la baza eliberării autorizației de construcții.

### **m. Profiluri transversale caracteristice**

Drumul de acces din partea de vest va avea, in etapa finala, are o ampriza de 10,00 m cu trotuare: spre Est de 1,50 m si spre Vest de 5.00 m.

### **n. Lucrări necesare de sistematizare verticală**

În cadrul incintei se vor realiza lucrări de sistematizare verticală, trotuare în jurul locuinței și asigurarea drenării apelor meteorice către drumul de acces.

### **o. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor)**

Se propune ca alinierea construcției să se facă la retragere 0 față de limita de proprietate din partea de vest.

Regimul de înălțime este P+1E.

P.O.T. = 37.00 %;

CUT = 0,67.

### **p. Asigurarea utilităților**

In baza datelor prezentate în planurile cadastrale – rețele tehnico-edilitare aflate în evidența Serviciului cadastru al Primăriei municipiului Galați rezultă că în prezent, in zona, exista retele de utilitati:

- Alimentare cu apa. Pe str. Soarelui (alee in indiviziune) exista o conducta de apa potabila **PEHD de 110 mm** (dezvoltata de catre Asociatia Brates Lake).
  - Retea de canalizare
  - Alimentare cu energie electrica
  - Alimentare cu gaze naturale
- Alimentare cu apa și rețea de canalizare  
Alimentarea cu apa se va realiza prin intermediul unui put forat, **construit in apropiere pentru intreg ansamblu rezidential.**  
Evacuarea apelor uzate se va face la rețeaua stradala la canalizarea existenta.
  - Alimentarea cu energie electrică  
Potrivit avizului S.D.D.E. Muntenia Nord, nr. 30501922604 /22.02.2019, pe parcela nu este rețea electrica.  
Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la rețeaua stradala existenta (strada Soarelui).
  - Alimentarea cu gaze naturale  
Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin reacordare la rețeaua stradala existenta.  
Incalzirea se va face printr-o centrala termica proprie, alimentata cu gaze naturale.

## Bilant teritorial la limita amplasamentului studiat

<b>Nr. crt.</b>	<b>Categoria de referinta</b>	<b>Existent</b>	<b>Propus</b>	<b>Procent % din suprafata studiata</b>
1.	Suprafata teren incinta	249,00 mp	249,00 mp	100 %
2.	Suprafata construita a locuintei	-	80.00 mp	32.12 %
3.	Amprenta la sol a constructiei cu proiectia perimetrului etajelor superioare	-	92.00 mp	-
3.	Suprafata desfasurata construita	-	167.00 mp	-
4.	Trotuare, alei in incinta	-	31.72 mp	12.73 %
5.	Parcaj suprateran	-	10.00 mp	4.01 %
6.	Spatii verzi	-	127.28 mp	51.14 %
7.	P.O.T.	0,00 %	37.00 %	-
7.	C.U.T.	0	0,67	-
8.	Inaltimea la cornisa	-	+5,70	-
9.	Inaltimea totala	-	+7,20	-

## BILANT TERITORIAL

Elementele de tema preliminară au fost stabilite de comun acord între beneficiar S.C. SABER INVESTMENTS S.R.L. și șeful de proiect Arhitect Alexandru Marinescu – S.C. CENTERPOINT S.R.L., realizându-se astfel o arhitectură care se integrează în zonă.

### FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIEI SI REGIMUL DE INALTIME

Locuinta propusa va avea un regim de înălțime P + 1E, încadrându-se în regimul maxim în zonă.

### CAPACITATEA, SUPRAFATA DESFASURATA

- Regimul de înălțime: **P + 1E;**
- Suprafața construită locuinta **Sc = 80,00 mp;**
- Amprenta las sol **Sc = 92.00 mp;**
- Suprafața desfășurată **Sd = 167,00 mp;**
- Procentul de ocupare a terenului

$$\text{(P.O.T.)} = \frac{\text{S construita (amp la sol)} \times 100}{\text{Suprafața teren}} = \frac{92.00 \times 100}{249,00 \text{ mp}} = 37.00 \%$$

- Coeficientul de utilizare a terenului

$$\text{(C.U.T) propus} = \frac{\text{S construita desfășurată}}{\text{Suprafața teren}} = \frac{167,00 \text{ mp}}{249,00 \text{ mp}} = 0,67.$$

## **REGIMUL JURIDIC**

Terenul este în proprietatea beneficiarului și are o suprafață de 249,00 mp conform Actului de dezmembrare și Contract de vânzare nr. 2586/21.09.2018 emis de BNP Girleanu George Stefanita;

## **DATE DESPRE CLĂDIRE**

Amplasarea exactă a construcției și distanțele minime față de vecinătăți sunt prezentate în planul de situație.

Accesul în incintă se realizează din Aleea de acces cu drept de servitute aflată pe latura vest a terenului, conform planului de situație.

Parcarea auto este prevăzută în incintă, pentru 2 autovehicule.

Accesul auto și cel pietonal se realizează pe latura de vest a parcelei, dinspre Aleea de acces principală, printr-o poartă auto și respectiv o poartă pietonală, acestea fiind integrate în gardul de împrejmuire.

Terenul natural se află la -0,40m față de cota  $\pm 0.00$  (cota de călcare a pardoselii parterului).

Pe amplasamentul descris beneficiarul intenționează să construiască o clădire cu destinația de locuință unifamilială. Construcția propusă este de formă rectangulară, cu dimensiunile maxime în plan de 11.70 x 8.35 metri.

În starea actuală, terenul are o ușoară pantă naturală dinspre vest către est (către Lacul Brateș) de circa 2,4%: o diferență de nivel de circa 0,40 metri la o deschidere a terenului de circa 16,50 metri (măsurată de la vest la est).

Regimul de înălțime propus pentru construcție este de parter + un etaj

(P+1), cu înălțimea la minima la acoperis de 5.65 m și înălțime maximă la acoperis este de 7.20 m înălțime, măsurată față de cota  $\pm 0.00$  a construcției.

Este propus încă un loc de parcare supraterană. În total vor fi 2 locuri de parcare.

## **Funcțiuni**

Pe amplasamentul descris, beneficiarul intenționează să construiască o clădire cu destinația de locuință unifamilială. Construcția propusă este de formă rectangulară, cu dimensiunile maxime în plan de 11.70 x 8.35 metri.

Soluția funcțională a fost stabilită pe baza temei de proiectare redactată împreună cu beneficiarul și cuprinde spațiile necesare unei locuiri normale, conform cerințelor actuale în ceea ce privește durabilitatea, stabilitatea, confortul și funcționalitatea.

Locuința este concepută ca un corp compact, dezvoltat pe parter și etaj.

Acoperirea este într-o singură apă, cu panta de scurgere de la sud la nord, această pantă continuându-se și fiind preluată apoi pe cea mai mare parte a fațadei nord, până la cota terenului, unde se va dispune un jgheab general de colectare pentru apele pluviale.

Ca organizare planimetrică, parterul este destinat zonei de zi, iar la etaj sunt dispuse încăperile ce compun zona de noapte. Astfel, la parter sunt prevăzute camera de zi (*living-ul*) și locul de luat masă (*dining-ul*), bucătăria, un grup sanitar de serviciu, vestibulul și casa scării, respectiv un



spațiu de trecere tip sas între vestibul și bucatărie.

La etaj sunt avute în vedere 3 dormitoare, un mic spațiu de depozitare asociat unuia dintre aceste dormitoare, o baie și un hol de distribuție.

### **Sistem constructiv**

Structura de rezistență a construcției este formată din cadre din beton armat cu stâlpi, grinzi și planșee din beton armat. Închiderile cadrelor se vor realiza cu blocuri ceramice tip Porotherm de 25 cm grosime.

Circulația între etaje se realizează printr-o scară de beton armat cu balustradă metalică.

Soluția de acoperire este de tip șarpantă de lemn, într-o apă, cu o pantă de 8°, iar învelitoarea este din tablă plană fălțuită. Sistemul constructiv al șarpantei, inclusiv învelitoarea din tablă, se continuă pe cea mai mare parte a fațadei est, caz în care panta de scurgere devine de 77°.

Fundațiile construcției sunt continue, din beton armat, fiind prevăzute la adâncimea prevăzută de normativul privind fundarea construcțiilor pe terenuri sensibile la umezire colapsibile (indicativ NP 125).

### **Finisaje**

La exterior se va aplica termosistem de 10 cm finisat cu tencuială decorativă în culoare albă. Anumite zone sunt placate cu piatră naturală sau cu lambriuri din esențe lemnoase dure. Pereții interiori de compartimentare (nestructurali) se execută din sisteme ușoare tip gips carton, dublu placați și fonoizolați conform specificațiilor producătorului.

Pereții de cărămidă și plafoanele se plachează de asemenea cu sisteme

gips carton.

Pardoselile vor fi executate, după caz și în funcție de destinația diverselor spații, din parchet, plăci de granit sau plăci de gresie.

Apele pluviale se vor colecta prin jgheaburi și burlane din tablă, și se vor deversa la nivelul trotuarului de protecție, fiind preluate de sistemizarea verticală a terenului.

Construcția va fi protejată de infiltrații în zona de fundare prin intermediul unui trotuar general de protecție, perimetral, de minim 90 cm lățime.

### **Instalații electrice**

În proiectul DTAC vor fi prevăzute următoarele categorii de lucrări:

- Instalații electrice iluminat interior și prize, instalații electrice iluminat exterior, racorduri electrice, instalații de legare la pământ, instalații de protecție împotriva trăsnetului;
- Potrivit avizului S.D.D.E. Muntenia Nord, nr. 30501922604 /22.02.2019, de la Electrica, se specifica faptul ca pe amplasament nu exista retele electrice.

Alimentarea cu energie electrica a constructiei propuse se va face prin racordarea la rețeaua existentă (conform aviz SDDE).

### **Măsuri de protecție a muncii**

Măsurile de protecție a muncii avute în vedere au fost extrase din:

- Legea protecției muncii nr. 90/1996 + Normele metodologice de aplicare a acesteia;

- Norme generale de protecție a muncii – 1996, aprobate de MMPS și MS cu Ordinul Nr.578/DB/5840;
- Norme de Medicină a Muncii conform Ordinului Ministerului Sănătății Nr.983/23.06.94
- Regulamentul privind protecția și igiena muncii în construcții, elaborat de MLPAT (Ordinul Nr.9/N/15.03.1993).
- Norme specifice de securitate a muncii pentru lucrul la înălțime, aprobate cu Ordinul Nr.235/26.07.1995 emis de Ministerul Muncii și Protecției Sociale.

Pentru toate lucrările la înălțime este obligatorie legarea muncitorilor cu centuri de siguranță de elemente stabile în timpul lucrului și instruirea personalului privind lucrările la înălțime.

Pentru durata lucrărilor, executantul va respecta prevederile normelor de tehnica securității muncii pentru construcții -în vigoare- privind depozitarea, manipularea , transportul, montajul sau punerea în operă.

Aceste instrucțiuni nefiind limitative, constructorul la execuție și beneficiarul în exploatare vor lua măsurile suplimentare de protecția muncii ori de câte ori este nevoie.

Executantul va respecta întocmai obligațiile ce-i revin pentru acordarea primului ajutor în caz de accidentare, precum și dotarea locurilor de muncă cu truse sanitare și personal instruit în acest sens.

## **ASIGURAREA CALITĂȚII**

- Precizarea cerintelor de calitate pentru care este necesara verificarea

tehnica a proiectelor in conformitate cu HG 925 /1995 publicat in MO 286 din 11 dec 1995 si a normelor Inspectoratului de Stat in Constructii.

In conformitate cu legislatia in vigoare și tinand cont de categoria de importanta (D-redusa), prin proiect se asigura toate cerintele esentiale de calitate.

### **REZISTENȚĂ MECANICĂ ȘI STABILITATE (A)**

Conform prevederilor din memoriul tehnic de rezistență.

### **SECURITATE LA INCENDIU (C)**

Proiectul respectă "Normativul de siguranță la foc a construcțiilor" (P118/99).

### **IGIENĂ, SĂNĂTATE ȘI MEDIU (D)**

#### **a) IGIENA SI SANATATEA OAMENILOR**

Iluminatul artificial va fi prevazut conform normativelor.

În camerele fara ferestre spre exterior se va asigura ventilatie mecanica de aspiratie ( $30\text{m}^3/\text{h}$ ).

#### **b) REFACEREA SI PROTECTIA MEDIULUI**

Funcțiunile prevazute prin proiect nu genereaza noxe sau alti factori de poluare ai mediului.

Deseurile provenite din lucrarile de amenajare vor fi evacuate prin preluarea de catre o firma specializata in conformitate cu HCL mun. Galati.

Imobilul avand destinatie de locuire, nu vor exista surse de poluare a

apelor, a aerului, zgomote sau vibrații, radiații ale solului sau subsolului, a ecosistemelor terestre sau acvatice.

Materialele de construcție se vor depozita în incinta proprietății, în aer liber.

Pe terenul aferent construcției se va organiza șantierul prin amplasarea unor obiective provizorii (magazine, tablou electric, platou depozitare, materiale).

Nu sunt necesare măsuri de protecție a vecinătăților.

## **MĂSURI DE PREVENIRE ȘI STINGERE A INCENDIILOR**

Mijloace de primă intervenție: câte 1 stingător portabil P6/nivel.

Se vor respecta prevederile cuprinse în:

- Legea Nr. 212/16.12.1997 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului Nr. 60/28.08.1997 privind apărarea împotriva incendiilor;
- Norme generale de prevenire și stingere a incendiilor aprobate cu Ordinul M. I. Nr. 775/1998;
- Normativ de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P118-99;
- Normativ C 300/1984- aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 20/N/11.06. 1994 pentru prevenirea și stingerea incendiilor pe durata execuției lucrărilor de construcții și instalații;

Pentru perioada de exploatare normală, căile de evacuare au fost astfel amplasate încât, în caz de incendiu, persoanele să poată ajunge în exterior, în cel mai scurt timp și în condiții de deplină siguranță.

Pentru perioada de execuție, măsurile de prevenire a incendiilor s

stabilesce de către elaboratorul documentației de organizare de șantier și c către unitatea de execuție.

Recepția și darea în funcțiune se va face numai dacă s-au realiz măsurile de prevenire și stingere a incendiilor conform prevederilor proiectului și aceste măsuri corespund condițiilor de lucru și celor prevăzute în actele normative în vigoare la data recepției.

## **SIGURANȚĂ ÎN EXPLOATARE (B)**

### **a) SIGURANTA IN EXPLOATARE A CONSTRUCTIEI**

Va fi asigurata prin urmarirea curenta a comportarii in timp a acesteia. Urmarirea comportarii constructiei pe durata executiei si pe durata exploatarii se face in conformitate cu prevederile normativului P130/99 si MP031/03.

### **b) SIGURANTA UTILIZATORULUI**

Pardoselile pe caile de circulatii sunt prevazute din materiale antiderapante (interior:  $COF > 0.5$ , exterior:  $COF > 0.7$ ). Se vor respecta înălțimile minime ale parapetelor cerute prin normativele în vigoare.

## **PROTECȚIE ÎMPOTRIVA ZGOMOTULUI (F)**

Cladirea va asigura o buna izolare fonica intre etaje si fata de exterior.

Pentru a obtine o buna izolatie fonica, peretii de compartimentare din gips-carton vor fi prevazuti cu un strat de vata minerala cu grosimea egala cu cea a profilului, si cu densitatea de min.  $50\text{kg/mc}$ . Peretii de compartimentare din panouri de gips-carton vor avea benzi elastice de etansare pe talpa tuturor profilelor perimetrare, si vor fi pe toata inaltimea

nivelului (între placile din beton armat).

## **ECONOMIE DE ENERGIE ȘI IZOLARE TERMICĂ (E)**

### **a) IZOLAREA TERMICA**

### **6. CONCLUZII**

Destinația construcției propuse este aceea de locuință.

Din punct de vedere al sistematizării urbane, s-a urmărit folosirea optimă a terenului, în limitele H.G.R. 525/1996, asigurându-se orientarea corespunzătoare, precum și accesul conform funcțiilor propuse. Intervenția urbanistică propusă conduce la rezolvarea optimă a funcțiunii propuse.

Prezenta documentație în faza P.U.D. s-a întocmit ca urmare a faptului că în condițiile concrete ale amplasamentului nu se respecta unele reglementări precizate în Certificatul de Urbanism nr. 14 din 07.01.2019 emis de Primăria municipiului Galați în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.D. aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. indicativ G M 009 – 2000. „Anexa la regimul tehnic” referitoare la **amplasarea cladirilor fata de aliniament si limitele laterale.**

Terenul este proprietatea beneficiarului conform Contract de vânzare-cumpărare nr. 2586/21.09.2018 emis de BNP Girleanu George Stefanita

Terenul se află în **UTR 1** – cartier Traian – zona mixta: locuinte, comert, servicii, conform Certificatul de Urbanism nr. 14 din 07.01.2019.

Regimul de înălțime propus este P+1E.

Locuința se amplasează la distanțele față de limitele de proprietate conform planșelor anexate.

Documentația s-a întocmit în conformitate cu cerințele RGU 525/1996 după cum urmează :

➤ Aspectul exterior și volumetria – art.32 RGU 525/1996.

Documentația s-a elaborat pentru asigurarea condițiilor de dimensionare, conformare și servire edilitară, în limita zonei studiate, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate.

Prin realizarea obiectivului prevazut in prezenta documentatie se continua amplasarea de locuinte in zona studiata.

Prin P.U.D.-ul întocmit rezultă ca această investiție se pliaza pe funcțiunile existente în zonă și este în concordanță cu normele în vigoare.

In cadrul aprobării P.U.D., se va obține avizul de mediu, precum și celelalte avize solicitate prin Certificatul de Urbanism.

Prin aplicarea P.U.D.-ului elaborat se vor respecta caracteristicile volumetrice și arhitecturale propuse.

Proiectantul recomanda și susține realizarea investiției prezentate mai sus.

Prezentul proiect se preda beneficiarului in 6 exemplare.

ÎNTOCMIT  
ARHITECT ANGHELI M. GABRIEL

**SEF PROIECT**

**ARHITECT MARIN ELEONORA DOINA**





# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GALAȚI

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



## RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI

NR. 51822 / 08 08 2019

Conform Legii 350/2001 – art. 48 – privind amenajarea teritoriului și urbanismul, planul urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul de urbanism reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, accesurile auto și pietonale, conformarea arhitectural – volumetrică, modul de ocupare a terenului și nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia. În conformitate cu prevederile art. 10 din Regulamentul Local aprobat prin H.C.L. nr. 238/26.05.2011 și Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010, întocmim prezentul “raport al informării și consultării publicului” a documentației Plan Urbanistic de Detaliu pentru obiectivul de investiție:

**PUD – LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ (P+1E),  
TRAIAN NORD, STR. TRAIAN, NR. 490C (FOST TRAIAN 464, LOT 2/2), GALAȚI,  
BENEFICIAR: S.C. SABER SERVICE S.R.L.**

Elaborator d-na arh. Marin Eleonora Doina, Birou Individual de Arhitectură, Galați, str. Domnească nr. 13, bl. L, ap. 84, tel. 0722362560, e-mail: [arh.doinamarin@yahoo.com](mailto:arh.doinamarin@yahoo.com).

*Implicarea publicului în etapa pregătitoare a P.U.D s-a realizat exclusiv prin grija beneficiarului care a prezentat notificările vecinilor direcți ai parcelei: : S.C. Centerpoint S.R.L.; S.C. Elenor S.R.L.; S.C. Den Breejen Investments S.R.L.*

Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor furnizate în cadrul procesului de informare și consultare a publicului.

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

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

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

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

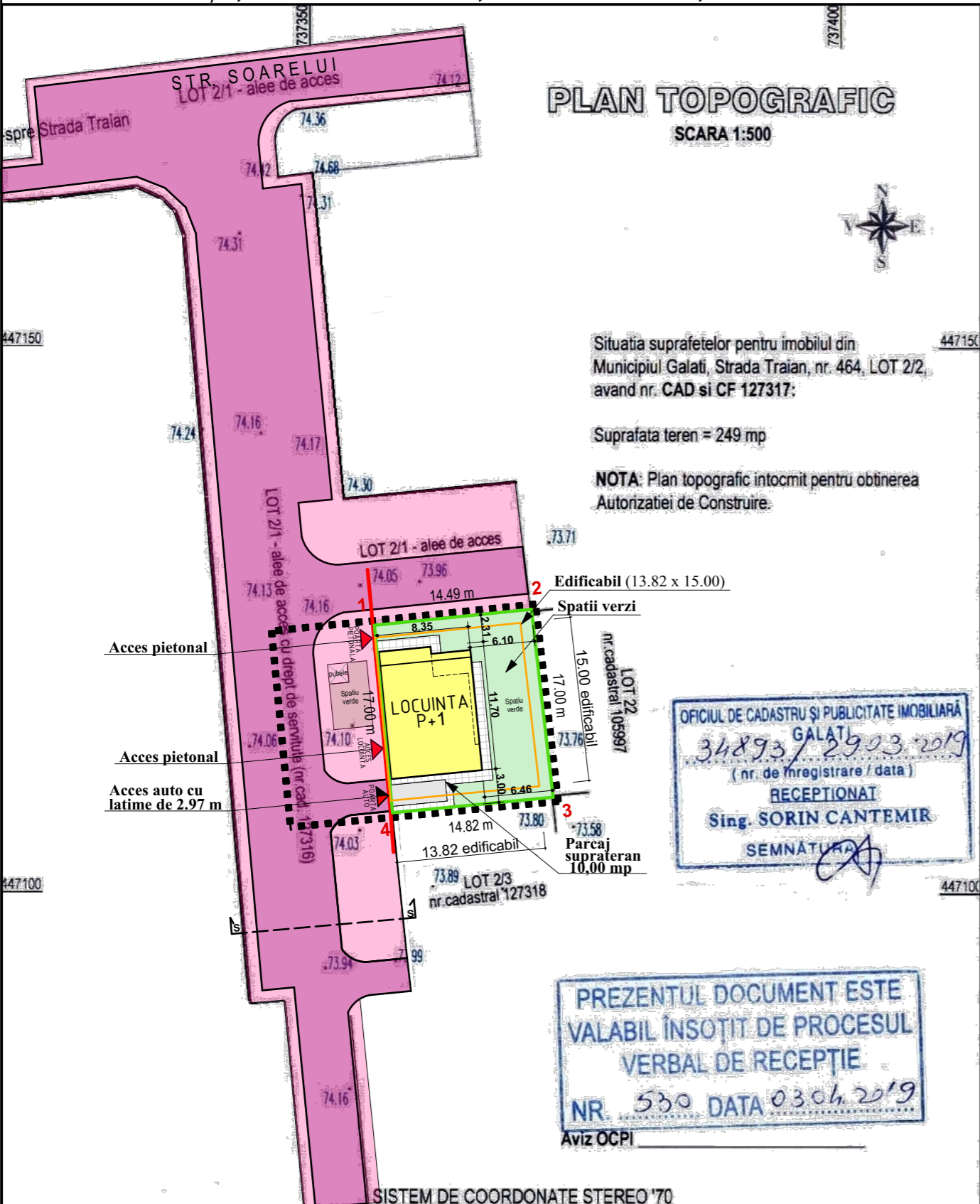
Dragoș Trăistaru/2ex/06.08.2019

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

# PLAN URBANISTIC DE DETALIU

AMPLASAMENT OBIECTIV:

LOT 2/2, STR. TRAIAN NR. 464, MUNICIPIUL GALATI, JUDETUL GALATI



OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA GALATI  
34893 / 29.03.2019  
(nr. de inregistrare / data)  
**RECEPTIONAT**  
Sing. SORIN CANTEMIR  
SEMNTURA

PREZENTUL DOCUMENT ESTE VALABIL ÎNSOȚIT DE PROCESUL VERBAL DE RECEPȚIE  
NR. 530 DATA 03.04.2019  
Aviz OCPI

DENUMIRE PROIECT:

**- LOCUINTA UNIFAMILIALA (P+1) -**  
S.C. SABER SERVICES S.R.L.

## REGLEMENTARI URBANISTICE

### LEGENDA:

#### LIMITE:

	EDIFICABIL - LIMITA MAXIMA
	LIMITA ZONEI STUDIASTE (S = 417.87 mp)
	LIMITA ZONEI CE A GENERAT PUD (S = 249.00 mp din acte si 249.00 mp din masuratori)

#### ZONIFICARE FUNCTIONALA:

	LOCUINTA UNIFAMILIALA (P+1E)
	TROTUAR PERIMETRAL LOCUINTA
	SPATII VERZI
	PARCAJ SUPRATERAN

#### CIRCULATII:

	CIRCULATII CAROSABILE
	TROTUAR

#### REGIM DE INALTIME:

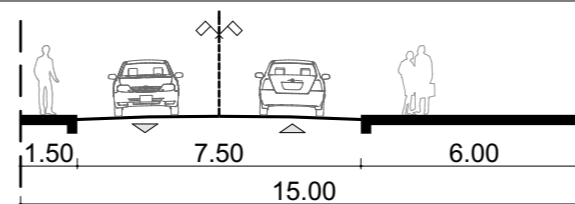
	P + 1E
--	--------

#### ELEMENTE DE REGULAMENT:

	ACCES AUTO
	ACCES PIETONAL

#### BILANT TERITORIAL

CATEGORIA DE REFERINTA	EXISTENT	PROPOS	%
SUPRAFATA TEREN	249.00 mp	249.00 mp	100 %
SUPRAFATA CONSTRUITA LOCUINTA	—	80.00 mp	32.12 %
Amprenta la sol a constructiei cu proiectia perimetrului etajelor superioare (SUPRAFATA CONSTRUITA DESF.)	—	92.00 mp	—
	—	167.00 mp	—
SPATII VERZI	—	127.28 mp	51.14 %
PARCAJ SUPRATERAN	—	10.00 mp	4.01 %
TROTUAURE	—	31.72 mp	12.73 %
P.O.T.	0.00	37.00 %	—
C.U.T.	0.00	0.67	—
INALTIMEA LA CORNISA	—	5.70 m	—
INALTIMEA TOTALA	—	7.20 m	—



S - SECTIUNE PROFIL STRADAL PROPOS PENTRU AMPRIZA DE 15.00 M SC. 1: 200

Suprafata teren: 249.00 mp  
Suprafata construita la sol = 80.00 mp  
Suprafata construita pt. calcul POT = 92.00 mp  
Suprafata desfasurata = 167.00 mp

SUPRAFATA CONSTRUITA PENTRU CALCUL P.O.T.  
(AMPRENTA LA SOL A CONSTRUCTIEI SAU PROIECTIA PE SOL A PERIMETRULUI ETAJELOR SUPERIOARE) CONFORM LEGII NR. 350/ 2001 ACTUALIZATA, ANEXA 2 = 92.00 MP.

POT PROPOS 37.00%  
CUT PROPOS 0,67  
H max = 7,20 m

#### NOTA

TEREN PROPRIETATE PRIVATAA S.C. SABER SERVICES S.R.L., CONFORM ACTULUI DE DEZMEMBRARE SI CONTRACTULUI DE VANZARE NR. 2586/ 21.09.2018

## REGLEMENTARI URBANISTICE SC. 1: 500

PERSOANA FIZICA AUTORIZATA HALCHIN VALENTIN Certificat Autorizare RO-GL-F nr. 0065		Beneficiar: <b>SABER SERVICES S.R.L.</b>	
SCARA 1:500	Data: martie 2019	Semnatura si stampia 	
DESEMAT	Halchin Valentin	Plan topografic intocmit pentru imobilul din Municipiul Galati, Strada Traian, nr. 464, LOT 2/2, Judetul Galati	
INTOCMIT	Halchin Valentin		

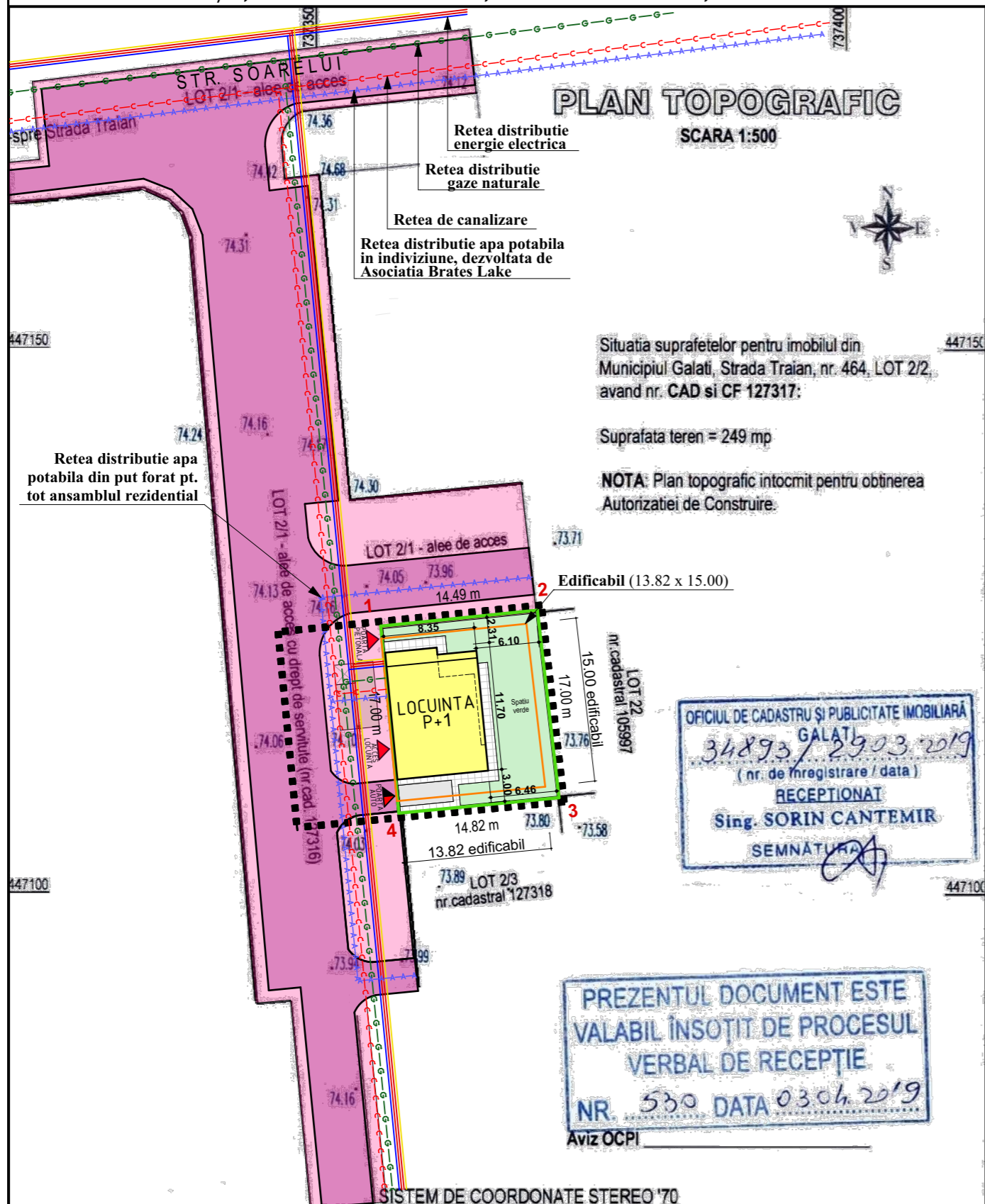
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA SI URBANISM " ARHITECT MARIN ELEONORA - DOINA "			BENEFICIAR: S.C. SABER SERVICES S.R.L. AMPLASAMENT: LOT 2/2, STR. TRAIAN NR.464, MUNICIPIUL GALATI, JUDD. GALATI	PR. MED/04/2019
SEF PROIECT	ARHITECT MARIN E. DOINA	SCARA	PROIECT: LOCUINTA UNIFAMILIALA (P+1)	P.U.D.
PR. ARH.	ARHITECT ANGHელი M. GABRIEL	1: 500	<b>REGLEMENTARI URBANISTICE</b>	<b>U</b>
DESEMAT	ARHITECT ANGHელი M. GABRIEL	DATA		
VERIFICAT	ARHITECT MARIN E. DOINA	2019		
				<b>5</b>



# PLAN URBANISTIC DE DETALIU

AMPLASAMENT OBIECTIV:

LOT 2/2, STR. TRAIAN NR. 464, MUNICIPIUL GALATI, JUDETUL GALATI



Situatia suprafetelor pentru imobilul din Municipiul Galati, Strada Traian, nr. 464, LOT 2/2, avand nr. CAD si CF 127317:

Suprafata teren = 249 mp

NOTA: Plan topografic intocmit pentru obtinerea Autorizatiei de Construire.

Edificabil (13.82 x 15.00)

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA GALATI  
34893 / 2903.2019  
(nr. de inregistrare / data)  
RECEPTIONAT  
Sing. SORIN CANTEMIR  
SEMNATURA

PREZENTUL DOCUMENT ESTE VALABIL ÎNSOȚIT DE PROCESUL VERBAL DE RECEPȚIE  
NR. 530 DATA 03.04.2019  
Aviz OCPI

DENUMIRE PROIECT:

**- LOCUINTA UNIFAMILIALA (P+1) -**  
S.C. SABER SERVICES S.R.L.

## ECHIPARE EDILITARA

### LEGENDA:

<p><b>ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA</b></p>	<p>POTRIVIT AVIZULUI ELECTRICA - S.D.D.E. MUNTENIA NORD NR. 30501922604 /22.02.2019, REZULTA CA PE PARCELA NU EXISTA REȚELE ELECTRICE, IAR. CONSTRUCTIILE PROPUSE NU VOR AFECTA REȚEAUA ELECTRICA. REȚEAUA ELECTRICA SE GASESTE PE STR. SOARELUI (ALEE IN INDIVIZIUNE), SITUATA LA CCA 55.00 M FATA DE AMPLASAMENT. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA SE VA FACE PRIN RACORDAREA LA REȚEAUA STRADALA EXISTENTA (STRADA SOARELUI).</p>
<p><b>REȚEAUA DE APA</b></p>	<p>POTRIVIT AVIZULUI NR. 4765/ 28.02.2018, REZULTA CA IN ZONA, S.C. APA - CANAL GALATI, NU DETINE IN EXPLOATARE CONDUCTA DE APA. PE STR. SOARELUI (ALEE IN INDIVIZIUNE) EXISTA O CONDUCTA DE APA POTABILA PEHD DE 110 MM (DEZVOLTATA DE CATRE ASOCIATIA BRATES LAKE). DREPT URMARE, ALIMENTAREA CU APA SE VA FACE PRINTR-UN <b>PUT FORAT</b>, CONSTRUIT IN APROPIERE PENTRU TOT ANSAMBLUL REZIDENTIAL.</p>
<p><b>REȚEAUA DE CANALIZARE</b></p>	<p>POTRIVIT AVIZULUI NR. 4765/ 28.02.2018, REZULTA CA IN ZONA, S.C. APA -CANAL GALATI, DETINE UN COLECTOR DE CANALIZARE. DREPT URMARE, EVACUAREA APELOR UZATE SE VA FACE LA REȚEAUA STRADALA IN BAZA PROIECTULUI INTOCMIT DE CATRE SPECIALISTII ATESTATI CU AVIZUL APA-CANAL.</p>
<p><b>REȚEAUA DE GAZE NATURALE</b></p>	<p>POTRIVIT AVIZULUI NR. 313627650/ 22.02.2019, REZULTA CA IN ZONA, S.C. DISTRIGAZSUD REȚELE GALATI DETINE CONDUCTE DE DISTRIBUTIE DE GAZE NATURALE. PE STR. SOARELUI (ALEE IN INDIVIZIUNE). RACORDAREA LA REȚEAUA DE GAZE NATURALE SE VA FACE IN BAZA PROIECTULUI INTOCMIT DE CATRE SPECIALISTII ATESTATI CU AVIZUL SC DISTRIGAZ SUD REȚELE.</p>

NOTA: IN PREZENT NU EXISTA UTILITATI PE TEREN

## REGLEMENTARI EDILITARE SC. 1: 500

<p>PERSOANA FIZICA AUTORIZATA HALCHIN VALENTIN Certificat Autorizare RO-GL-F nr. 0065</p>			<p><b>Beneficiar:</b> SABER SERVICES S.R.L.</p>
<p>SCARA 1:500</p>	<p>Data: martie 2019</p>	<p>Semnatura si stampila</p>	<p>Plan topografic intocmit pentru imobilul din Municipiul Galati, Strada Traian, nr. 464, LOT 2/2, Judetul Galati</p>
<p>DESEMAT</p>	<p>Halchin Valentin</p>	<p>Stampila</p>	
<p>INTOCMIT</p>	<p>Halchin Valentin</p>	<p>Stampila</p>	

<p>BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA SI URBANISM " ARHITECT MARIN ELEONORA - DOINA "</p>				<p>BENEFICIAR: S.C. SABER SERVICES S.R.L. AMPLASAMENT: LOT 2/2, STR. TRAIAN NR.464, MUNICIPIUL GALATI, JUDE. GALATI</p>	<p>PR. MED/04/2019</p>
<p>PROIECT: LOCUINTA UNIFAMILIALA (P+1)</p>				<p>P.U.D.</p>	<p>U</p>
<p>SEF PROIECT</p>	<p>ARHITECT MARIN E. DOINA</p>	<p>SCARA 1: 500</p>	<p><b>REGLEMENTARI EDILITARE</b></p>		<p>7</p>
<p>PR. ARH.</p>	<p>ARHITECT ANGHელი M. GABRIEL</p>	<p>DATA 2019</p>			
<p>DESEMAT</p>	<p>ARHITECT ANGHელი M. GABRIEL</p>				
<p>VERIFICAT</p>	<p>ARHITECT MARIN E. DOINA</p>				