

**MACHBAR
ATELIER**

S.R.L.



sediu social

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

cod unic de inregistrare

38720882

nr. ordine in registrul comertului

J17/68/19.01.2018

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

investiție : **MAGAZIN CU PREZENTARE**
Mun. Galați, Str. Feroviarilor Nr. 7-I

beneficiari : **VOINEA GIGI si VOINEA GEANINA – LUMINITA**

**MACHBAR
ATELIER**

S.R.L.



sediu social

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

cod unic de inregistrare

38720882

nr. ordine in registrul comertului

J17/68/19.01.2018

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

FOAIE DE GARDĂ

investiție : **MAGAZIN CU PREZENTARE**

localizare : **MUN. GALAȚI, STR. FERVIARILOR NR. 7-I**

proiect nr : **056 / 2020**

faza : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

beneficiari : **VOINEA GIGI si VOINEA GEANINA – LUMINITA**

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

TABEL RESPONSABILITĂȚI

șef proiect (urbanism) : **drd. master urbanist Atanasia MÂNDRU (STOICA)**
proiectant (urbanism) :
desenator : **inginer Octavian MÂNDRU**

BORDEROU

PIESE SCRISE

foaie de gardă
tabel responsabilități
borderou
memoriu justificativ
anexe

PIESE DESENATE

U0 : încadrare în teritoriu
U1 : situație existentă
U2 : reglementări urbanistice
U3 : reglementări edilitare
U4 : obiective de utilitate publică
U5 : posibilități de mobilare urbanistică



MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

investiție : **MAGAZIN CU PREZENTARE**

localizare : **MUN. GALAȚI, STR. FERVIARILOR NR. 7-I**

proiect nr : **056 / 2020**

faza : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

beneficiari : **VOINEA GIGI si VOINEA GEANINA – LUMINITA**

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

data reviziei : **FEBRUARIE 2020**

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul prezentei lucrări constă în realizarea unui Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) pentru obiectivul propus – MAGAZIN CU PREZENTARE – solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 1185 din 30.07.2019 emis de Primaria Mun. Galati.

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

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

2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

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

Zona studiată în cadrul P.U.D. se află în Municipiul Galați, în zona vestica a orașului, în intravilan, la nord de Str. 9 Mai 1945, la sud de Str. Feroviarilor, la est de Str. 13 Decembrie si la vest de Str. 1 Decembrie 1918. Terenul ce



face obiectul P.U.D. este situat pe o alee de acces in indiviziune, cu numar postal atribuit Str. Feroviarilor Nr. 7-I. Lotul este inclus conform PUG. Galați în **U.T.R. 18 – LOCUINȚE COLECTIVE CARTIER MICRO 13B, MICRO 14.**

Conform PUG Galați, zona prezinta urmatoarele caracteristici :

- Pentru ansamblurile existente, noile cerințe ale locuitorilor și disfuncționalitățile cauzate de nerespectarea proiectelor inițiale sau de unele modificări arbitrare ale cadrului construit și amenajat vor impune intervenții corective:
 1. eliminarea cauzelor disfuncționalităților și poluărilor care nemulțumesc locuitorii;
 2. refacerea amenajărilor exterioare și în special a spațiilor plantate, a locurilor de joacă pentru copii și a parcajelor;
 3. extinderea și completarea echipamentelor publice deficitare;
 4. ameliorarea aspectului clădirilor și amenajărilor;
 5. diminuarea insecurității și infraționalității prin delimitarea și marcarea / îngrădirea spațiilor aferente locuințelor colective pe grupări de blocuri;
 6. restructurarea zonelor prin eliminarea parcajelor private (in constructii individuale) existente pe domeniul public/ privat al municipiului si construirea de parcaje publice;
- Pentru ansamblurile de locuinte colective cu valoare urbanistica se recomanda mentinerea prevederilor proiectului initial in cazul oricaror tipuri de interventii (reabilitare termica, amenajarea spatiilor din jurul blocurilor, modificari la unitatile de locuit sau la dotarile aferente).
- Nu sunt permise extinderi ale spatiilor parter sau modificarii ale conformarii initiale a fatadelor blocurilor. Nu este permisa extinderea/înființarea de spații comerciale la parterul blocurilor acolo unde nu exista conform proiectului initial sau nu sunt specificate ca atare în cadrul reglementarilor aferente UTR.
- Nu este permisa schimbarea destinatiei subsolurilor tehnice si amenajarea de locuinte, birouri, etc.
- Nu este permisa mansardarea/supraetajarea blocurilor ci doar acoperirea cu sarpanta si pod neutilizabil.
- În cazul realizarii operațiunilor de reabilitare termica aceasta se va realiza pe întreg tronsonul/ segmentul de bloc.
- În cazul necesității de detaliere a regimului de construire, alinierii față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare ale cladirii, amplasarea cladirilor unele fata de altele pe parcela, comasarea/dezmembrarea parcelelor (sub 4 loturi), acestea se pot detalia in baza P.U.D.
- În cadrul zonelor protejate si de protectie a monumentelor istorice se aplica prevederile specifice acestora.
- Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundații) și protecției locuitorilor împotriva acestora, autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă. In zonele cu interdicție temporara de construire, ca urmare a existentei unui potential risc natural, autorizarea constructiilor se va realiza in urma unor Planuri Urbanistice Zonale sau studii geotehnice detaliate.

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

Studii de fundamentare :

- studiu geotehnic
- plan topografic

Concluzii extrase din studiul geotehnic :

- se recomandă fundarea directă a construcției, sub limita adâncimii de îngheț
- adâncimea de fundare va fi de minimum 1,5m față de cota terenului sistematizat

**MACHBAR
ATELIER**

S. R. L.



sediu social

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

cod unic de inregistrare

38720882

nr. ordine in registrul comertului

J17/68/19.01.2018

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

- presiunea convențională maximă : 100 kPa
- Se vor prevedea măsuri eficiente pentru evitarea pierderilor de apa din retele, pentru colectarea si indepartarea apelor pluviale in afara amplasamentului constructiei
- Sistemizarea verticala va asigura colectarea si indepartarea apelor meteorice
- Structura de rezistență va fi rigidizata, adaptata să poată prelua eventuale tasări diferențiate

Concluzii extrase din planul topografic :

- amplasamentul prezintă înclinație ușoară orientată dinspre est inspre vest
- cotele de nivel ale terenului sunt cuprinse în intervalul 51,80m – 52,39m (Sistem Cote Marea Neagră)

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

Conform prevederilor PUG Galati, reglementarile pentru **U.T.R. 18 – LOCUINȚE COLECTIVE CARTIER MICRO 13B, MICRO 14** se prezinta dupa cum urmeaza :

Utilizări admise :

- locuințe colective;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior); institutii si servicii publice;
- scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;
- parcaje publice supraterane multietajate, subterane;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejmuiuri;
- lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;
- constructii aferente echipamentelor edilitare;

Funcțiuni existente si mentinute :

- activitati agrozootehnice,
- activitati productive in unitati dispersate,
- spatii verzi,
- constructii aferente echipamentelor tehnico-edilitare,
- institutii si servicii publice,
- comert, servicii,
- locuinte individuale,
- unitati agrozootehnice.

Staționarea autovehiculelor :

- Autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare, se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.
- Pentru constructii comerciale :
 - 1 loc parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp;
 - 1 loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 mp;
 - 1 loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 600-2000 mp;
 - 1 loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de peste 2000 mp;
 - pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 5-10 locuri la masa;
 - la acestea se adauga spatiile de parcare/garare a autovehiculelor proprii.

MACHBAR ATELIER

S. R. L.



sediu social

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

cod unic de inregistrare

38720882

nr. ordine in registrul comertului

J17/68/19.01.2018

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

Înălțimea maximă 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 5 m de la aliniament să nu depășească distanța între aliniamente;
- în cazul în care într-o intersecție există deja o marcă pe colț a poziției favorizate a clădirilor printr-un plus de înălțime, se admite pentru o nouă clădire de colț depășirea în planul fațadei a înălțimii maxime admisibile cu unul sau două niveluri pe o lungime de maxim 15,0 metri de la intersecție.
- $H_{max} = P+4E$ (15m la coama / atic)

Condiții de echipare edilitară :

- toate construcțiile noi sau reabilitate vor fi racordate la rețelele edilitare publice de apă, canalizare;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare;
- noile clădiri vor fi echipate fie cu o antenă colectivă și o rețea de videocomunicații conform reglementărilor tehnice în vigoare, fie cu un bransament la rețeaua cablată;
- rețelele edilitare vor fi amplasate subteran;
- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă.
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea antenelor de telefonie mobilă pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale;
- în conformitate cu Directivele Europene, în zonele în care există sistem de alimentare centralizată cu energie termică se recomandă ca și noile imobile să fie racordate la acest sistem sau să folosească surse de încălzire regenerabile.

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;
- elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă decorative va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului liber;
- în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5000 mp, se va prevedea ca din aceste spații minim 10% să fie destinate folosinței în comun;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- pentru construcții comerciale, procentul minim de spațiu verde va fi de 5% din suprafața terenului

Împrejmuiri :

- Se va menține caracterul existent al împrejurimilor astfel:
 - în cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă vor avea, înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 m., 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 împrejurimi existente sau pentru a permite racordarea la o împrejurime 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 de 2.00 metri;
- construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate

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

- P.O.T. maxim = 30 %

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

- C.U.T. maxim = 1,5

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

Nu este cazul.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

În scopul prezentei documentații P.U.D. s-a luat în studiu o suprafață de teren de 636mp, ce cuprinde :

- 488mp : terenul ce face obiectul P.U.D., aparținând domeniului privat, proprietate a beneficiarilor VOINEA GIGI si VOINEA GEANINA - LUMINITA
- 148mp : o portiune din terenul cu nr. cad. 111306, cale de acces in indiviziune, aparinand domeniului privat, proprietate a persoanelor fizice si juridice

3.1. ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚII

Calea de acces in indiviziune cu nr. cad. 111306, ce bordeaza limita vestica a terenului ce face obiectul PUD are in prezent dublu sens de circulatie, functioneaza in regim de fundatura si asigura accesul direct cu Str. Feroviarilor. Aceasta, la randul sau asigura accesibilitatea cu Bd. Milcov si cu Str. 13 Decembrie, artere de referinta la nivel local.

Accesul în sit se face prin partea de vest a lotului, direct din calea de acces in indiviziune cu nr. cad. 111306. În zona de studiu PUD, aceasta cale de circulatie are profil stradal de aproximativ 7m.

3.2. SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI

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

- $S_{TEREN} = 488,00$ mp

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

- nord: 23,75m
- est : 19,96m
- sud : 23,75m
- vest : 21,14m

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

- nord: imobil propr. HINCU MIHAELA (nr. cad. 111300) – adresa de corespondenta : Mun. Galati, Str. Turturelelor Nr. 42-44
- est : imobil propr. SCM INFRATIREA – adresa corespondenta : Mun. Galati, Str. Melodiei Nr. 1, Bl. PALTIN 1 Sc. 3 Parter
- sud : imobil propr. MAKINVEST SRL (nr. cad. 111301) – adresa corespondenta : Mun. Galati, Bd. Henri Coanda Nr. 3
- vest : cale de acces in indiviziune (nr. cad. 111306)



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 :

- Suprafață de teren neamenajat: 488,00 mp
- Suprafata de teren construit : 0,00 mp

3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Zona ce include obiectivul studiat prezintă caracter industrial / comercial, cu hale de productie si ateliere de lucru, procent de ocupare a terenului (P.O.T.) mediu și coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.) scăzut.

Țesutul urban este alcătuit din parcele regulate, de dimensiune medie. Deschiderea la stradă (frontul loturilor) variază între aproximativ 20m – 60m, iar adâncimea acestora este de aproximativ 24m - 50m.

Frontul pe aleea de acces in indiviziune cu nr. cad. 111306, ce bordeaza limita vestica a terenului ce face obiectul PUD este discontinuu, alcătuit din clădiri cu structură durabilă, cu regim de înălțime P(parter) inalt, dispuse în regim izolat. Acestea se află în stare fizică medie / buna.

În zona obiectivului studiat, regimul de aliniere al clădirilor situate pe aleea de acces in indiviziune cu nr. cad. 111306 variază între 1,00m și 15,00m. Clădirile sunt în general dispuse către zona posterioara a lotului, curtea construcției desfășurându-se in fata cladirii.

Construcțiile existente pe aleea de acces in indiviziune cu nr. cad. 111306 sunt caracterizate de volumetrie simpla, tip monobloc. Construcțiile nu prezintă lucarne, balcoane și / sau logii si sunt in general fata decoratii de fatada. Frontul prezintă grad scazut de transparentță.

Clădirile sunt în general dispuse cu latura scurta spre calea de circulație și cu latura lunga spre lateralul lotului. Fațadele orientate către aleea de acces sunt fațade principale, cu goluri de dimensiune medie pentru ferestre și uși.

Modul de acoperire al construcțiilor în zonă este în general în șarpantă, cu două sau mai multe ape. Gama cromatică a învelitorilor cuprinde nuanțe reci (gri). Textura finisajelor învelitorilor este în general fină, cu finisaj mat.

Fațadele clădirilor prezintă în general deschideri de dimensiune medie pentru ferestre și uși, majoritatea clădirilor facand parte dintr-un tesut in curs de dezvoltare. Fațadele sunt realizate în general fara decoratii. Gama cromatică a fațadelor include colori reci (nuanțe de gri). Textura finisajelor fațadelor este fie fină, fie grunjoasă, cu finisaj mat. Geamurile ferestrelor prezintă în general reflexii discrete, ce nu degradează imaginea urbană.

Împrejmirile la stradă ale loturilor din zonă sunt caracterizate de varietate. Acestea sunt realizate din fier forjat, din plasă metalică, din beton sau din lemn. Împrejmirile la stradă ale loturilor prezintă grad mediu de transparentță, fiind în general semi-transparente sau opace. Acestea au înălțimea medie de aproximativ 2,00m. Gama cromatică a împrejmirilor include culori reci (gri, argintiu).Textura finisajelor împrejmirilor la stradă este fie fină, fie grunjoasă, cu finisaj mat.

Aleea de acces in indiviziune cu nr. cad. 111306, ce bordeaza limita vestica a terenului ce face obiectul PUD nu prezinta îmbrăcăminte rutieră rigidă si prezinta dublu sens de circulatie, in regim de fundatura. Profilul stradal al acestei cai de acces este de aproximativ 7m. Artera nu prezinta echipare cu retele edilitare.

3.5. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

Terenul ce a generat necesitatea elaborării P.U.D. este liber de construcții.

În vecinătatea terenului se regăsesc hale de productie si ateliere de lucru.

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

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

- Terenuri aparținând domeniului privat, proprietate a persoanelor fizice și juridice : 488,00 mp (terenul ce face obiectul PUD)
- Terenuri aparținând domeniului privat, proprietate a persoanelor fizice și juridice : 148,00 mp (o portiune din aleea de acces in indiviziune cu nr. cad. 111306)

Terenul ce face obiectul P.U.D. este proprietate a beneficiarilor VOINEA GIGI si VOINEA GEANINA - LUMINITA, conform Contractului de Vânzare autenticat cu nr. 1770 din 30.04.2013.



3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE

Sucesiunea litologică a terenului :

- 0,00m ÷ 0,50m : strat de zgura
- 0,50m ÷ 1,40m: strat de umplutura pamant galben si negru
- 1,40m ÷ 5,00m: orizont de praf slab nisipos / argilos loessoid, galben, putin umezit in suprafata, vartos-consistent, umed spre si in baza - moale

Indici geotehnici :

- Granulozitate : pietris 0% ; nisip 12-13% ; praf 69% ; argila 18-19%
- Umiditatea naturală : $15,5\% \leq w \leq 24,0\%$
- Limita de frământare : $10,8\% \leq w_L \leq 11,0\%$
- Limita de curgere : $31,0\% \leq w_P \leq 31,6\%$
- Indice de plasticitate : $20,2\% \leq I_p \leq 20,6\%$
- Indicele de consistență : $0,48 \leq I_c \leq 0,78$

Condiții de fundare și recomandări:

- se recomandă fundarea directă a construcției, până la adâncimea impusă constructiv și cu respectarea adâncimii limită de îngheț (-1,50m)
- adâncimea minimă de fundare pentru fundațiile exterioare va fi de 1,50 m, iar pentru fundațiile interioare de 1,00 m
- presiunea convențională de calcul maximă admisă : 90-100 kPa
- structura de rezistență a construcției proiectate va fi calculată, încât să micșoreze sensibilitatea construcției la deformațiile terenului de fundare și să fie capabilă să preia eventualele tasări neuniforme și diferențiate în timp, ale construcției și implicit ale terenului de fundare
- la proiectare, execuție și exploatare se vor prevedea măsuri pentru evitarea umezirii terenului de fundare din jurul construcției sau de sub aceasta cu ape infiltrate provenite din precipitații sau pierderi din rețele și conductele hidroedilitare, purtătoare de apă și canalizare
- între diversele părți ale construcției proiectate, cu adâncimi de fundare, înălțimi, sarcini sau sistem constructiv diferit, se vor prevedea rosturi de tasare corespunzătoare
- sistematizarea pe verticală și în plan a terenului din jurul construcției proiectate, ce urmează a fi executată la cote superioare celor ale terenului din jur, va trebui să asigure o îndepărtare rapidă a apelor de precipitații atmosferice căzute sau scurse spre amplasament, în afara acestuia, spre un emisar în funcțiune
- introducerea obligatorie în canale de protecție a tuturor rețelilor sau conductelor hidro-edilitare

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

Amplasamentul nu prezintă accidente subterane.

Conform studiului geotehnic, zonele in care grosimile stratului de pamant negru vor fi mai mari decat cota de fundare, sau daca la adancimea de fundare impusa constructiv vor fi depistate zone cu umpluturi eterogene cu resturi de caramizi, moloz etc. sau zone cu umiditati excesive, mai mari decat a celor din jur, acestea vor fi considerate accidente subterane, se vor elimina in totalitate si golul rezultat va fi completat pana la cota de fundare cu pamant galben, curat, cu umiditatea optima de compactare ($w=12-16\%$), compactat corespunzator cu mijloace de terasare semi-mecanice, in strate subtiri cu grosimea de cca. 15-20cm.

3.9. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE

Nivelul hidrostatic al pânzei de apă subterană nu a fost interceptat în forajul executat, acesta aflându-se la adâncimi de mai mari de 5,00 m de la cotele actuale ale terenului natural de pe amplasament și în funcție de acesta.

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

Seismic, zona studiată este situată în aria de hazard seismic pentru proiectarea cu valoarea accelerației orizontale $a_g=0,30g$ (acelerația terenului pentru proiectare), determinată pentru intervalul mediu de recurență/referință (IMR) corespunzător stării limită ultime. Valoarea perioadei de control (colț) al spectrului de răspuns este $T_c=1,0$ sec (cf. Cod de proiectare seismică P100-1/2013). Amplasamentul cercetat, se încadrează în zona cu gradul 8 de intensitate macroseismică, situându-se în apropierea liniei de fractură tectonică majoră Focșani – Nămolosa – Galați. Datorită acestui fapt în zona municipiului Galați se resimt puternic cutremurile de pământ cu epicentru în zona Vrancea.

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

Analiza fondului construit existent în vecinătatea imobilului ce a generat necesitatea elaborării PUD :

- Înălțime : P(parter) inalt
- Structură : clădiri durabile
- Stare : medie / bună

Analiza fondului construit existent pe terenul ce a generat necesitatea elaborării PUD :

- Înălțime : nu este cazul
- Structură : nu este cazul
- Stare : nu este cazul

NOTA : terenul ce a generat necesitatea elaborării PUD este liber de construcții

3.12. ECHIPAREA EXISTENTĂ

În zona amplasamentului, situația echipării edilitare se prezintă după cum urmează, conform avizelor de specialitate solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 1185 din 30.07.2019, emis de Primaria Mun. Galati:

Alimentare apă canal :

- Conform avizului nr. 9145 / 20.03.2019 emis de APA CANAL SA GALATI, la cca. 50m vest fata de aleea de acces in indiviziune nr. cad. 111306 exista consueta de canalizare Ov. 60/90cm
- Str. Feroviarilor prezinta echipare cu retea de apa

Alimentare cu energie electrică :

- Conform avizului nr. 30501925208 / 11.10.2019 emis de SDEE MUNTENIA NORD investitia de pe terenul ce a generat necesitatea elaborării P.U.D. nu afectează instalații electrice
- Str. Feroviarilor prezinta echipare cu retea de energie electrica

Gaze naturale :

- Conform avizului nr. 314.263.664 / 22.08.2019 emis de DISTRIGAZ SUD RELETE, societatea nu detine retele sau alte instalatii de distributie a gazelor naturale in zona amplasamentului constructiei propuse.
- Str. Feroviarilor prezinta echipare cu retea de gaze naturale

Încălzire și apă caldă de consum :

- nu este cazul

Alimentare cu energie termică :

- nu este cazul

Telefonizare :

- nu este cazul

Transport urban :

- nu este cazul

4. REGLEMENTĂRI

4.1. OBIECTIVELE NOI SOLICITATE PRIN TEMA – PROGRAM

Tema program propusă de beneficiari este realizarea obiectivului MAGAZIN CU PREZENTARE.

- a) Compartimentare :
 - Spatiu liber (magazin cu prezentare), magazie / vestiar, grup sanitar
- b) Racorduri edilitare, rețele de incintă propuse :
 - Se propune extinderea rețelelor edilitare de apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale pe aleea de acces in indiviziune cu nr. cad. 111306
 - Se propune bransarea / racordarea la rețelele edilitare de apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale, ulterior extinderii acestora
- c) Amenajări de incintă :
 - Circulații de incintă: 227 mp (46,52%)
 - Spații de parcare: 50 mp (10,25%)
 - Spații verzi: 66 mp (13,52%)

4.2. FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIEI

- a) **Funcțiune propusă :**
 - Funcțiunea propusă se află în concordanță cu utilizările admise în zonă, respectiv spatiu comercial (piese auto)
- b) **Amplasarea construcției :**
 - regim de construire :
 - construcție izolată
 - poziționare :
 - construcție amplasată către zona nord-vestică a lotului
 - amplasare fata de calea de circulatie:
 - construcție retrasă față de calea de circulatie
 - amplasare față de limitele laterale și posterioară ale parcelei :
 - construcție retrasă față de limitele laterale și posterioară ale parcelei
- c) **Conformarea construcției :**
 - regim de înălțime :
 - înălțimea construcției propuse este P (parter), Hmax = 5,70m (înălțimea la coamă măsurată de la cota ±0,00)
 - retragerea fata de calea de circulatie:
 - constructia propusa este retrasa la 3,00m fata de limita vestica
 - retragerea față de limitele laterale și posterioară ale parcelei – respectarea prevederilor Codului Civil:
 - perimetrul construcției propuse se află la distanță de 0,60m fata de limita nordica a lotului, fatada respectiva fiind fara goluri pentru usi sau ferestre
 - perimetrul construcției propuse se află la distanță mai mare de 2,00m fata de limitele de est si de sud ale lotului (6,25m, respectiv 9,67m)
 - distanța dintre clădiri :
 - nu este cazul



- volumetrie :
 - se propune realizarea unui volum simplu, monobloc
 - cladirea propusa va avea regim mic de înălțime, respectiv P(parter) inalt
 - volumul propus este adecvat scării impuse de țesutul învecinat
 - construcția propusă prezintă acoperire în șarpantă, în conformitate cu caracterul zonei
- arhitectura fațadelor :
 - fațada de vest, cu deschidere catre calea de acces, este fatada principala si prezinta deschideri de dimensiune mica si medie ; prin aceasta fatada se asigura accesul principal in constructie
 - fatada nordica este opaca
 - fatadele de est, de sud si de vest prezinta goluri de dimensiune medie
 - fatada estica prezinta acces secundar
- finisaje exterioare:
 - finisajele clădirii propuse includ panouri sandwich pentru fereti si acoperis, trepte de beton, tâmplărie PVC cu geam termoizolant
- gama cromatică :
 - clădirea propusă va fi finisată în culoarea gri
- împrejmuire:
 - lotul va prezenta imprejmuire transparenta pe latura de vest, cu inaltime de maxim 2,00m, din care soclu opac de cel mult 0,6m
 - imprejmuirea pe limitele laterale si posterioara nu va depasi inaltimea de 2,00m si va putea fi opaca
 - finisajele folosite pentru imprejmuirea lotului se vor armoniza cu finisajele locuintei propuse

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
 - * spatiile tehnice sau spatiile 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 (P.O.T.)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei
 - suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces



- proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită
- S-au exclus din calculul ariilor construite și desfășurate următoarele :
- Aleile de acces pietonal / carosabil din incintă
 - Trotuarele de protecție
 - Scările exterioare

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

- $A_c = 145,00$ mp

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

- $A_D = 145,00$ mp

Dimensiuni maxime în plan ale locuinței :

- 10,00 m x 14,5 m

4.4. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI (DISTANȚE FAȚĂ DE CONSTRUCȚIILE EXISTENTE, ACCESE PIETONALE ȘI AUTO, ACCESE PENTRU UTILAJELE DE STINGERE A INCENDIILOR ETC.)

Distanțele minime între clădirea propusă și limitele de proprietate:

- față de limita de nord: 0,60m
- față de limita de est : 6,25m
- față de limita de sud: 9,67m
- față de limita de vest : 3,00m

Distanțele obiectivelor propuse față de construcțiile existente și menținute pe teren :

- nu este cazul

Accesuri :

- acces pietonal : latura de nord a lotului, direct din aleea de acces in indiviziune cu nr. cad. 111306
- acces carosabil : latura de nord a lotului, direct din aleea de acces in indiviziune cu nr. cad. 111306
- acces utilaje pentru stingerea incendiilor : latura de nord a lotului, direct din aleea de acces in indiviziune cu nr. cad. 111306

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

Construcția propusă este în concordanță cu permisivitățile Regulamentului Local de Urbanism din cadrul PUG Galati, iar arhitectura propusă a clădirii mimează volumetria și finisajele clădirilor învecinate.

Construcția propusă va fi amplasată în zona nord-vestică a terenului. Fațada principală a construcției propuse este orientată către vestul lotului, respectiv către aleea de acces in indiviziune cu nr. cad. 111306. Accesul principal în construcție se realizează prin fațada de vest, iar accesul secundar este pe latura de est. În urma propunerii, curtea construcției se va desfășura către jumătatea sudică a lotului.

4.6. PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE

Nu este cazul.



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

Aleea de acces in indiviziune cu nr. cad. 111306 isi va mentine profilul actual.

Pe terenul ce a generat PUD, circulația auto și cea pietonală se desfășoară pe aleile pavate proiectate.

Conform RLU aferent PUG Galati, pentru construcții comerciale (unitati de pana la 400 mp) se impune a se amenaja minim 1 loc de parcare / 200 mp suprafata desfasurata a constructiei ; suplimentar se adauga spatiile de parcare/garare a autovehiculelor proprii.

Spatiul comercial propus are suprafat construita de 145 mp, astfel ca se impune amenajarea a minim 2 locuri de parcare, din care unul pentru clienti si unul pentru autovehiculul propriu.

In incinta s-a prevazut o suprafata de 50 mp amenajata ca spatiu de parcare ce va adaposti 4 autovehicule.

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

Amplasamentul necesită intervenții de sistematizare verticală pentru nivelarea terenului, așa cum este prezentat la punctul 4.14 - *Lucrări necesare de sistematizare pe verticală* al prezentei documentații. Amplasarea clădirii în zona nord-vestică a terenului asigură deschidere suficientă a curții in zona sudica a terenului pentru dezvoltarea spațiilor plantate.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Se propune extinderea rețelelor edilitare de apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale de pe Str. Feroviarilor pe aleea de acces in indiviziune cu nr. cad. 111306.

4.12. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI

Conform RLU aferent PUG Galati, procentul minim recomandabil de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 5% pentru construcțiile comerciale.

În incintă se propune plantarea spațiului liber rezultat în urma propunerii. Spațiile verzi plantate vor ocupa 66mp, respectiv 13,52% din suprafața terenului.

4.13. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Cotele de nivel actuale ale amplasamentului sunt cuprinse în intervalul 51,80m – 52,39m (Sistem Cote Marea Neagră) și prezintă înclinație ușoară orientată dinspre est înspre vest.

4.14. LUCRĂRI NECESARE DE SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ

Se va avea în vedere menținerea înclinației terenului pentru evacuarea apelor pluviale către aleea de acces in indiviziune cu nr. cad. 111306 și se va asigura o pantă de minim 1% pentru evacuarea apelor pluviale. Cota de nivelare pentru latura de vest a parcelei va fi de 51,90m, iar cota de incarcare pentru latura de vest a parcelei va fi de 52,20m.

Apele pluviale de pe acoperiș vor fi evacuate prin gheaburi și burlane în afara trotuarului. 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 construcției propuse :

- distanța față de limita de vest : 3,00m

Înălțimea construcției propuse :

- regim de înălțime : P(parter)
- Hmax = 5,70m (înălțimea la coamă măsurată de la cota ±0,00)

Procentul de ocupare a terenului :

P.O.T. REZULTAT IN URMA PROPUNERII = 29,71%

4.16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

C.U.T. REZULTAT IN URMA PROPUNERII = 0,29

4.17. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR (SURSE, REȚELE, RACORDURI)

Alimentare apă canal :

- se propune extinderea rețelelor de apa si canalizare de pe Str. Feroviarilor pe aleea de acces in indiviziune cu nr. cad. 111306
- se propune bransarea / racordarea la rețelele de apa si canalizare, ulterior extinderii acestora

Alimentare cu energie electrică :

- se propune extinderea rețelei de energie electrica de pe Str. Feroviarilor pe aleea de acces in indiviziune cu nr. cad. 111306
- se propune realizarea unui bransament subteran la rețeaua de energie electrică (ulterior extinderii rețelei)

Gaze naturale :

- se propune extinderea rețelei de gaze naturale de pe Str. Feroviarilor pe aleea de acces in indiviziune cu nr. cad. 111306
- se propune realizarea unui bransament la rețeaua de gaze naturale (ulterior extinderii rețelei)

Încălzire și apă caldă de consum :

- nu este cazul

Alimentare cu energie termică :

- nu este cazul

Telefonizare :

- nu este cazul

Transport urban :

- nu este cazul



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

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

POT	CUT
30 %	1,5

BILANT TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUD

ELEMENTE DE BILANT	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
CAI DE CIRCULATIE	148,00	23,27	148,00	23,27
Circulatie carosabila	148,00	23,27	148,00	23,27
Circulatie pietonala	0,00	0,00	0,00	0,00
TEREN CE FACE OBIECTUL PUD	488,00	76,73	488,00	76,73
Arie construita	0,00	0,00	145,00	22,80
Arie desfasurata	0,00	---	145,00	---
Amenajari de incinta	0,00	0,00	343,00	53,93
Teren neamenajat	488,00	76,73	0,00	0,00
ARIE TOTALA ZONA DE STUDIU PUD :	636,00	100,00	636,00	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	145,00	29,71
SUPRAFATA DESFASURATA	0,00	---	145,00	---
TEREN NEAMENAJAT	488,00	100,00	0,00	0,00
AMENAJARI DE INCINTA	0,00	0,00	343,00	70,29
Circulatii interioare	0,00	0,00	227,00	46,52
Spatii de parcare	0,00	0,00	50,00	10,25
Spatii plantate	0,00	0,00	66,00	13,52
SUPRAFATA TOTALA TEREN :	488,00	100,00	488,00	100,00
INDICATORI URBANISTICI	P.O.T. EXISTENT=0,00%		P.O.T. PROPUS=29,71%	
	C.U.T. EXISTENT=0,00		C.U.T. PROPUS=0,29	

5. CONCLUZII

5.1. CONSECINȚELE REALIZĂRII OBIECTIVELOR PROPUSE

Realizarea investiției propuse creează un spațiu comercial (comercializare piese auto).

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

Obiective a căror realizare se află în sarcina beneficiarului :

- Edificare construcție propusă
- Realizarea branșamentelor și racordului către obiectivul propus
- Trotuare și terase în incintă
- Acces carosabil și pietonal
- Spații plantate, amenajări exterioare

Obiective de utilitate publică :

- Se propune extinderea rețelelor edilitare de apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale de pe Str. Feroviarilor pe aleea de acces in indiviziune cu nr. cad. 111306.

5.3. PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI ASUPRA SOLUȚIEI

Propunerile făcute de beneficiari sunt în concordanță cu caracterul zonei și cu reglementările impuse de documentațiile de urbanism aprobate. Amplasarea construcției s-a făcut cu sensibilitate față de forma și dimensiunile lotului, iar amenajările de incintă au urmărit buna accesibilitate în sit și dezvoltarea spațiilor plantate.

6. ANEXE

Conform cu Certificatul de Urbanism nr. 1185 din 30.07.2019, emis de Primaria Mun. Galati, la prezenta documentație se vor anexa următoarele documente, în copie :

- Certificat de Urbanism
- Aviz C.T.A.T.U.
- Dovada achitării taxei RUR
- Titlul de proprietate asupra imobilului
- Extras de carte funciară
- Aviz alimentare apa canal
- Aviz alimentare cu energie electrică
- Aviz gaze naturale
- Aviz salubritate
- Acord notarial vecini (activitate)
- Punctul de vedere al autoritatii competente pentru protecția mediului
- Studiu geotehnic
- Plan topografic vizat O.C.P.I.

Întocmit,
drd. master urbanist
Atanasia MÂNDRU (STOICA)