

HOTĂRÂREA nr. 540

din 27.09.2018

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 14', str. Tecuci, nr. 161

*Inițiator: Primarul Municipiului Galați, Ionuț - Florin Pucleanu;
Numărul și data depunerii proiectului de hotărâre: 571/25.09.2018*

Consiliul local al Municipiului Galați, întrunit în ședință ordinară, în data de 27.09.2018;

Având în vedere expunerea de motive nr. 78182/25.09.2018, a inițiatorului-Primarul Municipiului Galați, Ionuț - Florin Pucleanu;

Având în vedere raportul de specialitate nr. 78184/25.09.2018, 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. 77330/21.09.2018, al documentației Plan Urbanistic de Detaliu, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 14', str. Tecuci, nr. 161 (fost str. Tecuci, nr. 161, lot 1), individualizat în Anexa 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 14', str. Tecuci, nr. 161 (fost str. Tecuci, nr. 161, lot 1), în vederea realizării unei construcții cu funcțiunea de sediu de firmă, pe terenul proprietate, beneficiar, Societatea Arcada Company S.A. , 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. 77330 / 21.09.2018

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 SEDIU FIRMĂ Ds+P+5E”,
STR. TECUCI, NR. 161 (fost str. TECUCI, NR. 161 – LOT 1), GALAȚI,
BENEFICIAR: S.C. ARCADEA COMPANY S.A.**

Elaborator d-nul arh. Dan Ujeucă, S.C. Ecoarch S.R.L., Galați, str. Brăilei, nr. 17, Bl. R2, parter, telefon: 0371308946, e-mail: ecoarch2005@yahoo.com.

Implicarea publicului în etapa pregătitoare a P.U.D. s-a realizat exclusiv prin grija beneficiarului, care a prezentat notificările vecinilor direcți ai parcelei care a generat P.U.D. (conform declarației pe proprie răspundere): S.C. Ghedin Test SRL, S.C. Cancaz S.A.

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

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

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

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

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

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Investitie:

SEDIU FIRMA

Mun. Galați, Str. Tecuci Nr. 161

Beneficiar:

SC ARCADA COMPANY SA

FOAIE DE GARDA

Investitie: SEDIU FIRMA

Localizare: mun. GALATI, str. Tecuci nr. 161

Proiect nr.: 234/2018

Faza: Plan urbanistic de detaliu

Beneficiar: S.C. ARCADA COMPANY S.A.

Proiectant: S.C. ECOARCH S.R.L.

TABEL RESPONSABILITATI

Sef proiect: arh. Dan Ujeuca

Intocmit: arh. Alexandru Bujenita

BORDEROU

PIESE SCRISE

foaie de garda
tabel responsabilitati
borderou
certificat de urbanism
memoriu justificativ
avize
ridicare topo
studiu geo
avize
extras de carte funciara

PIESE DESENATE

U0: incadrare in teritoriu
U1: 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

investitie: SEDIU FIRMA
localizare: mun. GALATI, str. Tecuci nr. 161
proiect nr.: 234/2018
faza: Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.)
beneficiari: S.C. Arcada Company S.A.
proiectant: S.C. ECOARCH S.R.L.

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul prezentei lucrări consta în realizarea unui Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) pentru obiectivul propus – SEDIU FIRMA cu regim de înălțime D+P+5E – solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. **631** din **27.04.2018**.

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

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

2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

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-nordica a orasului, cu deschidere la Str. Tecuci. Terenul ce face obiectul P.U.D. se afla pe Str. Tecuci si este inclus in **U.T.R. 14 – Pol urban principal – Cosbuc / Basarabiei**. Conform PUG Galati, 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 functională prin asigurarea terenurilor necesare dezvoltarii unor functiuni de interes municipal / local / rezidential prin raportare la populatia prognozata, noi calitati estetic – configurative.

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 :

Din de cele aratate mai sus, pentru amplasamentul investigat de la adresa: strada Tecuci, nr. 161, putem trage urmatoarele concluzii:

- sondajul geotehnic a evidenciat faptul ca la suprafata umplutura are o grosime de aproximativ 0.80m si este constiuita din fragmente de beton si caramida, elemente de bolovanis si pietris, colmatate cu praf nisipos. Terenul natural este constituit din depozite leosoide macroporice, reprezentate de prafuri nisipoase-argiloase, cafenii-galbui cu concretiuni calcaroase, plastic moale, umed spre saturat.
- valorile indicilor geotehnici incadreaza aceste terenuri la categoriile de pamanturi “umede” la “saturate” si o compresibilitate “mare” conform SR EN ISO 14688-12005 si STAS 1243-88.
- din observatiile realizate pe esantioanele extrase din sondaj a rezultat ca terenul natural prezinta o stare de consistenta de la “plastic consistent la plastic moale pana la adancimea de 4.00m dupa care terenul prezinta o stare plastic moale spre curgatoare iar in baza sondajului chiar curgatoare.
- apa subterana a fost interceptata, in sondajul IF, la cotele -4.10m, -7.80m, -10.80m, fata de 0.00m suprafata teren, cantonata in stratul de praf nisipos-argilos sub forma de infiltratii cu caracter ascentional, nivelul hidrostatic variabil in functie de catitatea precipitatiilor si de starea sistemului de alimentare cu apa si canalizare a orasului Galati, din vecinatatea perimetrului studiat;

Concluzii extrase din planul topografic :

Terenul prezinta inclinație orientata aproximativ dinspre nord-vest înspre sud –est.

Cotele de nivel ale terenului sunt cuprinse in intervalul 54,61 m – 55,30 m (Sistem Cote Marea Neagra)

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,
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, supraterane 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 :

- minim 1 loc parcare la 10-40 salariați și 1 loc suplimentar pentru microbuze.

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 admisă este P+5E – P+9E (18m – 30m la coamă/atic).

Spații libere și spații 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 constructii administrative, procentul minim de spatiu verde este 15 % din suprafata terenului.

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.

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU PUD

Nu este cazul.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚII

În zona obiectivului studiat, Str. Tecuci asigura accesul direct catre Str. George Cosbuc si strada Nae Leonard. Aceste artere asigura la randul lor accesibilitatea catre, bd. Siderurgistilor, str. Basarabiei, si str.– cai de circulatie de referinta la nivelul Municipiului Galati.

În prezent accesul în sit se face prin partea de nord a lotului, din strada Tecuci, si din strada Crizantelmelor. În zona de studiu PUD, str. Tecuci si str. Crizantelmelor se prezintă sub forma unei strazi cu dublu sens de circulatie, cu fire de circulație carosabila si pietonala, cu fasii plantate (vegetatie de protectie si aliniament) pe ambele sensuri de circulatie, prezinta îmbrăcămintă rutiera rigida si profil stradal de aproximativ 7,00m.

3.2. SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI

Suprafața ocupata de imobilul ce a generat necesitatea elaborarii P.U.D. :
Stere = 4441 mp

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

nord : 96,22 m (cumulat)
est : 49,40 m (cumulat)
sud : 97,52 m (cumulat)
vest : 33,52 m (cumulat)

Vecinătățile directe ale imobilului ce a generat necesitatea elaborării

P.U.D.:

Nord: str. Tecuci
Vest: drum de acces, proprietate in indiviziune
Sud-Vest: proprietate privata SC CANCAZ SA
Sud: domeniul privat SC ARCADA Company SA
Sud-Est: proprietate privata SC Ghedintest SRL
Est: str. Crizantemelor

3.3. SUPRAFEȚE DE TEREN CONSTRUITE ȘI SUPRAFEȚE DE TEREN LIBERE

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

Suprafața de teren construita : 0,00 mp
Suprafața de teren libera : 4441,00 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 sudica a terenului, tesutul urban este alcatuit din parcele regulate si neregulate, de dimensiune medie si mare. Deschiderea la strada (frontul loturilor) variaza intre 15,00m – 200,00m, iar adancimea acestora variaza intre 15,00m – 350,00m.

In vecinatatea terenului ce a generat elaborarea PUD, frontul pe str. Crizantemelor si pe str. Tecuci 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 vistica 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.

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).

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

Artera de circulatie este echipata cu rețele 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 regăesc următoarele tipuri de proprietate asupra terenurilor :

Terenul aparținând domeniului privat, proprietate a persoanelor fizice si juridice : 4441 mp imobilul (terenul) se afla in intravilanul municipiului Galati si este proprietatea solicitantei conform actului de dezlipire autentificat sub nr. 1923/04.042018 de N.P. Toderascu Dan, astfel cum rezulta din cap. inscrieri privitoare la propiretate – din extrasul de carte funciara emis la cererea nr. 20462/04.04.2018 de catre OCPI.

3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE

Sondajul a identificat următoarea structura litologică:

- Sondajul a identificat, de la suprafața pe o grosime de 0.80m, o formațiune antropică constituită din fragmente de beton și cărămidă, elemente de bolovanis și pietris, colmatate cu praf nisipos.

- Terenul natural, este descris în sondaj ca fiind un praf leosoid, nisipos-argilos

plastic consistent spre plastic moale, acesta a fost investigat până la adâncimea de -15.00m, față de nivelul terenului. De la adâncimea de -4.10m formațiunea prafoasă a devenit umedă, umflând în peretii forajului, plastic moale spre curgătoare.

De la -11.30m, cafeniu cu intercalatii roscate, rare concrețiuni de calcar, degradate, plastic moale spre curgător. De la -13.00m, galben, curgător.

Condiții de fundare și recomandări:

Se pot avea în vedere două metode de fundare, prima metodă, o fundare indirectă pe coloane, iar ce-a de-a doua metodă o fundare specială pe pernă din material granular. Indiferent de metoda de fundare aleasă se recomandă realizarea mai multor sondaje geotehnice și totodată cu o adâncime mai mare cu precădere pentru soluția de fundare indirectă.

Pentru metoda de fundare specială se poate avea în vedere îmbunătățirea terenului de fundare printr-o fundație specială de tip pernă din material granular; în condițiile realizării acestui tip de fundare se vor avea în vedere determinări de capacitate portantă la partea superioară a pernei pe care o estimăm ca grosime necesară $h=2.00m$, apreciind o presiune admisibilă în domeniu elastic $p_a=270kPa$. Gradul de compactare a pemei se impune a fi de minim 95% conform Normativ C29-85, privind îmbunătățirea terenului de fundare slabe prin procedee mecanice.

Stabilirea capacității portante la partea superioară a pernei de material granular se va efectua pe baza testelor în situ, ca de altfel și capacitatea portantă pentru coloane.

Stabilirea programului de monitorizare și testare a pernei respectiv a coloanelor va fi stabilit de către inginerul de structuri.

De asemenea se vor avea în vedere prevederile normativului NP 120-2014, privind cerințele de proiectare, execuție și monitorizare a excavatiilor adânci în zone urbane.

Apreciem ca solutia de fundare indirecta prezinta o siguranta mai mare pentru viitorul imobil.

De asemenea pentru lucrarea propusa este recomandat a fi realizata din structuri usoare insensibile la tasari diferite, iar regimul de inaltime sa nu fie mai mare de P+4E, pentru metoda de fundare pe perna din material granular.

La nivelul zonei de demisol se pot avea in vedere realizarea de hidroizolatii. Totodata se recomanda reparatia rețelei hidro-edilitare din perimetrul studiat.

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

Apa subterana a fost interceptata, in sondajul 1F, la cotele -4.10m, -7.80m, -10.80m, fata de nivelul terenului, cantonata in stratul de praf nisipos-argilos sub forma de infiltratii cu caracter ascensional, nivelul hidrostatic variabil in functie de catitatea precipitatiilor, si de starea sistemului de alimentare cu apa si canalizare a orasului Galați, din imediata vecinatate a perimetrului studiat.

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

Zona studiata se afla in aria "81" de seismicitate, conform SR 11100 / 1-93. Conform Normativului P100/1-2013, valoarea acceleratiei terenului pentru proiectare $a_g = 0,30$ g (IMR = 225 ani si 20% probabilitate de depasire in 50 ani) iar valoarea perioadei de colt $T_c = 1.0$ sec.

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)pe latura de vest si sud, respectiv P(parter) – P+4E pe latura estica a terenului.

Structura: durabila, semi-durabila.

Stare fizica : medie si rea pe latura vestica a terenului, respectiv buna si medie pe latura estica a terenului.

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

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. **631** din **27.04.2018**:

Alimentare apa canal :

S-a depus solicitare si urmeaza, emiterea avizului

Alimentare cu energie electrica :

S-a depus solicitare si urmeaza, emiterea avizului

Gaze naturale :

S-a depus solicitare si urmeaza, emiterea avizului

Incalzire si apa calda de consum :

S-a depus solicitare si urmeaza, emiterea avizului

Alimentare cu energie termica :

S-a depus solicitare si urmeaza, emiterea avizului

4. REGLEMENTĂRI

4.1. OBIECTIVELE NOI SOLICITATE PRIN TEMA – PROGRAM

Tema program propusa de beneficiar este realizarea unei cladiri administrative, respectiv obiectivul SEDIU FIRMA

Funcțiuni :

Sediul firme

Compartimentare :

Demisol : spații de garare autovehicule (8 locuri)

Parter: amfiteatru, atrium, recepție, spații de așteptare, sala meeting, lifturi, casa scării, spații wc, spații birouri open space.

Etaj 1: birouri open space, săli de sedințe, grupuri sanitare, casa scării, lifturi

Etaj 2: birouri open space, birouri conducere, grupuri sanitare, sala de sedințe, spații relaxare, lifturi, casa scării

Etaje 3-4: birouri open space, grupuri sanitare, sala de sedințe, spații relaxare, lifturi, casa scării

Etaj 5: terasa acoperită, oficiu, sala de mese personal, sala de mese conducere, centrala termică, grupuri sanitare, lifturi, casa scării

Amenajări de incintă:

Circulații interioare mixte (auto pietonale) : 1425,29 mp (32,10 % din suprafața totală a terenului)

Spațiu verde plantat : 1447 mp (32,58 % din suprafața totală a terenului)

Spațiile de parcare: 64 de locuri de parcare + 8 locuri la subsol

4.2. FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIEI**Funcțiune propusă :**

Funcțiunea propusă se află în concordanță cu utilizările admise în zonă și reprezintă o funcțiune complementară cu funcțiunea dominantă, respectiv clădire administrativă.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIEI:**regim de construire:**

construcție izolată

poziționare:

construcție amplasată către partea din față a terenului, de-a lungul laturilor de vest și de sud ale terenului

amplasare față de aliniament:

construcție retrasă față de aliniament

amplasare fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei:

constructie retrasa fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei

CONFORMAREA CONSTRUCTIEI:

Regim de inaltime :

Inaltimea maxima a constructiei propuse (D+P+5E, HMAX = 25,60m – inaltimea la atic fata de cota $\pm 0,00$) se incadreaza in limitele maxime impuse de P.U.G. Galati .

Retrageri constructie fata de limita de proprietat:

Pe latura de nord retragerea de la aliniament este de 9.60 m.

Pe latura de est retragerea de la aliniament este 38.75 m.

Pe latura de sud retragerea este de 14.40 m fata de limita de proprietate.

Pe latura de vest retragerea este de 31.05 m fata de limita de proprietate.

Retragerea fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei se va face cu respectarea prevederilor din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Galati si cu cele din Codul Civil:

Fatada nordica a cladirii propuse contine ferestre de lumina si se afla la distanta mai mare de 6,00 m fata de str. Tecuci ; deschiderea teraselor de pe fatadele de est si de vest (care asigura vedere catre fondul invecinat) se realizeaza la distanta mai mare de 6,00m fata de limita de proprietate

Fatada sudica a cladirii propuse contine ferestre de lumina si se afla la distanta mai mare de 5,00m fata de limita de proprietate aferenta.

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

Volumul propus capata interes datorita jocului de texturi si datorita suprafetelor iesite in consola de la etajele superioare.

Arhitectura fatadelor:

Fatadele de nord si de sud 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 va fi tip terasa.

4.3. CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ

ARIA CONSTRUITA

AC = 733,73 mp

ARIA DESFASURATA

AD = 4316,53 mp

S-au luat in calcul urmatoarele suprafete :

Demisol : 401,50 mp

Parter : 733,73 mp

Etaj 1 : 621,50 mp

Etaj 2 : 621,50 mp

Etaj 3 : 621,50 mp

Etaj 4 : 621,50 mp

Etaj 5 : 695,30 mp

Dimensiuni maxime în plan :

25.70 m x 26.90 m

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

Distanțele minime între obiectivul propus și limitele de proprietate:

demisol:

fata de limita nordica : 9.60m

fata de limita estica : 38,75m

fata de limita sudica : 14,40m

fata de limita vestica : 31,05m

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

nu este cazul

Accesuri:

acces pietonal si carosabil : din str. Tecuci si din strada 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 in centrul lotului, astfel incat curtea constructiei sa se desfasoare de jur imprejurul constructiei.

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

4.6. PRINCIPII DE INTERVENTIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE

Nu este cazul.

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

Str. Tecuci 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 administrative**, RLU aferent PUG Galati specifica urmatoarele: minim 1 loc parcare la 10-40 salariatii si 1 loc suplimentar pentru microbuze.

Numarul de angajati ce se estimeaza a lucra in aceasta firma este de aprox. 50 de persoane permanent. De aici rezulta un minim de 2 locuri de parcare si un microbuz. In incinta investitiei sunt prevazute 62 de locuri de parcare pentru autoturisme, 2 locuri de parcare pentru microbuze, si 8 locuri de parcare la subsol.

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 corpului de cladire central in lot asigura deschidere suficienta a curții 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

In incinta se propune plantarea spațiului liber rezultat in urma propunerii. Procentul minim de spatii verzi pentru constructiadministrative, conform RLU aferent PUG Galati, este de minim 15 % din suprafata terenului.

Suprafata minima de spatii verzi amenajate in incinta, calculata conform RLU aferent PUG Galati, pentru obiectivul propus este de 666,15mp.

In incinta obiectivului propus, spațiile verzi plantate vor ocupa 1447 mp, respectiv 32.58% din suprafața terenului.

4.13. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Cotele de nivel actuale ale amplasamentului sunt cuprinse în intervalul 52,61 m (in sudul lotului) – 54.32 m (in nordul lotului) (Sistem Cote Marea Neagră) si prezintă înclinație orientata aproximativ nord înspre sud.

4.14. LUCRĂRI NECESARE DE SISTEMATIZARE PE VERTICALA

Se propune schimbarea inclinatiei terenului natural si asigurarea unei pante de minim 1% pentru evacuarea apelor pluviale catre canalizarea din strada Tecuci astfel :

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

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

Alinierea construcțiilor:

Distanța față de limita de nord : 9,60m

Înălțimea construcțiilor:

regim de înălțime D+P+5E

Hmax = 25,60 m (înălțimea la atic, față de cota ±0,00)

Procentul de ocupare a terenului:

P.O.T. REZULTAT ÎN URMA PROPUNERII = 16,52 %

4.16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

C.U.T. REZULTAT ÎN URMA PROPUNERII = 0,97

4.17. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR (SURSE, REȚELE, RACORDURI)

Alimentare apă canal:

Se propune realizarea unui bransament la rețeaua publică de apă potabilă existentă pe Str. Tecuci

Se propune realizarea unui racord la rețeaua publică de canalizare existentă pe Str. Tecuci

Se propune realizarea unui bransament la rețeaua publică de apă potabilă existentă pe Str. Tecuci

Se propune realizarea unui racord la rețeaua publică de canalizare existentă pe Str. Tecuci

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. Tecuci

Gaze naturale:

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

Încalzire și apă caldă de consum :

Se va monta centrală termică pe gaze.

Alimentare cu energie termica :

Se va face din centrala proprie.

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

B I L A N Ț T E R I T O R I A L			
Zona funcțională	Existent	Propus	Procent
Suprafata teren	4441,00 mp	4441,00 mp	100,00 %
Curti constructii	4441,00 mp	4441,00 mp	100,00 %
Suprafata construita	0,00	733,73 mp	16,52 %
Suprafata desfasurata	0,00	4316,53 mp	-
Suprafata circulatii mixte <i>auto si pietonale</i>	0,00	1425,29 mp	32,10 %
Suprafata spatii verzi pe teren	0,00	1447,00 mp	32,58 %
Suprafata parcaje auto	0,00	834,98 mp	18,80 %
P.O.T.	0,00 %	16,52 %	-
C.U.T.	0,00	0.97	-

posibilitati maxime, conform P.U.G. GALATI

5. CONCLUZII

5.1. CONSECINȚELE REALIZĂRII OBIECTIVELOR PROPUSE

Realizarea investiției propuse creează o clădire administrativă, ce adaposteste spații pentru birouri și spații de garare autovehicule, spații pentru conferințe. 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 ÎN 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 brânșamentelor către obiectivul propus

Platforme și trotuare în incintă

Acces carosabil

Spatii verzi, amenajări exterioare

Finantarea investitiei se va realiza din fonduri proprii.

5.3. PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI ASUPRA SOLUȚIEI

Consideram ca propunerile făcute de beneficiar sunt in concordanta cu tendinta de dezvoltare a zonei si cu reglementările impuse de documentațiile de urbanism aprobate. Amplasarea construcției s-a făcut cu sensibilitate fata de vecinatatile imediate si fata de forma si dimensiunile lotului, iar mobilarea urbanistica a urmărit dezvoltarea spatiilor verzi.

ANEXE

Conform cu Certificatul de Urbanism nr. **631** din **27.04.2018**, la prezenta documentație P.U.D. se vor anexa următoarele documente, in copie :

Certificat de Urbanism

Titlu de proprietate asupra imobilului

Extras de carte funciara

Aviz alimentare apa canal

Aviz alimentare cu energie electrica

Aviz salubritate

Punct de vedere ISU

Sanatatea populatiei

Numar postal

Aviz UM 0397 – telecomunicatii speciale

Aviz comisia municipala de siguranta a circulatiei

Punctul de vedere / actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului

Studiu geotehnic

Plan topografic vizat O.C.P.I.

Sef de proiect,

arhitect
Dan UJEUCA

Întocmit,

arhitect
Alexandru BUJENIȚĂ

PLAN URBANISTIC DE DETALIU 2

PREZENTUL DOCUMENT ESTE
VALABIL ÎNSOTIT DE PROCESEL
VERBAL DE RECEPȚIE
NR. ...885... DATA 2016.05.20

Jud. Galați
U.A.T. Galați
Cod SÎRUTA:17-75105



LEGENDA

Limita zonei de studiu

Construcție propusă - sediu de firma

Limita proprietate

Acces auto

Acces pietonal

Spații verzi în cadrul imobilului

Circulații carosabile

Circulații pietonale

Spații de circulație din cadrul imobilului

Spații de parcare

Punct de cota

Pom

Canalizare

Stalp de beton

LIMITE

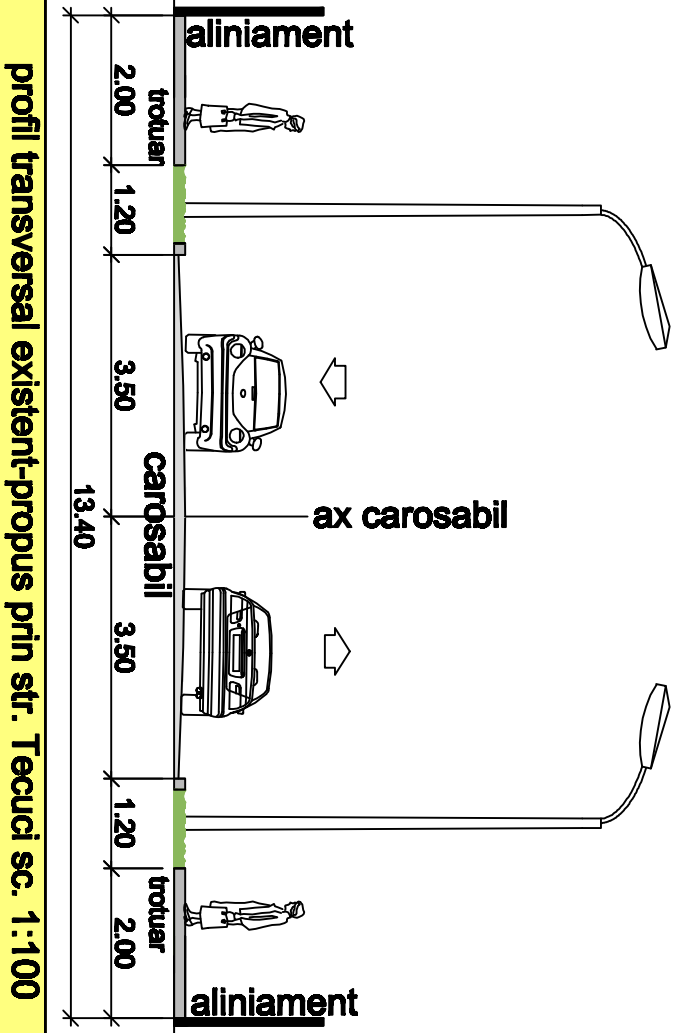
Aliniament

Limita maxima a edificabilității

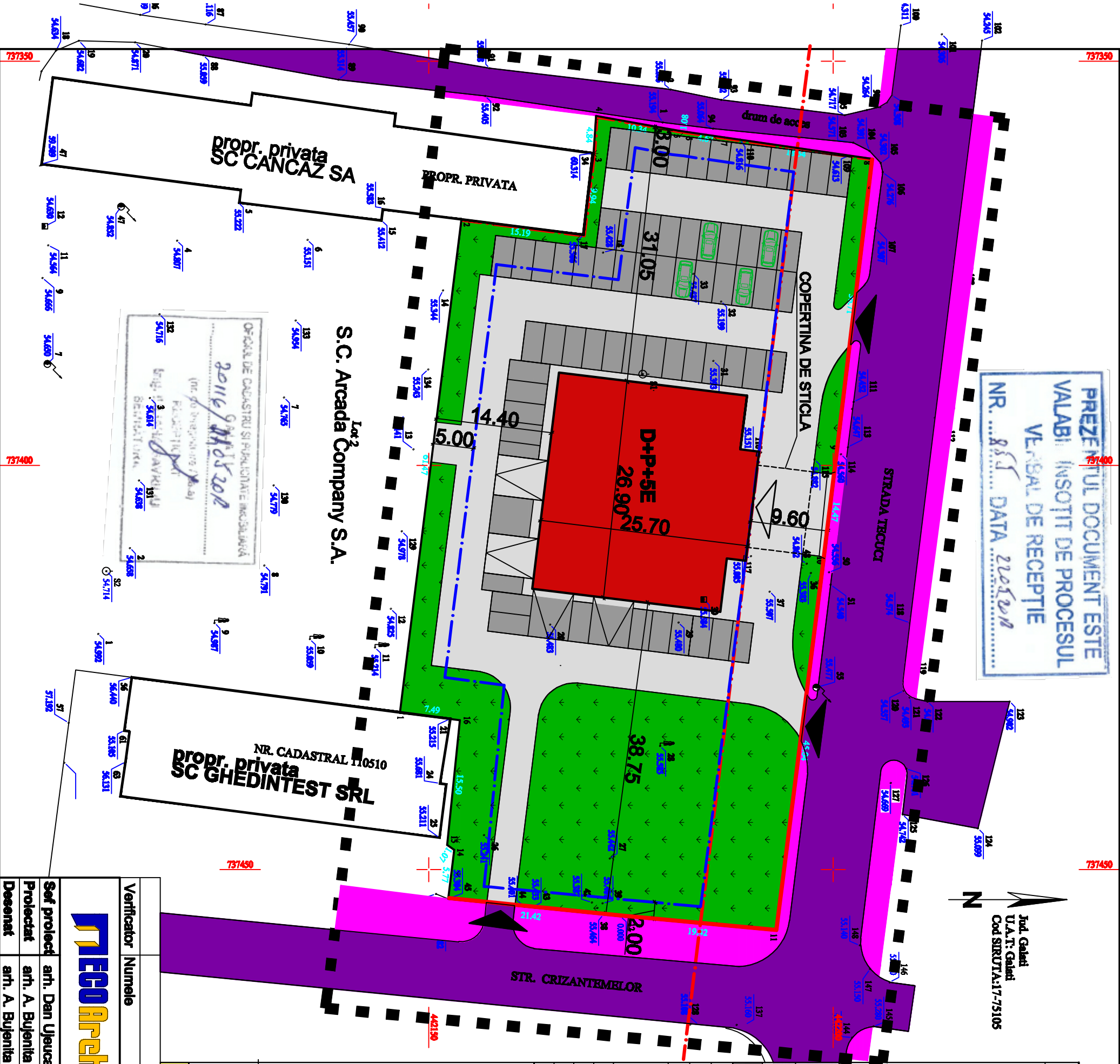
Aliniere existentă în zona

BILANȚ TERITORIAL

Zona funcțională	Existent	Propus	Procent
Suprafața teren	4441,00 mp	4441,00 mp	100,00 %
Curti construite	4441,00 mp	4441,00 mp	100,00 %
Suprafața construită	0,00	733,73 mp	16,52 %
Suprafața desfasurată	0,00	4316,53 mp	-
Suprafața circulației mixte auto și pietonale	0,00	1426,29 mp	32,10 %
Suprafața spațiilor verzi pe teren	0,00	1447,00 mp	32,58 %
Suprafața parcele auto	0,00	834,98 mp	18,80 %
P.O.T.	0,00 %	16,52 %	-
C.U.T.	0,00	0,97	-



profil transversal existent-propus prin str. Tecuci sc. 1:100



Verificator	Numele	Semnătura	Cerința	Referat / Expertiză nr.	data	Proiect nr.:
						234/2018
						Faza:
						PUD
						Planșa:
						2

Self proiect

art. Dan Ujeuca

Proiectat

art. A. Bujența

Dezemat

art. A. Bujența

J17 - 1183 - 1992

S.C. Arcada Company S.A.

Sediul firmei
mun. Galați, str. Tecuci nr. 161

Titlul planșei:

REGLEMENTARI URBANISTICE

PLAN URBANISTIC DE DETALIU 3

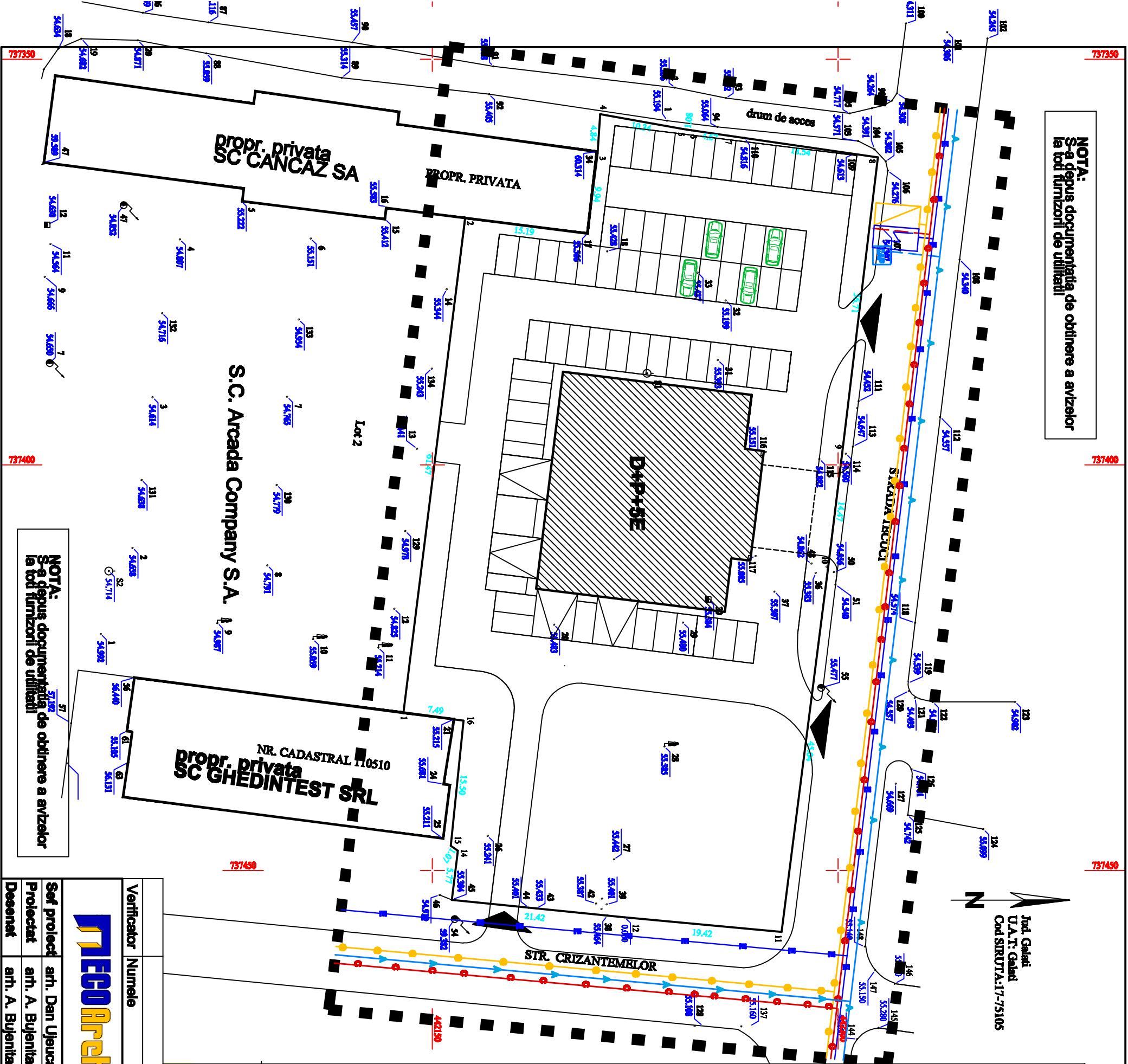
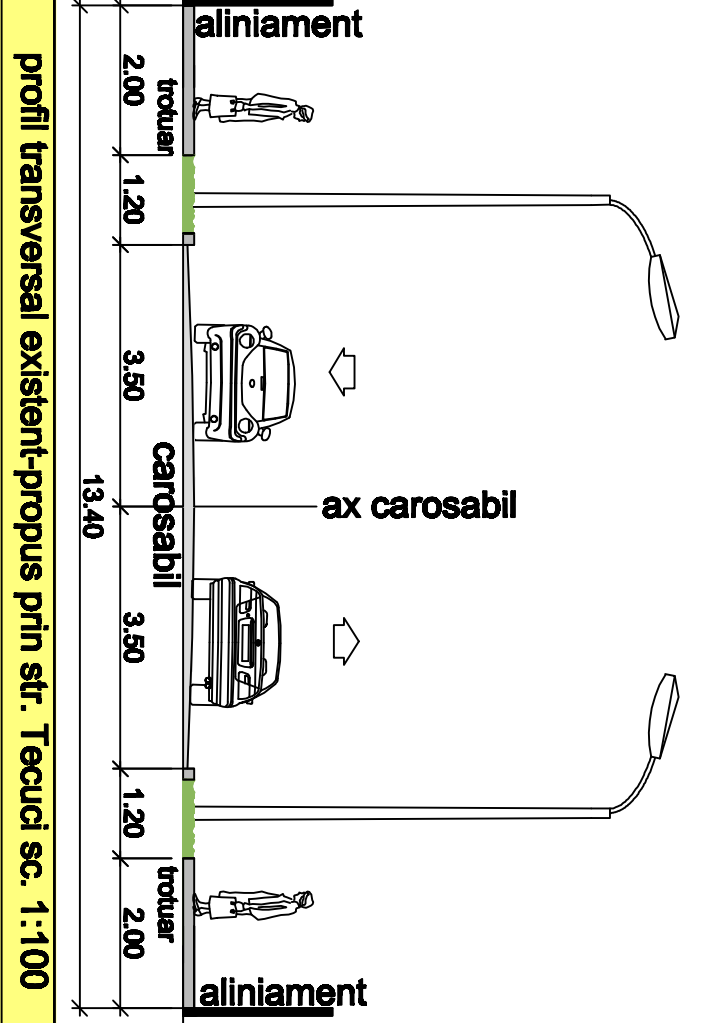
LEGENDA

- Limita zonei de studiu
- Limita proprietate
- Acces incinta
- Limita parcele
- Punct de cota
- Pom
- Canalizare
- Stalp de beton

RACORDURI SI BRANSAMENTE PROPUSE

- colector canalizare propus
- bransament apa propus
- bransament gaze propus
- retea apa potabila existenta
- colector canalizare existent
- retea electrica existenta
- retea gaze existenta
- retea electrica propusa
- firida bransament electric
- firida bransament gaze
- canin apometru propus

RETELE EXISTENTE



NOTA:
S-a depus documentatia de obtinere a avizelor la toti furnizorii de utilitati!

NOTA:
S-a depus documentatia de obtinere a avizelor la toti furnizorii de utilitati!

Verificator	Numele	Semnătura	Cerința	Referat / Expertiză	nr.	data
 J17 - 1183 - 1992				Beneficiar: S.C. Arcada Company S.A.		
Denumire, pr.:				Sediul firme mun. Gaești, str. Tecuci nr. 161		
Titlul planșei:				REGLEMENTARI EDILITARE		
Self proiect	art. Dan Ujeuca	semn. 1:500				PUD
Proiectat	art. A. Bujenita	date				Planșe:
Deosebit	art. A. Bujenita	apr. 2016				3