

HOTĂRÂREA nr. 415

din 26.07.2018

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 14', str. Crizantemelor, nr. 2 C

*Inițiator: Primarul Municipiului Galați, Ionuț - Florin Pucheanu;
Numărul și data depunerii proiectului de hotărâre: 448/20.07.2018*

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

Având în vedere expunerea de motive nr. 61570/20.07.2018, a inițiatorului-Primarul Municipiului Galați, Ionuț - Florin Pucheanu;

Având în vedere raportul de specialitate nr. 61572/20.07.2018, al Instituției Arhitect Șef;

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

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

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

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

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 - Se însușește Raportul informării și consultării publicului, înregistrat sub nr. 44684/18.05.2018, al documentației Plan Urbanistic de Detaliu, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 14', str. Crizantemelor, nr. 2C (fost str. Tecuci, nr. 161), 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. 14', str. Crizantemelor, nr. 2C (fost str. Tecuci, nr. 161), în vederea realizării unei construcții cu funcțiunea de locuință colectivă „bloc de locuințe Colibri III”, precum și a împrejmuirii terenului proprietate, beneficiar Societatea Colibri 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 echipamentelor urbane se vor aplica în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic de Detaliu, cu dispozițiile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

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

Președinte de ședință,

*Contrasemnează,
Secretarul Municipiului Galați,*



RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI

NR. 4468h / 18.05.2018

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 BLOC DE LOCUINȚE COLIBRI III (D+P+5E) ȘI ÎMPREJMUIRE"
STR. CRIZANTEMELOR, NR. 2C (FOST STR. TECUCI, NR.161), GALAȚI –
BENEFICIAR: S.C. COLIBRI S.R.L.

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

Implicarea publicului în etapa pregătitoare a P.U.D s-a realizat exclusiv prin grija Instituției Arhitect Șef, care a notificat vecinul direct al parcelei care a generat PUD: S.C. Arcada Company S.A.

În cadrul procesului de informare și consultare a publicului au fost înregistrate obiecții.

Prin adresa nr. 43825/08.05.2018, S.C. Arcada Company S.A. a transmis următoarele obiecții referitoare la propunerea din documentația de urbanism PUD: propunerile nu respectă retragerile față de limitele de proprietate, banda de construibilitate, prevederile Codul Civil în ceea ce privește servitutea de vedere. Proiectantul documentației de urbanism a răspuns obiecțiilor, argumentând respectarea tuturor aspectelor menționate.

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



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

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

investitie : BLOC DE LOCUINTE (COLIBRI III) SI IMPREJMUIRE
Mun. Galați, Str. Crizantemelor Nr. 2C

beneficiari : S.C. COLIBRI 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 : **BLOC DE LOCUINTE (COLIBRI III) SI IMPREJMUIRE**

localizare : **MUN. GALAȚI, STR. CRIZANTEMELOR NR. 2C**

proiect nr : **009 / 2018**

faza : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

beneficiari : **S.C. COLIBRI 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 :



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
U1 : situatie existenta
U2 : reglementari urbanistice
U3 : reglementari edilitare
U4 : obiective de utilitate publica
U5a – U5b : posibilitati de mobilare urbanistica



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

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

investitie : **BLOC DE LOCUINTE (COLIBRI III) SI IMPREJMUIRE**

localizare : **MUN. GALAȚI, STR. CRIZANTEMELOR NR. 2C**

proiect nr : **009 / 2018**

faza : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

beneficiari : **S.C. COLIBRI S.R.L.**

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

data reviziei : **iulie 2018**

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul prezentei lucrări consta in realizarea unui Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) pentru obiectivul propus – BLOC DE LOCUINTE (COLIBRI III) SI IMPREJMUIRE – solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 44 din 25.01.2018.

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

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

2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

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

Zona studiată în cadrul P.U.D. se află în Galați, zona central-nordică a orașului, între Str. Tecuci și Str. Gheorghe Doja, respectiv între Bd. George Cosbuc și Str. Nae Leonard. Terenul ce face obiectul P.U.D. se afla pe Str. Crizantemelor și este inclus în **U.T.R. 14' – Pol urban principal – Cosbuc / Basarabiei**. Conform PUG Galați, polii urbani conțin principalele nuclee strategice de dezvoltare a municipiului Galați situate în afara zonei centrale istorice care vor putea conferi municipiului un nou prestigiu, echilibrare funcțională prin asigurarea terenurilor necesare dezvoltării unor funcțiuni de interes municipal / local / rezidențial prin raportare la populația prognozată, noi calități estetice – configurative.

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, pe teren îmbunătățit cu o pernă de material granular, compactat pe straturi subțiri, de 1,5m grosime totală, evazată corespunzător, având în bază un blocaj din piatră brută și piatră spartă, de 40cm grosime
- eventualele straturi de umpluturi interceptate sub fundații vor fi decapate complet, până la interceptarea stratului de loess galben, după care se va realiza o umplutură de pământ loessoid sau balast compactat
- în zona demisolului grosimea pernei de balast se poate reduce treptat, urmărind realizarea unei umpluturi controlate din balast compactat de 70 – 100 cm grosime, evazată față de perimetrul fundației, cu o zonă de gardă cu lățimea cel puțin egală cu grosimea ei sub cota de fundare
- presiunea convențională maxim admisă : $p_{conv} = 150 \text{ kPa}$



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

- se vor prevedea masuri eficiente pentru evitarea pierderilor de apa din retele, colectarea si indepartarea apelor pluviale in afara amplasamentului constructiei
- structura de rezistenta va fi rigidizata, adaptata sa poata prelua eventuale tasari diferite
- se vor prevedea masuri de sprijinire a excavatiei si taluzare a sapaturii, conform prevederilor normativului NP 120-06
- pentru reducerea locala a zonei de garda a pernei de balast, se recomanda realizarea unei perdele de coloane forate din beton armat, incastrate in terenul loessoid, la cel putin 3m adancime sub cota inferioara a stratului de blocaj al pernei de material granular

NOTA : atat fundatiile constructiei propuse, cat si lucrarile de imbunatatire de teren se vor realiza in limitele parcelei ce face obiectul PUD.

Concluzii extrase din planul topografic :

- terenul prezinta inclinație orientata aproximativ dinspre nord înspre sud si dinspre est înspre vest
- cotele de nivel ale terenului sunt cuprinse in intervalul 54,90 m – 55,44 m (Sistem Cote Marea Neagra)

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

Conform PUG Galati, U.T.R. 14' – Pol urban principal – Cosbuc / Basarabiei prezinta urmatoarele prescriptii si reglementari (ce nu pot fi modificate de prezenta documentatie PUD) :

Utilizari admise :

- locuinte individuale si colective,
- constructii comerciale, cu exceptia celor care comercializeaza materiale de constructii,
- constructii administrative si birouri,
- constructii financiar bancare,
- constructii de cult, cu exceptia manastirilor, schiturilor si cimitirelor,
- constructii de cultura,
- institutii, servicii si echipamente publice,
- servicii generale, cu exceptia atelierelor poluante, service auto, spalatorii auto, vulcanizari,
- constructii invatamant,
- constructii de sanatate, cu exceptia centrelor de asistenta de specialitate (boli cronice, persoane cu dizabilitati, recuperare functionale, centre psihiatrice),
- constructii si amenajari sportive,



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

- constructii de agrement: locuri de joaca pentru copii, parcuri, scuaruri,
- constructii de turism si agrement- loisir, cu exceptia bungalou, cabana, camping si sat de vacanta,
- parcaje publice subterane, supraterrane si multietajate,
- spatii publice, pietonale, spatii verzi,
- constructii aferente echipamentelor edilitare

Amplasarea cladirilor fata de aliniament :

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

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

Stationarea autovehiculelor :

- pentru construcțiile de locuințe, numărul minim de locuri de parcare este de 1 loc parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu, respectiv 1 loc parcare la 2-10 apartamente pentru locuințe colective

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor :

- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora, astfel încât înălțimea maximă la coama / atic pe o distanță de minim 5m de la aliniament să nu depășească distanța între aliniamente
- de înălțime maxim admis este P+5E – P+9E (18m – 30m la coamă/atic)

Spatii libere si spatii plantate :

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;

- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- pentru construcții de locuințe, procentul minim de spațiu verde din suprafața terenului se va calcula în funcție de tipul de locuire dar nu mai puțin de 2 mp/ locuitor

Împrejmuiri :

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

Procent maxim de ocupare a terenului (POT %) :

- P.O.T. max = 45 % (pentru parcele cu suprafața de 150 – 200 mp)
- P.O.T. max = 45 % (pentru parcele cu suprafața de 201 – 500 mp)
- P.O.T. max = 70 % (pentru parcele cu suprafața de 501 - 1000 mp)
- P.O.T. max = 80 % (pentru parcele cu suprafața de 1001 – 6000 mp și peste)

Coefficient maxim de utilizare a terenului (CUT) :

- C.U.T. max = 1,5 (pentru parcele cu suprafața de 150 – 200 mp)
- C.U.T. max = 2,5 (pentru parcele cu suprafața de 201 – 500 mp)
- C.U.T. max = 4,2 (pentru parcele cu suprafața de 501 - 1000 mp)
- C.U.T. max = 4,8 (pentru parcele cu suprafața de 1001 – 6000 mp și peste)

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU PUD

Vecinul direct al terenului ce face obiectul prezentei documentații – ARCADĂ COMPANU SA intenționează să construiască o serie de locuințe colective (P+4E – P+5E) pe terenul situat în Mun. Galați, Str. Tecuci nr. 161, Lot 2, conform cu Certificatul de Urbanism nr. 704 din data de 08.05.2018. Investiția este condiționată de realizarea unei documentații de tip PUZ. La data elaborării prezentei documentații PUD nu s-a elaborat documentația PUZ respectivă.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚII

În zona obiectivului studiat, Str. Crizantemelor asigură accesul direct către Str. Tecuci și Str. Gheorghe Doja. Aceste artere asigură la rândul lor accesibilitatea către Bd. George Cosbuc, Bd. Siderurgistilor și Str. Basarabiei – cai de circulație de referință la nivelul Municipiului Galați.

În prezent accesul în sit se face prin partea de est a lotului, direct din Str. Crizantemelor. În zona de studiu PUD, artera se prezintă sub forma unei strazi cu dublu sens de circulație, cu fire de circulație carosabilă și pietonală, cu fasii plantate (vegetație de protecție și aliniament) pe ambele sensuri de circulație. Str. Crizantemelor prezintă îmbrăcăminte rutieră rigidă și profil stradal de aproximativ 17,00m.

3.2. SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI

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

- $S_{TEREN} = 638 \text{ mp}$

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

- nord : 18,29 m
- est : 34,73 m (cumulat)
- sud : 19,75 m
- vest : 35,47 m

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

- la nord, vest și sud : domeniul privat – propr. ARCADEA COMPANY SA
- la est : domeniul public – Str. Crizantemelor

3.3. SUPRAFEȚE DE TEREN CONSTRUITE ȘI SUPRAFEȚE DE TEREN LIBERE

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

- Suprafața de teren construită : 0,00 mp
- Suprafața de teren liberă : 638,00 mp

3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Zona ce include obiectivul studiat prezinta caracter mixt, preponderent cu locuinte unifamiliale si ocazional locuinte colective, servicii si comert. Procentul de ocupare a terenului (POT) este mediu - mare si coeficient de utilizare a terenului (CUT) mediu. Tendinta de dezvoltare indica marirea coeficientului de utilizare a terenului in zona.

Pe latura vestica a Str. Crizantemelor, tesutul urban este alcatuit din parcele regulate si neregulate, de dimensiune medie si mare. Deschiderea la strada (frontul loturilor) variaza intre aproximativ 15,00m – 200,00m, iar adancimea acestora variaza intre aproximativ 15,00m – 350,00m.

In vecinatatea terenului ce a generat necesitatea elaborarii PUD, frontul pe Str. Crizantemelor este discontinuu, alcătuit din clădiri cu structura durabila, semi-durabila si provizorie, cu regim de înălțime P (parter) – P+2E+M dispuse in regim izolat sau cuplat pe latura estica a Str. Crizantemelor, respectiv P (parter) – P+4E pe latura vestica a caii de circulatie. Fondul construit de pe latura estica a Str. Crizantemelor se afla in stare fizica buna si medie, in timp ce fondul construit de pe latura vestica se afla in stare fizica medie si rea.

Regimul de aliniere al clădirilor situate pe latura vestica a Str. Crizantemelor variaza între aproximativ 0,00m – 20,00m. In zona nu se poate stabili o retragere dominanta a cladirilor. Fata de obiectivul studiat, in vecinatatea mai indepartata, cele mai apropiate cladiri cu structura durabila, situate pe latura vestica a Str. Crizantemelor, aflate in stare fizica medie sunt dispuse la cca. 15,00m retragere fata de aliniament (cladirea din vecinatatea nordica), respectiv la cca. 0,00m retragere fata de aliniament (cladirea din vecinatatea sudica).

Pe latura vestica a Str. Crizantemelor intalnim cladiri caracterizate de volumetrie simpla, tip mono-bloc. Acestea nu prezinta in general balcoane sau logii, fatadele avand grad scazut sau foarte scazut de transparenta.

Datorita geometriei loturilor (cu deschiderea la strada mai mare decat adancimea loturilor), cladirile sunt in general dispuse cu latura lunga spre strada (de obicei fatada principala). Fatadele orientate catre strada prezinta tratare simpla, cu goluri de dimensiune medie pentru ferestre si usi.

Pe latura vestica a Str. Crizantemelor, modul de acoperire al constructiilor in zona este atat in sarpanta, cat si in terasa. Structura sarpantei constructiilor din zona este variabila, intr-o apa sau in mai multe ape, cel mai des intalnindu-se acoperisuri in 2 ape. Gama cromatica a invelitorilor cuprinde atat nunate calde (rosu, caramiziu, maro), cat si nuante reci (gri, argintiu). Textura finisajelor invelitorilor este in general fina, cu finisaj mat, existand si exceptii (tabla stralucitoare).

Fatadele cladirilor prezinta in general deschideri de dimensiune medie pentru ferestre si usi. Fatadele sunt realizate in general fara decoratii. Gama cromatica a fatadelor include culori calde (nuante de galben, bej, roz, caramiziu) si culori reci (nuante de gri, verde). Textura finisajelor fatadelor este fie fina, fie grunjoasa, cu finisaj mat. Geamurile ferestrelor prezinta atat reflexii discrete, ce nu degradeaza imaginea urbana, cat si tratare de tip oglinda.

Imprejmirile la strada ale loturilor din zona sunt caracterizate de varietate. Acestea sunt realizate din fier, din tabla sau din beton. Imprejmirile la strada ale loturilor prezinta grad foarte redus de transparenta, fiind in general opace.



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

Acestea au inaltimea medie de aproximativ 2,00m. Gama cromatica a imprejmuirilor include culori calde (nuante de bej, galbe, aramiu) si nuante reci (gri, verde, albastru). Textura finisajelor imprejmuirilor la strada este fie fina, fie grunjoasa, cu finisaj mat.

In zona de studiu PUD, artera se prezinta sub forma unei strazi cu dublu sens de circulatie, cu fire de circulatie carosabila si pietonala, cu fasii plantate (vegetatie de protectie si aliniament) pe ambele sensuri de circulatie. Str. Crizantemelor prezinta imbracaminte rutiera rigida si profil stradal de aproximativ 17,00m.

Artera de circulatie este echipata cu retele edilitare (retea de alimentare cu energie electrica, retea de gaze naturale, retea de apa si retea de canalizare).

3.5. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

Terenul ce face obiectul PUD este liber de constructii.

Constructiile din vecinatatea imobilului ce face obiectul P.U.D. au destinatia de locuinte individuale, locuinte colective, anexe, birouri, spatii comerciale si servicii.

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

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

- Terenu aparținând domeniului privat, proprietate a persoanelor fizice si juridice : 638mp (teren aflat in totalitate in proprietatea beneficiarului COLIBRI SRL)
- Terenu apartinand domeniului public, proprietate a Mun. Galati : 609,40mp (Str. Crizantemelor)

Imobilul ce a generat necesitatea elaborarii P.U.D. este proprietatea beneficiarului COLIBRI SRL, conform Contractului de Vanzare – Cumparare autentificat cu nr. 3831 / 24.11.2017 si este identificat prin nr. cadastral 124199 nr. carte funciara 124199.

3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE

Sucesiunea litologica a terenului :

- 0,00 m ÷ 1,80 m : strat superficial de umpluturi eterogene neconsolidate, alcatuit din caramizi, pietre, moloz, sfaramaturi de beton si alte materiale
- 1,80 m ÷ 23,50 m: orizont loessoid macroporic, sensibil la umezire la partea superioara, in general umezit, cu consistenta redusa sub adancimea de 3.5m, alcatuit din loess argilos si loess prafos galben, plastic consistent ... plastic curgator
- 23,50m ÷ 28,00 m : orizont aluvionar, alcatuit din praf argilos galben – maroniu, cu calcar diseminat, plastic moale, cu compresibilitate mare

Condiții de fundare si recomandări:

- Se recomanda fundarea directa a constructiei, cu urmatoarele imbunatatiri ale terenului de fundare :
 - Sapatura generala pana la cca. 4,50m adancime pentru decaparea stratului vegetal si de umpluturi
 - In continuare se va aterne o perna de material granular in grosime totala e 1,90m, evazata fata de perimetrul fundatiilor cu o zona de garda avand latimea de minimum 1,50m ; perna de material granular va fi alcatuita dintr-un strat de blocaj de 40cm grosime si piatra bruta in amestec cu piatra sparta si trate de balast, totalizand 150cm grosime
 - Blocajul de piatra sparta si perna de balast vor fi compactate corespunzator ; dupa compactarea pernei de material granular se preconizeaza realizarea unei penetrari a acesteia in terenul moale pe o distanta de cca. 20cm
 - In zona prevazuta pentru realizarea demisolului extins in afara structurii principale, perna de balast se poate reduce treptat, urmarind realizarea sub cota demisolului a unei umpluturi controlate din balast compactat de 70 – 100cm grosime, evazata fata de perimetrul fundatiilor cu cel putin grosimea ei sub cota de fundare.
- Presiunea conventionala de calcul maxim admisa : 150 kPa
- Sapatura generala se va realiza cu taluze avand panta de 2/1 sau cu sprijiniri corespunzatoare, in functie de spatiul disponibil ; perna propusa se va executa intr-o incinta excavata cu taluze avand panta 2/1 sau cu taluze verticale, limitate lateral de sprijiniri corespunzatoare

- In cazul in care limitele amplasamentului nu permit realizarea taluzelor necesare, se recomanda realizarea unei incinte sprijinita lateral cu o perdea de piloti forati din beton armat cu diametrul minim 419mm, incastrati cu varful in orizontul loessoid, la cel putin 3,00m adancime sub cota excavatiei ; pilotii vor avea lungimea de cca. 8m si vor fi realizati de la suprafata terenului, la distanta de maximum doua diametre interax ; aceste coloane vor fi rigidizate la partea superioara cu grinzi de legatura din beton armat
- In conditiile coloanelor forate mentionate la punctul anterior, pe anumite zone ae excavatiei, dimensiunea evazarii pernei de balast se poate reduce in aceste zone la 90 – 100 cm latime, efortul de impingere laterala din perna fiind preluat si distribuit in teren de perdeaua de piloti incastrati in stratul de loess.
- Pentru realizarea platformelor interioare, aleilor de acces, imbunatatirea terenului se va executa dupa decaparea stratului superficial de sol vegetal si umpluturi pe o adancime de minimum 50cm, prin asternerea unei saltele de material granular de minimum 30cm grosime, alcatuita din balast compactat pe strate subtiri ; inainte de asternerea stratelor de material granular se va realiza o compactare de suprafata a terenului interceptat la cota excavatiei, pe o adancime de minimum 30cm
- 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

NOTA : atat fundatiile constructiei propuse, cat si lucrarile de imbunatatire de teren se vor realiza in limitele parcelei ce face obiectul PUD.

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

Conform studiului geotehnic, eventualele zone cu umpluturi depistate la executie, sub cota excavatiilor prevazute pentru perna de material granular, vor fi decapate local, iar gropile rezultate se vor umple cu balast compactat.

In zona amplasamentului nu s-au identificat accidente de teren.

3.9. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE

Nivelul hidrostatic al pânzei de apa subterana a fost interceptat in forajele executate, acesta aflându-se la adâncimi de cca. 4,50 m 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 resimt puternic cutremurele de pământ cu epicentru in zona Vrancea.

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

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

- Inaltime : preponderent P(parter) – P+4E, pe latura vestica a Str. Crizantemelor, respectiv P(parter) – P+2E pe latura estica a Str. Crizantemelor
- Structura : durabila, semi-durabila si provizorie
- Stare fizica : medie si rea pe latura vestica a Str. Crizantemelor, respectiv buna si medie pe latura estica a Str. Crizantemelor

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

- Inaltime : nu este cazul
- Structura : nu este cazul
- Stare fizica : nu este cazul



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

NOTA : terenul este liber de constructii

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. 44 din 25.01.2018 :

Alimentare apa canal :

- Conform avizului nr. 3708 / 12.02.2018 emis de APA CANAL SA, in zona obiectivului propus, pe Str. Crizantemelor exista rețele de distribuție apa potabila PEHD Dn 350mm si PEHD Dn 400mm (latura stanga a caii de circulatie), PEHD Dn 200mm (latura dreapta a caii de circulatie) si rețeaua de canalizare Hobas Dn 300mm
- Amplasamentul nu prezinta bransament la rețeaua de apa sau racord la rețeaua de canalizare

Alimentare cu energie electrica :

- Conform avizului nr. 30501819010 / 12.02.2018 emis de SDEE Muntenia Nord SA, obiectivul propus nu afecteaza instalatii electrice
- Pe Str. Crizantemelor exista rețea de alimentare cu energie electrica pentru consumatori casnici de o parte si de alta a partii carosabile
- Amplasamentul nu prezintă bransament la rețeaua de alimentare cu energie electrica

Gaze naturale :

- Conform avizului nr. 312.359.341 / 05.02.2018 emis de DISTRIGAZ SUD REȚELE (ENGIE), pe Str. Crizantemelor exista rețea de gaze naturale ; obiectivul propus nu afecteaza rețeaua de distributie a gazelor naturale
- Amplasamentul nu prezinta bransament la rețeaua de gaze naturale

Incalzire si apa calda de consum :

- Conform avizului nr. 868 / 07.02.2018 emis de CALORGAL SA GALATI, in zona obiectivului propus societatea nu are in exploatare rețea de apa calda de consum si incalzire

Alimentare cu energie termica :

- Conform avizului nr. 977 / 09.02.2018 emis de ELECTROCENTRALE GALATI SA, in zona obiectivului propus societatea nu are in exploatare rețele de apa fierbinte

4. REGLEMENTĂRI

4.1. OBIECTIVELE NOI SOLICITATE PRIN TEMA – PROGRAM

Tema program propusa de beneficiar este realizarea unei locuinte colective, respectiv obiectivul BLOC DE LOCUINTE (COLIBRI III) SI IMPREJMUIRE.

- a) Functiuni :
 - Locuinta colectiva
- b) Compartimentare :
 - Demisol : spatii de garare autovehicule (18 locuri)
 - Parter : 3 apartamente cu 2 camere si dependinte, 1 apartament cu 3 camere si dependinte, 2 terase neacoperite, spatii comune (windfang, hol + casa scarii)
 - Etaj 1 – Etaj 4 : 3 apartamente cu 2 camere si dependinte, 1 apartament cu 3 camere si dependinte, 2 balcoane, spatii comune (hol + casa scarii)
 - Etaj 5 : 3 apartamente cu 2 camere si dependinte, 1 balcon, 1 terasa neacoperita, spatii comune (hol + casa scarii)
- c) Racorduri edilitare, rețele de incintă propuse :
 - Bransamente la rețele de apa, energie electrica si gaze naturale
 - Racord la rețeaua de canalizare
- d) Amenajari de incinta :
 - Circulatii interioare : 150 mp (23,51 % din suprafata totala a terenului)
 - Spatiu verde: 113,23 mp (din care 41,73mp la cota terenului natural si 71,50mp la nivelul parterului)
NOTA : spatiile de parcare sunt organizate exclusiv in demisolul cladirii propuse (18 locuri de parcare)
- e) Împrejmuiuri :
 - 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
 - imprejmuirea 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 reprezinta o funcțiune complementara cu funcțiunea dominanta, respectiv locuire colectiva

b) Amplasarea constructiei :

- regim de construire :
 - constructie izolata
- pozitionare :
 - constructie amplasata pe latura estica a lotului (la nivelul etajelor superioare)
- amplasare fata de aliniament :
 - constructie amplasata pe aliniament (la nivelul etajelor superioare)
- 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 maxima a constructiei propuse ($D+P+5E$, $H_{MAX} = 19,05m$ – inaltimea la atic fata de cota $\pm 0,00$) se incadreaza in limitele maxime impuse de P.U.G. Galati (H_{max} echivalenta cu distanta dintre aliniamente s-a depasit cu echivalentul inaltimii unui etaj, retras catre posteriorul lotului la distanta mai mare de 5,00m fata de aliniament)
- retragerea fata de aliniament :
 - constructie amplasata pe aliniament (la nivelul proiectiei etajelor superioare), urmarind alinierea primei cladiri situate la sudul terenului ce face obiectul PUD ; la nivelul parterului, cladirea este retrasa la 1,60m fata de limita de est (Str. Crizantemelor)
- retragerea fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei – respectarea prevederilor Codului Civil:
 - fatada nordica a cladirii propuse contine ferestre de lumina si se afla la distanta mai mare de 0,60m fata de limita de proprietate aferenta (3,00m) ; deschiderea balcoanelor de pe fatadele de est si de vest (care asigura vedere catre fondul invecinat) catre limita nordica se realizeaza la distanta mai mare de 2,00m fata de limita de proprietate (6,85m)
 - fatada sudica a cladirii propuse contine ferestre de lumina si se afla la distanta mai mare de 0,60m fata de limita de proprietate aferenta (0,90m) ; deschiderea balcoanelor de pe

fatadele de est si de vest (care asigura vedere catre fondul invecinat) catre limita sudica se realizeaza la distanta mai mare de 2,00m fata de limita de proprietate (4,75m)

- fatada vestica a cladirii propuse contine ferestre de vedere si este retrasa la distanta mai mare de 2,00m fata de limita de proprietate (3,85m fata de proiectia etajelor superioare, respectiv 5,50m fata de planul vertical al fatadei)
- la nivelul parterului, terasa descoperita va fi imprejmuita pe laturile de nord, de sud si de vest cu panouri de sticla sablata ce vor impiedica vederea directa catre fondul invecinat, aceasta aflandu-se la distanta mai mare de 0,60m fata de limita de proprietate (3,00m fata de nord ; 1,10m fata de vest ; 1,00m fata de sud)
- volumetrie :
 - se propune realizarea unui volum relativ simplu, marcat de decrosuri atat in plan orizontal, cat si in plan vertical, cu regim de inaltime D+P+5E (ultimul nivel retras)
 - volumul propus capata interes datorita jocului de texturi, datorita suprafetelor iesite in consola de la etajele superioare si datorita retragerea ultimului nivel
- arhitectura fatadelor :
 - fatadele de est si de vest ale constructiei propuse sunt tratate ca fatade principale
 - constructia prezinta goluri de dimensiune medie pentru usi si ferestre pentru fatadele principale, in timp ce fatadele secundare prezinta goluri de dimensiune mai redusa
 - acoperirea constructiei se va realiza in sarpanta intr-o singura apa, mascata de atic
- finisaje :
 - finisajele cladirii propuse sunt adecvate temei de proiectare si vor fi alese astfel incat sa nu degradeze imaginea urbana
 - imprejmuirea la Str. Crizantemelor va folosi aceleasi finisaje ca fatadele constructiei propuse
 - fatadele locuintei colective vor prezenta un joc discret de texturi, cu finisaj mat
- gama cromatica :
 - se respecta ambianta cromatica a Str. Crizantemelor: cladirea propusa va fi finisata cu nuante de alb / gri / crem

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
- Scările exterioare
- Balcoanele de la etajele superioare
- Terasele neacoperite



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

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

- **$A_c = 446,27$ mp**

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

- **$A_d = 2324,12$ mp**

S-au luat in calcul urmatoarele suprafete :

- Demisol : 446,27 mp (inclusiv proiectia etajelor superioare)
- Parter : 326,53 mp (s-a exclus suprafata teraselor neacoperite)
- Etaj 1 : 326,53 mp (s-a exclus suprafata balcoanelor)
- Etaj 2 : 326,53 mp (s-a exclus suprafata balcoanelor)
- Etaj 3 : 326,53 mp (s-a exclus suprafata balcoanelor)
- Etaj 4 : 326,53 mp (s-a exclus suprafata balcoanelor)
- Etaj 5 : 245,20 mp (s-a exclus suprafata balcoanelor si a teraselor neacoperite)

Dimensiuni maximele în plan :

- 17,90m x 27,70m

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 si limitele de proprietate:

- demisol
 - fata de limita nordica : 3,00m
 - fata de limita estica : 1,60m
 - fata de limita sudica : 0,90m
 - fata de limita vestica : 1,10m
- parter
 - fata de limita nordica : 3,00m
 - fata de limita estica : 1,60m
 - fata de limita sudica : 0,90m
 - fata de limita vestica : 5,50m

- etaje superioare (etaj 1 – etaj 4)
 - fata de limita nordica : 3,00m
 - fata de limita estica : 0,00m
 - fata de limita sudica : 0,90m
 - fata de limita vistica : 3,85m
- ultimul etaj (etaj 5)
 - fata de limita nordica : 3,00m
 - fata de limita estica : 1,60m
 - fata de limita sudica : 0,90m
 - fata de limita vistica : 3,85m

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

- nu este cazul

Accesuri :

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

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.G. GALATI, iar arhitectura propusa a cladirii este in concordanta cu tema de proiectare, tinand seama de vecinatati si de imaginea de ansamblu creata.

Corpul de cladire se va amplasa catre calea de circulatie, astfel incat curtea constructiei sa se desfasoare perimetral.

Pe teren nu au existat constructii cu care sa se armonizeze cea nou propusa.

4.6. PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE

Nu este cazul.

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

Str. Crizantemelor isi va mentine profilul actual.

Conform RLU aferent PUG Galati, autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

In ceea ce priveste **constructiile de locuinte**, RLU aferent PUG Galati specifica urmatoarele :

- 1 loc parcare la 1-5 locuinte unifamiliale cu lot propriu
- 1 loc parcare la 2-10 apartamente pentru locuinte colective

Obiectivul propus are functiunea de **locuinta colectiva** si are urmatoarea distribuire a apartamentelor :

- Demisol :
 - nu este cazul
- Parter – Etaj 4 (total 20 apartamente – 4 apartamente / nivel) :
 - 1 apartament cu 3 camere si dependinte
 - 3 apartamente cu 2 camere si dependinte
- Etaj 5 (total 3 apartamente) :
 - 3 apartamente cu 2 camere si dependinte

Numarul total de apartamente continute de cladirea propusa : 23 apartamente

Numarul minim de locuri de parcare, calculate conform RLU aferent PUG Galati, pentru construcții de locuinte colective este de 3 locuri de parcare.

In sit, circulația auto este limitata la rampa de acces catre demisol situata in nordul terenului. Spatiile de parcare pentru obiectivul propus se afla exclusiv in demisolul cladirii (18 locuri de parcare). Circulatia 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 usoare de sistematizare verticala pentru uniformizarea terenului, așa cum este prezentat la punctul 4.14 - *Lucrări necesare de sistematizare pe verticala* al prezentei documentații. Amplasarea



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

corpului de cladire catre calea de circulatie asigura deschidere suficienta a curții catre zona perimetrala 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)

Nu este cazul

4.12. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI

Procentul minim de spatii verzi pentru constructii de locuinte, conform RLU aferent PUG Galati, este in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2mp / locuitor.

Obiectivul propus va avea urmatoarea distribuire a locuitorilor :

- Demisol :
 - nu este cazul
- Parter – Etaj 4 (total 45 locuitori – 9 locuitori / nivel) :
 - 3 apartamente cu 2 camere si dependinte (3 x 2 locuitori / apartament)
 - 1 apartament cu 3 camere si dependinte (3 locuitori)
- Etaj 5 (total 6 locuitori):
 - 3 apartamente cu 2 camere si dependinte (3 x 2 locuitori / apartament)

Numarul total de locuitori prevazuti pentru cladirea propusa : 51 locuitori

Suprafata minima de spatiu verde amenajat in incinta, calculata conform RLU aferent PUG Galati, pentru obiectivul propus (locuinta colectiva) este de 102 mp.



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

În incinta obiectivului propus, spațiul verde ocupa 113,23mp, respectiv 41,73mp amenajat la cota terenului natural și 71,50mp amenajat la nivelul parterului.

4.13. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Cotele de nivel actuale ale amplasamentului sunt cuprinse în intervalul 53,56 m – 55,53 m (Sistem Cote Marea Neagră) și prezintă înclinație orientată aproximativ est înspre vest și dinspre sud înspre nord.

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. Crizantemelor astfel :

- Limita estică se va nivela la cota 54,53 m (Sistem Cote Marea Neagră)
- Limita vestică se va încarca până la cota 54,73 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 est : 0,00m (față de proiecția etajelor superioare ale clădirii propuse) ;
1,60m față de nivelul demisolului și al parterului

Înălțimea construcțiilor:

- regim de înălțime D+P+5E (ultimul etaj retras)
- $H_{MAX} = 19,05$ m (înălțimea la atic, față de cota $\pm 0,00$)

NOTA : pe o distanță de 5,00m față de aliniament, clădirea propusă nu va depăși distanța dintre aliniamente, respectiv 17,20m ; H_{MAX} de 19,05 m se realizează la distanța mai mare de 5,00m față de aliniament

Procentul de ocupare a terenului :

P.O.T. REZULTAT ÎN URMA PROPUNERII = 69,95 %



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

4.16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

C.U.T. REZULTAT IN URMA PROPUNERII = 3,64

4.17. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR (SURSE, REȚELE, RACORDURI)

Alimentare apa canal:

- Se propune realizarea unui bransament la rețeaua publică de apă potabilă existentă pe Str. Crizantemelor
- Se propune realizarea unui racord la rețeaua publică de canalizare existentă pe Str. Crizantemelor

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. Crizantemelor

Gaze naturale:

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

Incalzire și apă caldă de consum :

- Nu este cazul

Alimentare cu energie termică :

- Nu este cazul

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

ELEMENTE DE BILANT	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
	mp	%	mp	%
CIRCULATII PUBLICE	609,40	48,85	609,40	48,85
Circulatie carosabila	250,15	20,05	270,60	21,69
Circulatie pietonala	120,90	9,69	121,00	9,70
Fasii plantate	238,35	19,11	217,80	17,46
CURTI CONSTRUCTII	638,00	51,15	638,00	51,15
Suprafata construita	0,00	0,00	446,27	35,78
Suprafata desfasurata	0,00	---	2324,12	---
Amenajari de incinta	0,00	0,00	191,73	15,37
Teren neamenajat	638,00	51,15	0,00	0,00
SUPRAFATA TOTALA A ZONEI DE STUDIU PUD	1247,40	100,00	1247,40	100,00

ELEMENTE DE BILANT	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA CONSTRUITA	0,00	0,00	446,27	69,95
SUPRAFATA DESFASURATA	0,00	---	2324,12	---
AMENAJARI DE INCINTA	0,00	0,00	191,73	30,05
Circulații interioare	0,00	0,00	150,00	23,51
Parcări la sol	0,00	0,00	0,00	0,00
Spatii plantate	0,00	0,00	41,73	6,54
TEREN NEAMENAJAT	638,00	100,00	0,00	0,00
SUPRAFATA TOTALA A IMOBILULUI CE A GENERAT NECESITATEA ELABORARII PUD	638,00	100,00	638,00	100,00

		INDICATORI URBANISTICI	
		POT	CUT
UTR 14': POL URBAN PRINCIPAL – COSBUC / BASARABIEI	150 – 200 mp	45 % *	1,5 *
	201 – 500 mp	45 % *	2,5 *
	501 – 1000 mp	70 % *	4,2 *
	1001 – 6000 mp si peste	80 % *	4,8 *
SPATII VERZI (EXCEPTAND CELE DESTINATE SPORTULUI, AGREMENTULUI)		10 % *	0,2 *
FUNCTIUNI EXISTENTE : ACTIVITATI PRODUCTIVE IN UNITATI DISPERSATE / ZONA TRANSPORTURI / ZONA CONSTRUCTII AFERENTE ECHIPAMENTELOR TEHNICO – EDILITARE / TERENURI CU DESTINATIE SPECIALA (CU EXCEPTIA CONSTRUCTIILOR SI INSTALATIILOR TEHNOLOGICE)		50 % *	1,0 *
TERENUL CARE A GENERAT NECESITATEA ELABORARII PUD		69,95 %	3,64

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

5. CONCLUZII

5.1. CONSECINȚELE REALIZĂRII OBIECTIVELOR PROPUSE

Realizarea investiției propuse creează o locuință colectivă, ce adăpostește spații de locuit și spații de garare autovehicule. Investiția propusă va spori imaginea urbană a zonei prin introducerea unei clădiri adecvate zonei din punct de vedere estetic și configurativ.

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

Prin prezenta documentație PUD nu s-au prevăzut obiective de utilitate publică.

Obiective a căror realizare se află în sarcina beneficiarului :

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

Finanțarea investiției se va realiza din fonduri proprii.

5.3. PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI ASUPRA SOLUȚIEI

Considerăm ca propunerile făcute de beneficiar sunt în concordanță cu tendința de dezvoltare a 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.



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

6. ANEXE

Conform cu Certificatul de Urbanism Nr. 44 din 25.01.2018, la prezenta documentație P.U.D. se vor anexa următoarele documente, in copie :

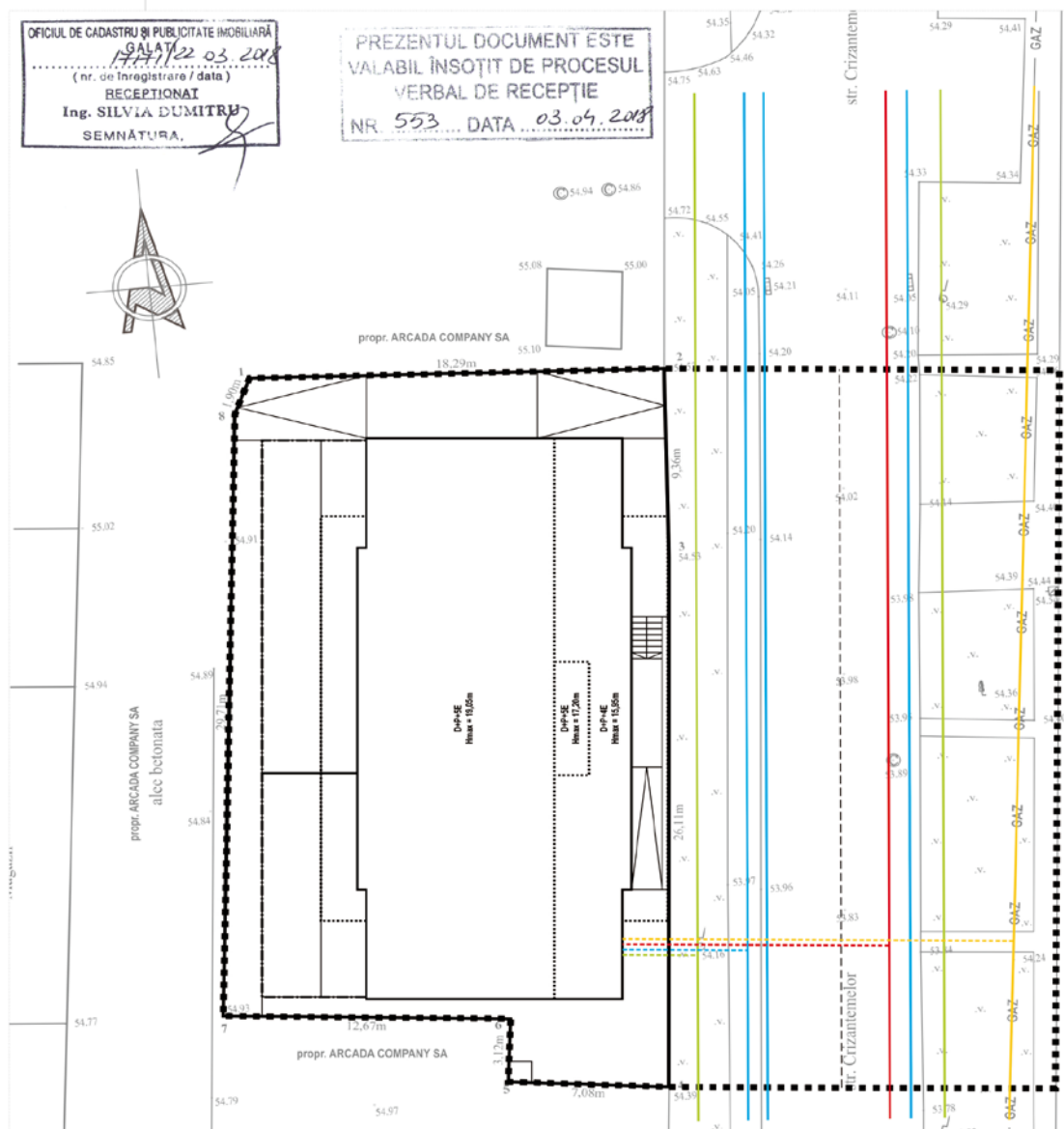
- Certificat de Urbanism
- Aviz CTATU
- Taxa RUR
- Titlu de proprietate asupra imobilului
- Extras de carte funciara
- Aviz alimentare apa canal
- Aviz alimentare cu energie electrica
- Aviz salubritate
- Aviz incalzire si apa calda de consum
- Aviz alimentare cu energie termica
- Punct de vedere ISU
- Sanatatea populatiei
- Numar postal
- Aviz UM 0397 – telecomunicatii speciale
- Aviz comisia municipala de siguranta a circulatiei
- Cerere revizuire punct de vedere / act administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului
- 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)

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ
GALATI
17.04.2018 03.2018
(nr. de înregistrare / data)
RECEPȚIONAT
Ing. SILVIA DUMITRU
SEMNĂTURA.

PREZENTUL DOCUMENT ESTE
VALABIL ÎNȘOȚIT DE PROCESUL
VERBAL DE RECEPȚIE
NR. 553 DATA 03.04.2018



ÎNCADRARE ÎN MUNICIPIU



LEGENDA

LIMITE

- Limita zonei de studiu PUD
- Limita de proprietate a terenului ce a generat PUD
- Axul drumului
- Limita construcție propusă (la nivelul parterului)
- Limita construcție propusă (la nivelul demisolului)
- Limita construcție propusă (la nivelul etajelor superioare)
- Limita amenajări de incinta propuse

RETELE EDILITARE

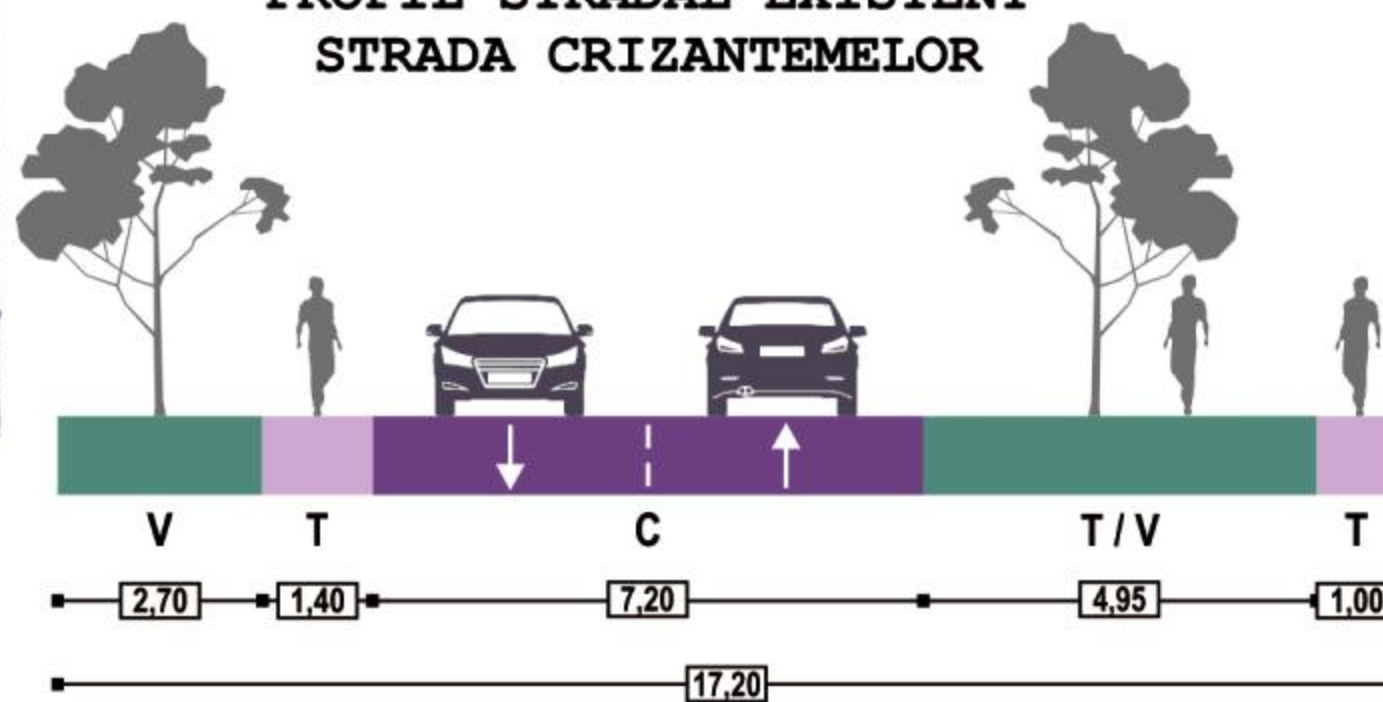
- Retea de apa existenta
- Retea de canalizare existenta
- Retea de energie electrica existenta
- Retea de gaze naturale existenta
- Bransament propus la rețeaua de apa
- Racord propus la rețeaua de canalizare
- Bransament subteran propus la rețeaua de energie electrica
- Bransament propus la rețeaua de gaze naturale

titlu proiect:				BLOC DE LOCUINTE (COLIBRI III) SI ÎMPREJMUIRE			
proiectant de urbanism:		nr. exp. dom. 217/68/19.01.2018		adresa:		MUN. GALATI, STR. CRIZANTEMELOR NR. 2C	
MACHBAR ATELIER S.R.L.		38720882		proiectant de urbanism:		beneficiar:	
		+40 (748) 338 275 machbar_atelier@gmail.com				S.C. COLIBRI S.R.L.	
specificatie:		nume:		semnatura:		scara:	
self proiect:		drd. master urbanist Atanasia MANDRU (STOICA)				1 : 200	
proiectant:				data reviziei:		numar proiect:	
desenator:				IULIE 2018		009 / 2018	
				titlu planșă:		REGLEMENTARI EDILITARE	
				numar planșă:		P.U.D.	
				data planșă:		U3	

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA
GALATI
17/11/22 03.2018
(nr. de înregistrare / data)
RECEPȚIONAT
Ing. SILVIA DUMITRU
SEMNĂTURA,

PREZENTUL DOCUMENT ESTE
VALABIL ÎNSOTIT DE PROCESUL
VERBAL DE RECEPȚIE
NR. 553 DATA 03.04.2018

PROFIL STRADAL EXISTENT
STRADA CRIZANTEMELOR



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

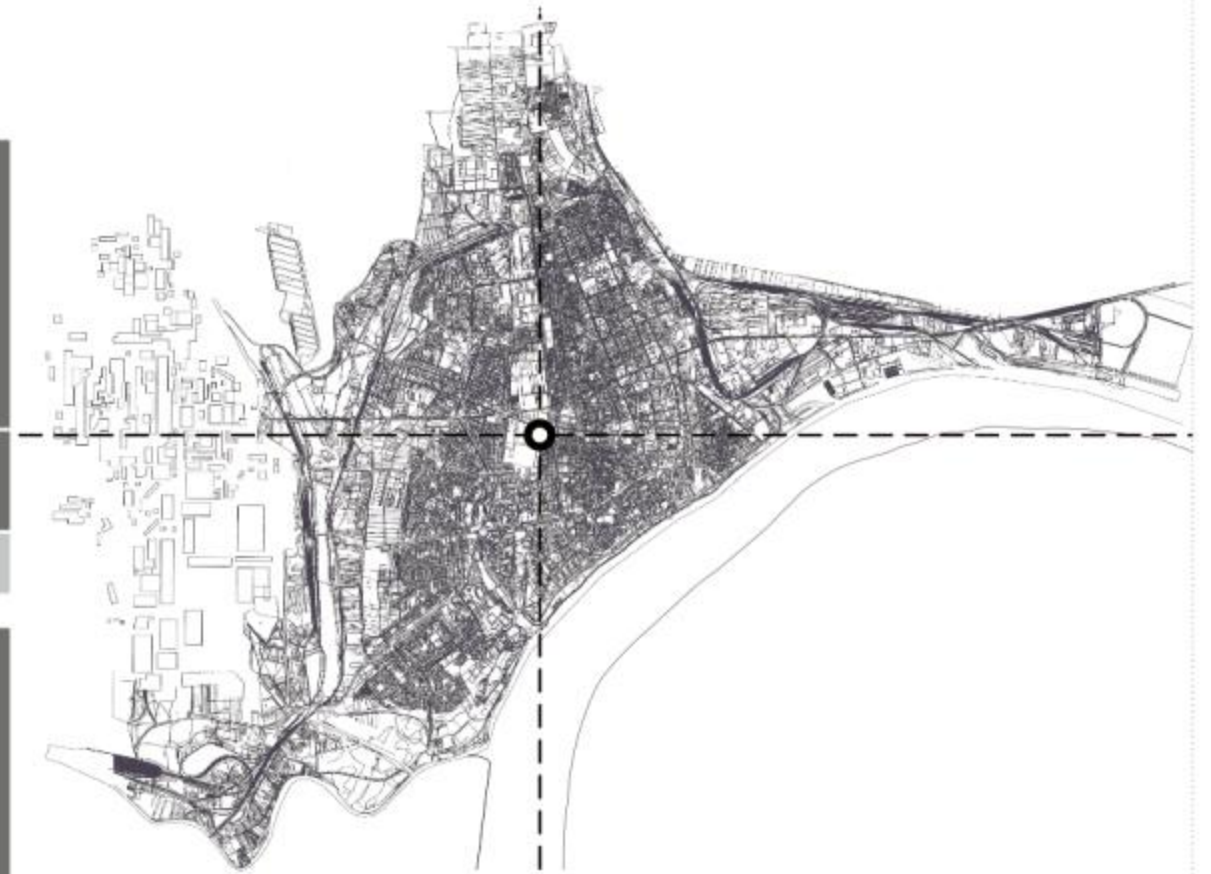
POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI
UTILIZARE A TERENURILOR CONFORM
P.U.G. GALATI

UTR 14'- POL URBAN PRINCIPAL - COSBUC / BASARABIEI			SPATII VERZI (EXCEPTAND CELE DESTINATE SPORTULUI, AGREMENTULUI)	
SUPRAFATA PARCELA	POT	CUT	POT	CUT
150 - 200 mp	45 %	1,5	10 %	0,2
201 - 500 mp	45 %	2,5		
501 - 1000 mp	70 %	4,2		
1001 - 6000 mp si peste	80 %	4,8		

FUNCTIUNI EXISTENTE: ACTIVITATI PRODUCTIVE
IN UNITATI DISPERSATE / ZONA TRANSPORTURI /
ZONA CONSTRUCTII AFERENTE ECHIPAMENTELOR
TEHNICO-EDILITARE / TERENURI CU DESTINATIE SPECIALA
(CU EXCEPTIA CONSTRUCTIILOR SI INSTALATIILOR
TEHNOLOGICE)

POT	CUT
50 %	1,0

ÎNCADRARE ÎN MUNICIPIU



LEGENDA

LIMITE

- Limita zonei de studiu PUD
- Limita de proprietate a terenului ce a generat PUD
- Axul drumului
- Limita constructie propusa (la nivelul parterului)
- Limita constructie propusa (la nivelul demisolului)
- Limita constructie propusa (la nivelul etajelor superioare)
- Limita amenajari de incinta propuse
- Aliniere / aliniament

FUNCTIUNI

- Circulatie carosabila
- Circulatie pietonala
- Fasii plantate (vegetatie de protectie si aliniament)
- Locuire colectiva
- Circulatii interioare
- Platforma europubele
- Spatiu plantat

ACCESURI

- Acces carosabil
- Acces pietonal
- Acces principal constructie

BILANT TERITORIAL
ZONA DE STUDIU PUD

ELEMENTE DE BILANT	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
CIRCULATII PUBLICE	609,40	48,85	609,40	48,85
Circulatie carosabila	250,15	20,05	270,60	21,69
Circulatie pietonala	120,90	9,69	121,00	9,70
Fasii plantate	238,35	19,11	217,80	17,46
CURTI CONSTRUCTII	638,00	51,15	638,00	51,15
Arie construita	0,00	0,00	446,27	35,78
Arie desfasurata	0,00	---	2324,12	---
Amenajari de incinta	0,00	0,00	191,73	15,37
Teren neamenajat	638,00	51,15	0,00	0,00
ARIE TOTALA ZONA DE STUDIU PUD :	1247,40	100,00	1247,40	100,00

BILANT TERITORIAL
TEREN CE FACE OBIECTUL PUD

ELEMENTE DE BILANT	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
SUPRAFATA CONSTRUITA	0,00	0,00	446,27	69,95
SUPRAFATA DESFASURATA	0,00	---	2324,12	---
AMENAJARI DE INCINTA	0,00	0,00	191,73	30,05
Circulatii interioare	0,00	0,00	150,00	23,51
Spatii de parcare	0,00	0,00	0,00	0,00
Spatii plantate	0,00	0,00	41,73	6,54
TEREN NEAMENAJAT	638,00	100,00	0,00	0,00
SUPRAFATA TOTALA TEREN :	638,00	100,00	638,00	100,00
INDICATORI URBANISTICI	P.O.T. EXISTENT=0,00%		P.O.T. REALIZAT=69,95%	
	C.U.T. EXISTENT=0,00		C.U.T. REALIZAT=3,64	

titlu proiect :

BLOC DE LOCUINTE (COLIBRI III) SI IMPREJMUIRE

proiectant de urbanism :

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



nr. reg. com.
J17/68/19.01.2018
C.U.I.
38720882
CONTACT
+40 (748) 158 275
machbar.atelier@gmail.com

adresa :

MUN. GALATI, STR. CRIZANTEMELOR NR. 2C

specificatie :

sef proiect :

proiectant :

desenator :

nume :

semnatura :

scara :

data reviziei :

drd. master urbanist
Atanasia MANDRU
(STOICA)

1 : 200

IULIE 2018

beneficiar :

S.C. COLIBRI S.R.L.

titlu plansa :

REGLEMENTARI URBANISTICE

numar proiect :

009 / 2018

faza de
proiectare :

P.U.D.

numar plansa :

U2