

HOTĂRÂREA nr. 234

din 24.04.2018

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 4, str. Arcașilor, nr. 16

*Inițiator: Primarul Municipiului Galați, Ionuț - Florin Pucleanu;
Numărul și data depunerii proiectului de hotărâre: 236/27.03.2018*

Consiliul local al Municipiului Galați, întrunit în ședință ordinară, în data de 24.04.2018;

Având în vedere expunerea de motive nr. 28282/27.03.2018, a inițiatorului-Primarul Municipiului Galați, Ionuț - Florin Pucleanu;

Având în vedere raportul de specialitate nr. 28284/27.03.2018, 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. 25248/16.03.2018, al documentației Plan Urbanistic de Detaliu, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 4, str. Arcașilor, nr. 16, 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. 4, str. Arcașilor, nr. 16, în vederea realizării unei construcții cu funcțiunea de locuință individuală, pe terenul proprietate, beneficiar, Șerban Reta, 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

INSTITUȚIA ARHITECT ȘEF

SERVICIUL STRATEGIE ȘI DEZVOLTARE URBANĂ

Tel: +40 0236 307.708 Fax: +40 0236 461.460

Email: arhitectsef@primariagalati.ro



RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI

NR. 25248 / 16.03.2018

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

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

"CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ" **STR. ARCAȘILOR, NR. 16, GALAȚI –** **BENEFICIARI: ȘERBAN RETA**

Elaborator: urb. Atanasia Mandru (Stoica), SC Arhideskvision S.R.L. și SC Machbar Atelier SRL, 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 care a generat PUD: Butan Jorj și Butan Alexandrina, Mantu Adrian și Mantu Oana Maria.

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,

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

proiectant de arhitectura :



proiectant de urbanism :

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



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

investitie : **LOCUINTA INDIVIDUALA**
Mun. Galați, Str. Arcasilor Nr. 16

beneficiar : **SERBAN RETA**

proiectant de arhitectura :



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

proiectant de urbanism :

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



sediu social

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

cod unic de inregistrare

38720882

nr. ordine in registrul comertului

J17/68/19.01.2018

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

FOAIE DE GARDA

investiție : **LOCUINTA INDIVIDUALA**

localizare : **MUN. GALAȚI, STR. ARCASILOR NR. 16**

proiect nr : **001 / 2018**

faza : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

beneficiar : **SERBAN RETA**

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

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

TABEL RESPONSABILITATI

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

proiectant de arhitectura :



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

proiectant de urbanism :

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



sediu social

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

cod unic de inregistrare

38720882

nr. ordine in registrul comertului

J17/68/19.01.2018

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

BORDEROU

PIESE SCRISE

foaie de garda
tabel responsabilitati
borderou
memoriu justificativ
anexe

PIESE DESENATE

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

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

investiție : **LOCUINTA INDIVIDUALA**

localizare : **MUN. GALAȚI, STR. ARCASILOR NR. 16**

proiect nr : **001 / 2018**

faza : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

beneficiar : **SERBAN RETA**

proiectant de arhitectura : **S.C. ARHIDESKVISION S.R.L.
arh. Ion BANAS**

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

data reviziei : **martie 2018**

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul prezentei lucrări consta în realizarea unui Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) pentru obiectivul propus – LOCUINTA INDIVIDUALA – solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 1443 din 03.10.2017

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

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

2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

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

Obiectivul este situat în zona de nord a Mun. Galați, în sudul cartierului Traian Nord, la est fata de axul nord-sud creat de Str. Arcașilor și la vest fata de axul nord - sud creat de Str. Traian. Investiția se va realiza în intravilanul Mun. Galați, Str. Arcasilor Nr. 16

Zona are 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 fata de aliniament. Fondul construit de pe Str. Arcasilor 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 (fundatii exterioare)
- sub cota săpăturii, stratele de umpluturi neconsolidate interceptate vor fi decapate în totalitate și înlocuite cu loess compactat pe strate subțiri
- presiunea convențională maxim admisă : $p_{conv} = 100 \text{ kPa}$
- se vor prevedea măsuri eficiente pentru evitarea pierderilor de apă din rețele, colectarea și îndepărtarea apelor pluviale în afara amplasamentului construcției prin lucrări de sistematizare verticală
- structura de rezistență va fi rigidizată, adaptată să poată prelua eventuale țesări diferențiate

Concluzii extrase din planul topografic :

- terenul prezintă înclinăție orientată aproximativ dinspre nord înspre sud și dinspre vest înspre est
- cotele de nivel ale terenului sunt cuprinse în intervalul 66,51 m – 67,02 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
- Grădinite
- 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 strazii	Distanța minimă față de aliniament	Distanța minimă față de axul propus al strazii
Strazi cu profil transversal tip II	5,0 m	11,0 m

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

Stationarea 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

Inaltimea maxima a cladirilor :

- Se admite mansardarea cladirilor existente cu conditia ca aceasta sa nu fie o falsa mansardare ci sa se inscrie in volumul unui acoperis cu panta de maxim 45 grade
- Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 10,0m la cornișă, echivalentul a maxim 3 (trei) niveluri supraterrane 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
- 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

Spatii libere si spatii 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 30%
- 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 si a suprafețelor din policarbonat, PVC si 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 constructii insiruite)
- P.O.T. maxim = 45 % (pentru constructii cuplate)
- P.O.T. maxim = 40 % (pentru constructii 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 constructii insiruite)
- C.U.T. maxim = 1,1 (pentru constructii cuplate)
- C.U.T. maxim = 1,0 (pentru constructii izolate)

Pentru P+2+M (etaj retras):

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

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU PUD

Nu este cazul.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚII

Str. Arcasilor asigura accesul spre urmatoarele artere de circulatie : Str. Cetateanul Ioan, Aleea Platanilor, Aleea Stejarilor, Aleea Anemonelor, Aleea Arinilor, Str. Paul Bujor, Aleea Teilor, Aleea Cedrilor, Aleea Magnoliei, Aleea Plopilor, Aleea Malinilor, Aleea Zimbrului, Aleea Salcamilor, Aleea Liliacului, Aleea Iordan Chimet, Aleea Meteo, Aleea Aurel Manolache, Str. Agericola Cardas, Str. Dumbrava Rosie, si Str. Stefan Cel Mare. Acestea asigura la randul lor

accesibilitatea catre Str. Traian si Bd. George Cosbuc, artere de referinta la nivelul Mun. Galati, ce traverseaza orasul pe axul nord – sud.

Accesul in sit se face prin partea de vest a lotului, direct din Str. Arcasilor.

3.2. SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI

Suprafața ocupata de imobilul ce a generat necesitatea elaborarii P.U.D. :

- $S_{TEREN} = 496 \text{ mp}$

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

- nord : 20,62 m
- est : 23,86 m
- sud : 20,96 m
- vest : 23,86 m

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

- la nord : domeniu privat – propr. BUTAN Jorj si BUTAN Alexandrina
- la est : domeniu privat – propr. MANTU Adrian si MANTU Oana Maria
- la sud : domeniu privat – propr. MANTU Adrian si MANTU Oana Maria
- la vest : domeniu public – Str. Arcasilor

3.3. SUPRAFEȚE DE TEREN CONSTRUITE ȘI SUPRAFEȚE DE TEREN LIBERE

In cadrul imobilului ce a generat necesitatea elaborarii P.U.D. se identifica urmatoarele suprafete :

- Suprafața de teren construita : 124,00 mp
- Suprafața de teren libera : 372,00 mp

3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Zona ce include obiectivul studiat prezinta caracter rezidențial, cu locuinte unifamiliale, procent de ocupare a terenului (POT) mediu si coeficient de utilizare a terenului (CUT) scazut.

Tesutul urban este alcatuit din parcele regulate sau cvasi – regulate, de dimensiune medie. Deschiderea la strada (frontul loturilor) variaza intre aproximativ 8,00m – 30,00m, iar adancimea acestora este de aproximativ 25,00m

Frontul pe Str. Arcasilor este discontinuu, alcătuit din clădiri cu structura durabila, cu regim de înălțime P – P+2E dispuse in regim izolat sau cuplat. Acestea se afla in stare fizica buna si medie-buna.

In zona obiectivului studiat, regimul de aliniere al clădirilor situate Str. Arcasilor este variaza intre 0,00m si 9,00m. Cladirile sunt in general dispuse catre posteriorul lotului, curtea constructiei desfasurandu-se catre calea de acces.

Cladirile existente pe Str. Arcasilor sunt caracterizate de volumetrie compusa, cu decrosuri atat in plan orizontal, cat si in plan vertical. Constructiile prezinta lucarne, balcoane si / sau logii. Frontul prezinta grad mediu – scazut de transparenta.

Datorita geometriei loturilor, cladirile sunt in general dispuse cu latura scurta spre calea de circulatie si cu latura lunga spre lateralul lotului. Fatadele orientate catre Str. Arcasilor sunt fie fatade principale, fie fatade secundare (in functie de deschiderea lotului), cu goluri de dimensiune medie pentru ferestre si usi.

Modul de acoperire al constructiilor in zona este in general in sarpanta, cu doua sau mai multe ape, insa regasim si exceptii, cu cladiri cu mod de acoperire in terasa (in special cladirile nou – construite). Gama cromatica a invelitorilor cuprinde in general nunate calde (rosu, caramiziu, maro). Textura finisajelor invelitorilor este in general fina, cu finisaj mat.

Fatadele cladirilor prezinta in general deschideri de dimensiune medie sau mare pentru ferestre si usi, majoritatea cladirilor fiind nou-construite. Fatadele sunt realizate in general cu decoratii simple (braie sau ancadramente), realizate in general din culoare si joc de finisaje si texturi. Gama cromatica a fatadelor include culori calde (nuante de galben, caramiziu) si culori reci (nuante de gri). Textura finisajelor fatadelor este fie fina, fie grunjoasa, cu finisaj mat. Geamurile ferestrelor prezinta in general reflexii discrete, ce nu degradeaza imaginea urbana.

Imprejmuirile la strada ale loturilor din zona sunt caracterizate de varietate. Acestea sunt realizate din fier forjat, din plasa metalica, din tabla, din beton sau din lemn. Imprejmuirile la strada ale loturilor prezinta grad mediu de transparenta, fiind in general semi-transparente sau opace. Acestea au inaltimea medie de aproximativ 2,00m. Gama cromatica a imprejmuirilor include culori calde (nuante de galben, rosu) si nuante reci (gri, argintiu, verde). Textura finisajelor imprejmuirilor la strada este fie fina, fie grunjoasa, cu finisaj mat.

Str. Arcasilor se prezintă sub forma unei artere carosabile cu îmbrăcămintă rutiera rigida, cu fire de circulație carosabila si pietonala. Profilul stradal este de aproximativ 10,00m. Artera de circulatie este echipata cu rețele edilitare : retea de apa potabila, retea de canalizare, retea de alimentare cu energie electrica si retea de gaze naturale. Calea de circulatie se afla in stare fizica medie.

3.5. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

În prezent, imobilul ce a generat necesitatea elaborării P.U.D. este ocupat de o serie de clădiri ce au următoarele destinații :

- C1 : locuința
- C2 : magazie
- C3 : magazie
- C4 : magazie
- C5 : beci

Amplasamentul prezintă împrejurimi și amenajări de incintă.

Clădirile C1 – C5, împrejurirea și amenajările de incintă se vor dezafecta în baza unei Autorizații de Desființare.

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

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

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

- Terenul aparținând domeniului privat, proprietate a persoanelor fizice și juridice : 496 mp (teren aflat în totalitate în proprietatea beneficiarului SERBAN RETA)
- Terenul aparținând domeniului public, proprietate a Mun. Galați : 235 mp (Str. Arcasilor)

Imobilul ce a generat necesitatea elaborării P.U.D. este proprietatea beneficiarului SERBAN RETA, conform Contractului de Vânzare – Cumpărare autentificat cu nr. 1262 / 20.07.2016 și este identificat prin nr. cadastral 118001 nr. carte funciara 118001.

3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE

Sucesiunea litologică a terenului :

- 0,70 m ÷ -1,40 m : strat de umplutură pământ negru, local umezit
- -1,40 m ÷ -5,00 m : orizont de loess galben puțin umezit, sensibil la umezire, vartos în suprafață, umezit în bază, ușor argilos – consistent

Indici geotehnici :

- Granulozitate : pietris 0% ; nisip 12 – 13% ; praf 66 – 70% ; argila 18 – 21%
- Umiditatea naturala : $13,8\% \leq w \leq 17,6\%$
- Limita de framantare : $10,7\% \leq w_L \leq 11,0\%$
- Limita de curgere : $30,8\% \leq w_P \leq 32,0\%$
- Indicele de plasticitate : $19,8\% \leq I_p \leq 21,1\%$
- Indicele de consistenta : $0,72 \leq I_c \leq 0,85$

Condiții de fundare si recomandări:

- Se recomanda fundarea directa a constructiei, pana la adancimea impusa constructiv si cu respectarea adancimii limita de inghet (– 1,00m)
- Adancimea minima de fundare va fi de –1,50m pentru fundatiile exterioare si –1,00 m pentru fundatiile interioare
- Presiunea conventionala de calcul maxim admisa : 100 kPa
- La proiectare, executie si exploatare se vor prevedea masuri pentru evitarea umezirii terenului de fundare din jurul constructiei sau de sub aceasta cu ape infiltrate provenite din precipitatii sau pierderi din retele si conductele hidro-edilitare, purtatoare de apa si canalizare
- Sistematizarea pe verticala si in plan a terenului adiacent constructiei proiectare se va executa la cote superioare celor ale terenului adiacent, astfel incat sa asigure indepartarea rapida a apelor pluviale, prin realizarea de trotuare de protectie, pante, rigole si santuri de garda dalate, verificate periodic si mentinute in functiune
- Toate retelele sau conductele hidro-edilitare, purtatoare de apa si canalizare, se vor introduce in canale de protectie

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

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

umiditate optima de compactare ($w \% = 12,00\% - 16,00\%$), compactat in strate elementare subtiri cu grosimea de cca 10 – 15 cm, cu mijloace de tasare semi-mecanice.

In zona central – estica a terenului ce a generat necesitatea elaborarii P.U.D. s-a identificat un accident subteran (beci). Acesta, cat si alte asemenea accidente subterane (daca se vor identifica ulterior), se vor curata in totalitate, iar golul rezultat va fi umplut corespunzator.

3.9. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE

Nivelul hidrostatic al pânzei de apa subterana nu fost interceptat in forajele executate, acesta aflându-se la adâncimi mai mari de 5,00m de la cotele actuale ale terenului natural si in funcție de acesta.

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

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

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

Analiza fondului construit existent in vecinatatea imobilului ce a generat necesitatea elaborarii P.U.D. :

- Înălțime : preponderent P+1E
- Structura : durabila
- Stare fizica : buna si medie

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

- Înălțime : P (parter)
- Structura : semi – durabila si provizorie
- Stare fizica : rea

NOTA : cladirile C1 – C5, amenajarile de incinta si imprejmuirea se vor dezafecta in baza unei Autorizatii de Desfiintare

3.12. ECHIPAREA EXISTENTĂ

În zona de studiu a prezentei documentatii P.U.D. situația echipării edilitare se prezintă după cum urmează, conform avizelor de specialitate solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 1443 din 03.10.2017 :

Alimentare apa canal :

- Conform avizului nr. 39294 / 16.11.2017 emis de APA CANAL SA, in zona obiectivului propus, pe Str. Arcasilor exista rețea de distribuție apa potabila OL Dn 200 mm si colector de canalizare Premo Dn 400mm
- Amplasamentul prezinta atat bransament la rețeaua de apa, cat si racord la rețeaua de canalizare

Alimentare cu energie electrica :

- Conform avizului nr. 30501718322 / 09.11.2017 emis de SDEE Muntenia Nord SA, in zona obiectivului propus, pe Str. Arcasilor exista rețele de alimentare cu energie electrica tip LEA 0,4 kV si tip LES 20 kV
- Amplasamentul nu prezintă bransament la rețeaua de alimentare cu energie electrica

Gaze naturale :

- Conform avizului nr. 312.016.411 / 01.11.2017 emis de DISTRIGAZ SUD RETELE (ENGIE), in zona obiectivului propus, pe Str. Arcasilor exista rețele de gaze naturale
- Amplasamentul nu prezintă bransament la rețeaua de alimentare cu gaze naturale

4. REGLEMENTĂRI

4.1. OBIECTIVELE NOI SOLICITATE PRIN TEMA – PROGRAM

Tema program propusa de beneficiar este realizarea obiectivului LOCUINTA INDIVIDUALA.

a) Compartimentare :

- Parter : camera de zi, bucatarie, 2 grupuri sanitare, camera centrala termica, casa scarii, hol, 1 terasa acoperita, 1 terasa partial acoperita si 1 terasa neacoperita
- Etaj : 3 dormitoare, dressing, baie, hol, casa scarii, terasa acoperita

b) Racorduri edilitare, rețele de incintă propuse :

- Branșament rețea de energie electrica
- Bransament rețea de gaze naturale

c) Amenajari de incinta :

- Circulatii interioare : 194,90 mp (39,29% din suprafata totala a terenului)
- Spatiu de parcare : 12,50 mp (2,52% din suprafata totala a terenului)
- Spatiu verde plantat : 137,85 mp (27,80% din suprafata totala a terenului)

d) Împrejurimi :

- împrejurirea existenta se va dezafecta ; aceasta se va inlocui cu gard de înălțime maxima de 2,00 m, din care soclu opac de 0,60 m si parte superioara transparenta, realizata din fier forjat sau plasa metalica
- împrejurirea se va armoniza cu finisajul construcției propuse

4.2. FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIEI

a) Funcțiune propusa :

- funcțiunea propusa se afla in concordanta cu utilizarile admise in zona si coincide cu funcțiunea dominanta, respectiv locuire

b) Amplasarea constructiei :

- regim de construire :
 - constructie izolata
- pozitionare :
 - constructie amplasata catre zona posterioara a lotului, de-a lungul limitelor de nord si de est
 - curtea constructiei se dezvoltă in zonele de vest si de sud ale parcelei
- amplasare fata de aliniament :
 - constructie retrasa fata de aliniament
- amplasare fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei :
 - constructie retrasa fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei

c) Conformarea constructiei :

- regim de inaltime :
 - inaltimea constructiei propuse ($P+1E$, $H_{MAX} = 6,90m$ – inaltimea la atic fata de cota $\pm 0,00$) se incadreaza in limitele maxime impuse de P.U.Z. TRAIAN NORD
 - regimul de inaltime propus se incadreaza in regimul de inaltime dominant al zonei
- retragerea fata de aliniament :
 - constructie retrasa fata de aliniament la 7,85m (distanța calculata fata de proiectia la sol a etajelor superioare ale cladirii propuse), respectiv la 9,75m (distanța calculata fata de planul vertical al fatadei de la nivelul parterului) in conformitate cu caracterul zonei si cu prescriptiile P.U.Z. TRAIAN NORD (minim 5,00m fata de aliniament)



- retragerea fata de axul propus al strazii :
 - constructie retrasa fata de axul propus al strazii la 12,80 m (distanța calculată fata de proiectia la sol a etajelor superioare ale cladirii propuse), respectiv la 14,70 m (distanța calculată fata de planul vertical al fatadei de la nivelul parterului) in conformitate cu caracterul zonei si cu prescriptiile P.U.Z. TRAIAN NORD (minim 11,00m fata de axul propus al strazii)
- retragerea fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei – respectarea prevederilor Codului Civil:
 - constructia propusa respecta distanta minima de 2,00m fata de limita de sud a parcelei, fatada respectiva continand ferestre de vedere
 - constructia propusa respecta distanta minima de 0,60m fata de limitele de nord si de est ale parcelei, fatadele respective avand ferestre de lumina ce nu permit vederea catre fondul invecinat
- volumetrie :
 - se propune realizarea unui volum relativ simplu, marcat de un decros in plan orizontal, cu regim mic de inaltime, respectiv P+1E
 - volumul propus este adecvat scarii impuse de tesutul invecinat
 - volumul propus capata interes datorita etajului iesit in consola si a terasei acoperite de la acest nivel, pe fatada vestica
- arhitectura fatadelor :
 - fatada de vest a constructiei propuse este tratata ca fatada principala
 - constructia prezinta goluri de dimensiune mare pentru usi si ferestre pentru fatada principala, in timp ce fatadele secundare prezinta goluri de dimensiune mica
 - acoperirea constructiei se va realiza in terasa
- finisaje :
 - finisajele cladirii propuse sunt similare cu cele ale constructiilor invecinate
 - imprejmuirea la Str. Arcasilor va folosi aceleasi finisaje ca fatadele constructiei propuse
 - fatadele locuintei vor prezenta un joc discret de texturi, cu finisaj mat

- gama cromatica :
 - se respecta ambianta cromatica a Str. Arcasilor : cladirea propusa va fi finisata cu nuante de alb / gri / maro

4.3. CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ

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

- coeficient de utilizare a terenului (C.U.T) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință
 - nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate:
 - * suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m
 - * suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor
 - * spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile
 - * suprafața balcoanelor
 - * suprafața logiilor
 - * suprafața teraselor deschise și neacoperite
 - * suprafața teraselor și copertinelor necirculabile
 - * suprafața podurilor neamenajabile
 - * aleile de acces pietonal / carosabil din incintă
 - * scările exterioare
 - * trotuarele de protecție
- procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei
 - suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces

- proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită

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

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

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

- $A_c = 150,75$ mp (s-au luat în calcul atât suprafața construită la nivelul solului, cât și terasele acoperite)

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

- $A_D = 301,50$ mp (s-au luat în calcul suprafața construită de la nivelul parterului, suprafața construită de la nivelul etajului și terasele acoperite de la nivelul parterului și de la nivelul etajului)

Dimensiuni maxime în plan :

- 11,25 m x 13,40 m

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

Distanțele minime între obiectivul propus și limitele de proprietate:

- fata de limita nordica : 1,50 m
- fata de limita estica : 1,50 m
- fata de limita sudica : 8,75 m

- fata de limita vestica : 9,75 m fata de planul vertical al fatadei ; 7,85m fata de proiectia etajelor superioare ale cladirii propuse

Distanțele obiectivului propus fata de constructiile existente si mentinute pe teren :

- nu este cazul

Accesuri :

- acces pietonal : latura de vest a lotului, direct din Str. Arcasilor
- acces carosabil : latura de vest a lotului, direct din Str. Arcasilor
- acces utilaje pentru stingerea incendiilor : latura de vest a lotului, direct din Str. Arcasilor

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

Constructia propusa este in concordanta cu permisivitatile Regulamentului Local de Urbanism din cadrul P.U.Z. TRAIAN NORD, iar arhitectura propusa a cladirii mimeaza volumetria si finisajele cladirilor invecinate.

Cladirea se va amplasa catre posteriorul lotului, de-a lungul laturilor de nord si de est, astfel incat curtea constructiei se va desfasura pe laturile de vest si de sud.

Constructia nou – propusa nu se va armoniza cu cele existente in prezent pe teren, intrucat acestea, cat si amenajarile de incinta si imprejmuirea se vor dezafecta in baza unei Autorizatii de Desfiintare.

4.6. PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE

Atat constructiile existente in prezent pe teren (C1 – C5), cat si amenajarile de incinta si imprejmuirea se vor dezafecta in baza unei Autorizatii de Desfiintare.

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

Se propun următoarele :

- Extinderea arterei de circulatie Str. Arcasilor la ampriza de 12,00m , in conformitate cu profilul transversal de tip II prezentat in P.U.Z. – TRAIAN NORD, astfel : circulatie carosabila cu cate o banda pe sens de circulatie (7,00m) ; fasii plantate de o parte si de alta a partii carosabile (2 x 1,00m) ; circulatie pietonala de o parte si de alta a partii carosabile (2 x 1,50m)

In sit, circulația auto este limitata la portiunea de alee pavata situata in sud-vestul terenului, unde este prevazut un spatiu de parcare pentru 1 autovehicul. Circulația pietonala se desfasoara pe aleile pavate proiectate.

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

Amplasamentul necesita intervenții ușoare de sistematizare verticala pentru uniformizarea terenului, așa cum este prezentat la punctul 4.14 - *Lucrări necesare de sistematizare pe verticala* al prezentei documentații. Amplasarea clădirii de-a lungul laturilor de nord si est ale terenului asigura deschidere suficienta a curții catre zonele de sud si de vest ale lotului pentru dezvoltarea spatiilor verzi si însorirea adecvata a acestora.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Se propun următoarele :

- Extinderea arterei de circulatie Str. Arcasilor la ampriza de 12,00m , in conformitate cu profilul transversal de tip II prezentat in P.U.Z. – TRAIAN NORD, astfel : circulatie carosabila cu cate o

banda pe sens de circulatie (7,00m) ; fasii plantate de o parte si de alta a partii carosabile (2 x 1,00m) ; circulatie pietonala de o parte si de alta a partii carosabile (2 x 1,50m)

4.12. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI

În incinta se propune plantarea spațiului liber rezultat în urma propunerii. Spațiile verzi plantate vor ocupa 137,85 mp, respectiv 27,80% din suprafața terenului.

4.13. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Cotele de nivel actuale ale amplasamentului sunt cuprinse în intervalul 66,51 m – 67,02 m (Sistem Cote Marea Neagră) și prezintă înclinație orientată aproximativ dinspre nord înspre sud și dinspre vest înspre est.

4.14. LUCRĂRI NECESARE DE SISTEMATIZARE PE VERTICALA

Se propune schimbarea înclinatiei terenului natural și asigurarea unei pante de minim 1% pentru evacuarea apelor pluviale către Str. Arcasilor astfel :

- Limita estică se va încărca până la cota 67,20 m (Sistem Cote Marea Neagră)
- Limita vestică se va nivela la cota 67,00 m (Sistem Cote Marea Neagră)

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

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

Alinierea construcțiilor:

- distanța față de limita de vest : 7,85m – 7,89m (distanța calculată față de proiecția etajelor superioare ale clădirii propuse)

Înălțimea construcțiilor:

- regim de înălțime P + 1E
- $H_{MAX} = 6,90 \text{ m}$ (înălțimea la atic, fata de cota $\pm 0,00$)

Procentul de ocupare a terenului :

P.O.T. REZULTAT IN URMA PROPUNERII = 30,39%

4.16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

C.U.T. REZULTAT IN URMA PROPUNERII = 0,60

4.17. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR (SURSE, REȚELE, RACORDURI)

Alimentare apa canal:

- Se propune utilizarea bransamentului la rețeaua de apă care există deja în incintă
- Se propune utilizarea racordului la rețeaua de canalizare care există deja în incintă

Alimentare cu energie electrică:

- Se propune realizarea unui bransament subteran la rețeaua de alimentare cu energie electrică tip LEA 0,4 kV existentă pe Str. Arcasilor

Gaze naturale:

- Se propune realizarea unui bransament la rețeaua de gaze naturale existentă pe Str. Arcasilor

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

ELEMENTE DE BILANT	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUȘA	
	mp	%	mp	%
CIRCULATII PUBLICE	235,00	32,15	235,00	32,15
Fasii plantate	0,00	0,00	47,00	6,43
Teren neamenajat	24,00	3,28	0,00	0,00
Circulatie carosabila	144,00	19,70	166,00	22,71
Circulatie pietonala	67,00	9,17	22,00	3,01
CURTI CONSTRUCTII	496,00	67,85	496,00	67,85
Suprafata construita	124,00	16,96	150,75	20,62
Suprafata desfasurata	124,00	---	301,50	---
Amenajari de incinta	372,00	50,89	345,25	47,23
SUPRAFATA TOTALA A ZONEI DE STUDIU PUD	731,00	100,00	731,00	100,00

ELEMENTE DE BILANT	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUȘA	
	mp	%	mp	%
1) SUPRAFATA CONSTRUITA	124,00	25,00	150,75	30,39
2) SUPRAFATA DESFASURATA	124,00	---	301,50	---
3) AMENAJARI DE INCINTA	372,00	75,00	345,25	69,61
3.1) Circulații interioare	89,00	17,94	194,90	39,29
3.2) Parcări la sol	0,00	0,00	12,50	2,52
3.3) Spatii verzi plantate / teren neamenajat	283,00	57,06	137,85	27,80
SUPRAFATA TOTALA A IMOBILULUI CE A GENERAT NECESITATEA ELABORARII PUD	496,00	100,00	496,00	100,00

INDICATORI URBANISTICI	POSSIBILITATI MAXIME CONFORM P.U.Z. TRAIAN NORD		SITUATIE EXISTENTA	SITUATIE PROPUSA (REZULTATA IN URMA PROPUNERII)
POT (%)	55% (constructii insiruite) 45% (constructii cuplate) 40% (constructii izolate)		25,00 %	30,39 %
CUT	P+1E+M (etaj retras)	1,4 (constructii insiruite) 1,1 (constructii cuplate) 1,0 (constructii izolate)	0,25	0,60
	P+2E+M (etaj retras)	2,0 (constructii insiruite) 1,6 (constructii cuplate) 1,4 (constructii izolate)		

5. CONCLUZII

5.1. CONSECINȚELE REALIZĂRII OBIECTIVELOR PROPUSE

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

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

Obiectiv de utilitate publică :

- Extinderea arterei de circulație Str. Arcasilor la ampriza de 12,00m , în conformitate cu profilul transversal de tip II prezentat în P.U.Z. – TRAIAN NORD, astfel : circulație carosabilă cu câte o bandă pe sens de circulație (7,00m) ; fașii plantate de o parte și de alta a părții carosabile (2 x 1,00m) ; circulație pietonală de o parte și de alta a părții carosabile (2 x 1,50m)

Obiective a căror realizare se află în sarcina beneficiarului :

- Construire locuință
- Realizarea brânșamentelor către obiectivul propus
- Platforme și trotuare în incintă
- Acces carosabil
- Spații verzi, amenajări exterioare

5.3. PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI ASUPRA SOLUȚIEI

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

6. ANEXE

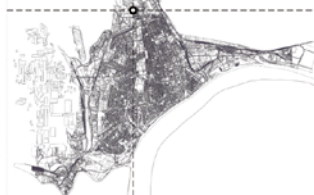
Conform cu Certificatul de Urbanism Nr. 1443 din 03.10.2017, la prezenta documentație P.U.D. se vor anexa următoarele documente, in copie :

- Certificat de Urbanism
- Aviz CTATU
- Dovada achitarii taxei RUR
- Titlu de proprietate asupra imobilului
- Extras de carte funciara
- Aviz alimentare apa canal
- Aviz alimentare cu energie electrica
- Aviz gaze naturale
- Aviz salubritate
- Autorizatie de Desfiintare
- Punctul de vedere / actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului
- Studiu geotehnic
- Plan topografic vizat O.C.P.I.

Întocmit,

**drd. master urbanist
Atanasia MÂNDRU (STOICA)**

ÎNCADRARE ÎN MUNICIPIU



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

REGIM DE CONSTRUIRE	POT	CUT	
		P+1+M (eta) retras	P+2+M (eta) retras
INSRUIT	55 %	1,4	2,0
CUPLAT	45 %	1,1	1,6
IZOLAT	40 %	1,0	1,4

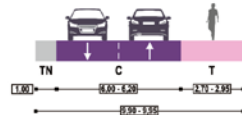
BILANT TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUD

ELEMENTE DE BILANT	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUA	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
CIRCULATI PUBLICE	235,00	32,15	235,00	32,15
Fasii plantate	0,00	0,00	47,00	6,43
Teren neamenajat	24,00	3,28	0,00	0,00
Circulatie carosabila	144,00	19,70	166,00	22,71
Circulatie pietonala	67,00	9,17	22,00	3,01
CURTI CONSTRUITI	496,00	67,85	496,00	67,85
Arie construita	124,00	16,96	159,75	20,62
Arie desfasurata	124,00	—	301,50	—
Amenajari de incinta	372,00	50,89	345,25	47,23
ARIE TOTALA ZONA DE STUDIU PUD :	731,00	100,00	731,00	100,00

BILANT TERITORIAL TEREN CE FACE OBIECTUL PUD

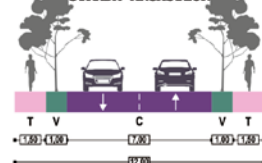
ELEMENTE DE BILANT	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUA	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
SUPRAFATA CONSTRUITA	124,00	25,00	159,75	30,39
SUPRAFATA DESFASURATA	124,00	—	301,50	—
AMENAJARI DE INCINTA	372,00	75,00	345,25	69,61
Circulatii interioare	89,00	17,94	194,90	39,29
Spatii de parcare	0,00	0,00	12,50	2,52
Spatii plantate / teren neamenajat	283,00	57,06	137,85	27,80
SUPRAFATA TOTALA TEREN :	496,00	100,00	496,00	100,00
INDICATORI URBANISTICI	P.O.T. = 25,00%		P.O.T. = 30,39%	
	C.U.T. = 0,25		C.U.T. = 0,60	

PROFIL STRADAL EXISTENT STRADA ARCASILOR



C = carosabil | T = trotuar | TN = teren neamenajat

PROFIL STRADAL PROPUS STRADA ARCASILOR



C = carosabil | T = trotuar | V = fasii plantate (vegetatie de protectie si aliniament)

LEGENDA

LIMITE	
■ ■ ■ ■	Limita zonei de studiu PUD
— — — —	Limita de proprietate a terenului ce a generat PUD
- - - -	Azul propus al strazii
- - - - -	Limita supralargire cale de circulatie
- - - - -	Limita de reconstruibilitate fata de aliniament (5,00m fata de aliniament, conform P.U.Z. Traian Nord)
- - - - -	Limita de reconstruibilitate fata de azil propus al strazii (11,00m fata de azil propus al strazii, conform P.U.Z. Traian Nord)
— — — —	Limita constructii propuse
.....	Limita proiectiei etajelor superioare ale cladirii propuse
— — — —	Limita amenajari de incinta propuse
- - - - -	Aliniament
— — — —	Aliniere

FUNCTIUNI	
■	Circulatie carosabila
■	Circulatie pietonala
■	Fasii plantate (vegetatie de protectie si aliniament)
■	Locuire
■	Amenajari de incinta : circulatii interioare
■	Amenajari de incinta : spatii de parcare
■	Amenajari de incinta : spatii plantati / teren neamenajat

ACCESURI	
➤	Acces carosabil
➤➤	Acces pietonal
➤➤➤	Acces principal constructie



PREZENTUL DOCUMENT ESTE VALABIL ÎNȘOTIT DE PROCESUL VERBAL DE RECEPTIE NR. 231/ DATA 09.11.2018

proiectant de arhitectură :		proiectant de arhitectură :	
 S.C. ARHIDESKVISION S.R.L.		J17/26/11012016 CUI: 35399608 TEL: 0742 801 801	
proiectant de urbanism :		proiectant de urbanism :	
 S.R.L.		nr. reviz. com. J17/60/15.01.2018 36720842 proiectant 460 (748) 158 275 machbar.atelier@gmail.com	
specificatie :		titlu planșă :	
sel proiect :		1 : 200	
proiectant :		data reviziei :	
desenator :		MAR. 2018	
drd. master urbanist Atanasia MANDRU (STOICA)		numar proiect :	
		001 / 2018	
		P.U.D.	
		U2	
		numar planșă :	