

HOTĂRÂREA nr. 218

din 30.05.2019

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 15, str. Ion Nenițescu, nr. 6

*Inițiator: Primarul Municipiului Galați, Ionuț - Florin Pucheanu;
Numărul și data depunerii proiectului de hotărâre: 229/25.04.2019*

Consiliul local al Municipiului Galați, întrunit în ședință ordinară, în data de 30.05.2019;

Având în vedere expunerea de motive nr. 27418/25.04.2019, a inițiatorului-Primarul Municipiului Galați, Ionuț - Florin Pucheanu;

Având în vedere raportul de specialitate nr. 27420/25.04.2019, al Instituției Arhitect Șef;

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

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

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

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

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

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

În temeiul art. 45, alin. (2), lit. "e" din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 - Se însușește Raportul informării și consultării publicului, înregistrat sub nr. 21680/05.04.2019, al documentației Plan Urbanistic de Detaliu, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 15, str. Ion Nenițescu, nr. 6, 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. 15, str. Ion Nenițescu, nr. 6, în vederea realizării unei construcții cu funcțiunea de locuință, precum și a împrejuririi terenului proprietate, beneficiari, Cocu Adina și Cocu Bogdan, individualizat în Anexa 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

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

Art. 6 – Secretarul 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. ...21680/...05.04.2019

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

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

P.U.D. “LOCUIȚĂ, GARAJ ȘI ÎMPREJMUIRE”, STR. ION NENIȚESCU, NR.6, GALAȚI, BENEFICIARI: COCU BOGDAN ȘI COCU ADINA

Elaborator d-na arh. Catalina Chiculita, S.C. KM Proiect S.R.L., Galați, str. Melodiei, nr.14, bl. C11, parter, telefon: 0744704907, e-mail: catalina_chiculita@yahoo.com.

Implicarea publicului în etapa pregătitoare a P.U.D s-a realizat prin grija beneficiarului, care a prezentat notificările vecinilor direcți ai parcelei care a generat P.U.D.: Direcția de Evidență și Gestionare a Patrimoniului, din cadrul P.M.G., Sandu Paraschiva, Mogoș Gheorghe, Găvănescu Ioan, Popescu Gheorghe.

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

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

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

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

Dragoș Trăistaru/2ex/01.04.2019

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



S.C. KM PROIECT S.R.L.

Beneficiari: COCU BOGDAN și COCU ADINA

Proiect nr.: 82 / 2018

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

***CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, GARAJ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN,
STRADA ION NENIÉSCU, NR. 6, MUN. GALAȚI***



FOAIE DE PREZENTARE

Denumirea lucrării:	CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, GARAJ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN
Amplasament:	STRADA ION NENIÉSCU, NR. 6, MUN. GALAȚI
Beneficiari:	COCU BOGDAN și COCU ADINA
Proiect nr.:	82 / 2018



BORDEROU GENERAL

PROTOCOL

- Certificat de Urbanism nr. 2105, din 05.12.2018;
- Avize și acorduri solicitate prin Certificatul de Urbanism;
- Contract de Vânzare-Cumpărare, nr. 167 / 09.05.2018;
- Documentație cadastrală;
- Documentație topografică, vizată la OCPI;
- Studiul geotehnic, întocmit de ING. TOMA RODICA.

PIESE SCRISE

MEMORIU JUSTIFICATIV P.U.D.

PIESE DESENATE

A 01 - Plan încadrare în oraș	1: 20.000
A 02 - Plan încadrare în zonă	1: 2.000
A 03 - Situație existentă	1: 250
A 04 - Reglementări urbanistice	1 : 250
A 05 - Reglementări edilitare	1 : 250
A 06 – Obiective de utilitate publică	1 : 250
A 07 – Documentar fotografic	1 : %
A 08 – Posibilități de mobilare urbanistică	1 : %

**Întocmit,
arh. Cătălina Chiculiță**



MEMORIU JUSTIFICATIV – P.U.D.

I. PREZENTARE GENERALĂ

Terenul aflat este în proprietatea beneficiarilor în suprafață de 1.127,00mp (în acte), iar real măsurat suprafața de 1.015,00mp, cu nr. cadastral 7883, conform Contract de Vânzare nr. 167 /09.05.2018, având categoria de folosință curți-construcții.

Proprietarii intenționează să construiască pe acest teren o locuință cu regim de înălțime parter, un garaj cu o magazie cu regim de înălțime parter, dar și împrejmuirea terenului, adresându-se în acest sens Primăriei Mun. Galați.

Prezenta documentație vine să răspundă acestei cerințe a Primăriei Municipiului Galați și este întocmită în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.D. aprobată cu Ordinul M.L.P.A.T. indicativ GM 009 – 2000, corelate cu condiționările din Certificatul de Urbanism nr. 2105, din 05.12.2018.

II. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

Denumirea lucrării: CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, GARAJ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN,
STRADA ION NENIȚESCU, NR. 6, MUN. GALAȚI

Nr. proiect: 82 / 2018

Faza: P.U.D.

Titularii lucrării: COCU BOGDAN ȘI COCU ADINA

III. OBIECTIVUL LUCRĂRII

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

IV. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

În conformitate cu prevederile P.U.G. Municipiul Galați suprafața descrisă se încadrează în UTR 15, ZONĂ CENTRALĂ .



V. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Aspecte generale: Terenul se află în intravilanul municipiului Galați, în zona lucrării există acces direct din strada Ion Nenițescu, situată în partea de vest a sitului studiat ce a generat prezentul P.U.D.

În prezent terenul este liber de construcții, dar a fost edificat pe acest teren un ansamblu de locuit pentru care s-a obținut autorizația de Desființare emisă de P.M.G..

Terenul studiat este relativ plat.

Delimitări față de vecinătăți:

- la nord, proprietate privată Gavanescu I și proprietatea Consiliului Local Galați;
- la est, proprietate privată Mogoș Gheorghe și proprietate privată cu nr. cad. 119246;
- la vest, strada Ion Nenițescu;
- la sud, proprietatea Consiliului Local Galați.

Funcțiunea dominantă în această zonă este de locuirea individuală.

Analiza morfologică a țesutului urban existent

Caracterul zonei, aspectul arhitectural

a) Funcțional

- Caracterul locuințelor: individuale.
- Caracterul țesutului urban: omogen rezidențial și servicii cu echipamente publice aferente. Densitatea construcțiilor este medie.

b) Morfologic

- Tipul parcelarului: rezultat din evoluția localității în timp, loturile din zonă provin din loturi mai mari, împărțindu-se în mai multe bucăți în timp, a dus la rezultatul actual, creându-se un țesut urban cu loturi de forme neregulate sau dreptunghiulare cu deschideri mici la stradă.
- există puține clădiri în această zonă de tip vagon, deoarece acestea s-au modificat în timp în clădiri izolate.
- Configurația în raport cu spațiul stradal
 - diferențiată sau nu în raport cu distanța față de strada Ion Nenițescu a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale – construcții secundare – anexe), fronturile



sunt în general discontinue și neritmate, iar alocuri clădirile sunt amplasate la aliniament.

- Volumetria regim de construire discontinuu, înălțime mică (P - P+1-2 niveluri), mod de terminare al volumelor cu acoperiș de tip șarpantă.
 - Arhitectura fațadelor există câteva clădiri cu valoarea ambientală, arhitectură clasică. Culorile tecuieilor decorative la clădirile noi aflate în zona studiată sunt din paletarul culorilor calde crem-cărămiziu-marou.
 - Spațiul liber: discontinuu, marcând o evoluție în bine a zonei, prin împrejurimi transparente su opace către stradă.
- c) Vechime:** exprimând atât capacitatea locuințelor de a satisface necesitățile actuale de locuire, cât și starea de viabilitate (uzura fizică a clădirilor de peste 50 ani, foarte puține au mai rămas în zona studiată, există un număr redus de clădiri realizate după anii 1990 cu un regim de înălțime mai mare, respectiv P+1-2 etaje (mansardă), imobilele parter au început să fie înlocuite de clădiri noi.
- d) Calitatea construcției:** definită prin arhitectura clasică și câteva imobile cu arhitectură modernă, realizate din materiale durabile, respectiv cărămidă, iar anexele din elemente structurale din lemn și metalice.

Starea predominantă a clădirilor din zona studiată este medie. cel mai întâlnit sistem constructiv este cel din cărămidă portantă, izolat apare beton armat. Sistemul de acoperire este cel cu șarpantă din lemn cu învelitoare din tablă profilată (gen țiglă) și țiglă ceramică la clădiri construite după anii 1980, un număr mare de clădiri este realizat cu țiglă ceramică.

Circulațiile carosabile principale de categoria a V-a, sunt îmbrăcate cu piatră cubică.

Echiparea edilitară existentă

Nivelul de dotare tehnico - edilitară a clădirilor este realizat la toate tipurile de rețele (apă curentă, canalizare, electricitate, telefonie, gaze naturale).

Tipul de proprietate asupra terenului.

Terenul în suprafață totală de 1.127,00mp (în acte), iar real măsurat suprafața de 1.015,00mp, cu nr. cadastral 7883, este în proprietatea beneficiarilor, conform Contractului de Vânzare-Cumpărare nr. 167 / 09.05.2018 și a fost ocupat de o construcție aflată în stare avansată de degradare cu suprafața construită de 206,84mp, pentru care s-a eliberat o Autorizație de Desființare.



VI. REȚELE TEHNICO EDILITARE

Au fost solicitate prin Certificatul de Urbanism următoarele avize și acorduri:

- alimentare cu apă-canal;
- alimentare cu energie electrică;
- salubritate;
- Autorizație de Desființare .
- Acord notarial vecin (construcție pe hotar, art. 612 Cod Civil).
- PUD aprobat prin HCL;
- Punct de vedere / actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

7.1.1. ALIMENTAREA CU APĂ – AVIZ FAVORABIL:

- Conform adresă numărul 1387 / 01.02.2018, S.C. APA CANAL S.A. GALAȚI este de acord cu documentația tehnică depusă, cu următoarele condiții și precizări:

Baza legală.

1. Prevederile SR 8591/1997 privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură (distanțe minime față de elementele de construcție, în plan vertical și în plan orizontal).
2. Prevederile *Normativului privind fundarea construcțiilor pe pământuri sensibile colapsibile* indicative NP 125/2008.
3. Pentru celelalte utilități (gaze, telefonie, alimentarea cu energie electric, energie termică) se vor depune documentații pentru obținerea avizelor de amplasament.
4. În zona amplasamentului propus, pe strada Ion Nenițescu, există o conductă de distribuție apă potabilă, Fd Dn 100mm și colectorul de canalizare beton Dn 600mm, conducte pozate îngropat, trasate conform planului de situație A 03, anexat. Amplasamentul propus, are branșament de apă potabilă și record de canalizare fără cămin la limita de proprietate.

7.1.21. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ - AVIZ FAVORABIL:

- Conform adresa numărul 30501922371/30.01.2019, în urma analizării documentației tehnice, S.C. FILIALA DE DISTRIBUȚIE A ENERGIEI ELECTRICE ELECTRICA DISTRIBUȚIE MUNTENIA NORD S.A. SUCURSALA DE DISTRIBUȚIE GALAȚI, eliberează aviz de amplansament favorabil, cu următoarele precizări:



- pe planul de situație s-au trasat cu aproximație liniile electrice aeriene (LEA) 0,4 kV și liniile electrice subterane (LES) _kV pozate la o adâncime de cca 0,6-1m.

Amplasamentul construcției față de elementele de teren și față de instalațiile electrice aeriene și subterane nu vor fi modificate și rămân neschimbate, conform planului anexat, respectându-se condițiile de coexistență impuse de prescripțiile energetice / normele tehnice energetic în vigoare, SC ELECTRICA SA – PE 101 A / 85 (republicat în 1993), PE 101 / 5 (republicat în 1993), NTE 003 /04/00, NTE 007/08/00, PE 106/2003, 1.LI-lp 5-89, SR 8591/1997:

- distanța minimă admisă între conductorul extreme al LEA, la deviație maximă și cea mai apropiată parte a clădirii, fără să constituie traversare, este de 3m pentru LEA $1\text{kV} < U_n \leq 20\text{kV}$ și de 4m pentru LEA $20\text{kV} < U_n \leq 110\text{kV}$;

- se interzice trecerea (traversarea) LEA cu tensiuni mai mici de 110kV peste clădiri, cu excepția LEA 0,4kV cu conductoare torsonate care pot traversa clădiri civile, respectându-se distanțele minime de 1m față de acoperiș și de 1,2m față de coșul de fum;

- apropierea față de clădiri se realizează în funcție de categoria de pericol la incendiu a clădirii:

a) față de clădirile de categoria A și B, distanța minimă de apropiere între axul LEA de joasă tensiune și peretele clădirii va fi de 1,5 ori înălțimea deasupra solului a celui mai înalt stâlp din zona de apropiere;

b) față de clădirile de categoriile C, D și E și clădirile civile, se vor respecta distanțele de 1m pentru LEA joasă tensiune cu conductoare izolate și neizolate.

Distanța de siguranță în plan orizontal ale cablurilor pozate în pământ față de fundații de clădiri este de minim 0,60m.

În cazul în care în zona de amplasament a construcției există instalații energetice ale altor destinatari decât SC ELECTRICA SA, se va solicita acordul acestora.

În situația în care pe terenul dvs. se află instalații energetice proprietate CE Urban Galați, aveți obligația asigurării necondiționate a accesului personalului și a utilajelor CE Urban Galați, pentru remedierea incidentelor, executarea reviziilor și a lucrărilor la aceste instalații.

Construcțiile cu caracter provizoriu vor fi debransate necondiționat de la rețeaua electrică, la solicitarea Consiliilor Locale.



În timpul execuțiilor lucrărilor, se vor lua măsuri de către constructor, pentru respectarea normelor de protecție a muncii privind lucrul în apropierea liniilor electrice aeriene sau subterane.

Orice modificare a instalației de alimentare cu energie electric solicitată de consumator va fi plătită integral de către acesta, branșamente electrice afectate de viitoarea construcție vor fi refăcute în soluție modernizată.

Lucrările în instalațiile energetic vor fi realizate numai printr-o societate atestată de către ANRE. Pentru prevenirea avarierii instalațiilor (LES) cu utilaje de construcție sau autovehicule și pentru evitarea producerii de accidente, se vor efectua sondaje de identificare exactă a traseelor cablurilor electrice, numai cu asistență tehnică din partea CEMTJT EXTERIOR, str. Basarabiei, nr. 47, tel. 0236-305836, ca va sigura delegate competent.

7.1.3. SALUBRITATE

Conform aviz număr 634 / 15.01.2019, emis de către Serviciul Public Ecosal Galați, acordă avizul de principiu necesar autorizării lucrărilor de construire.

VIII. REGLEMENTĂRI

OBIECTIVUL NOU SOLICITAT PRIN TEMA PROGRAM

Tema program pentru P.U.D., are ca obiectiv construirea unei locuințe cu regim de înălțime parter, un garaj cu magazine dar și împrejmuirea terenului studiat.

În urma prezentării propunerii în ședința C.T.A.T.U. din cadrul P.M.G. din data de 5 aprilie 2019, s-a solicitat retragerea garajului astfel încât să se realizeze cale de acces cu lățimea de 4,00m. Din acest motiv beneficiarii renunță la realizarea garajului, realizând o platform betonată pentru parcare mașinii personale.

Elementele de temă preliminară au fost stabilite de comun acord între beneficiarii lucrării: COCU BOGDAN, COCU ADINA și arh. CĂTĂLINA CHICULIȚĂ, proiectant al prezentului P.U.D., dar și al propunerii de mobilare urbană, realizându-se astfel o arhitectură modernă care se integrează în zonă.

Spațiile funcționale realizate în partiul de arhitectură respectă condițiile menționate în normativele în vigoare referitoare la siguranța la foc a construcțiilor și la siguranța în exploatare.

Prezentul P.U.D. face derogare de la P.U.G.-ul aflat în vigoare la această dată, la următoarele solicitări:



Amplasarea edificabil față de limitele de proprietate:

- la nord la 0,60m de limita de proprietate;
- la sud la 4,00m față de limita de proprietate;
- la est de la 3,00m față de limita de proprietate;
- la vest aliniere la 9,75-10,00m față de aliniament.

FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIEI ȘI REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

Se va avea în vedere protejarea săpăturilor în vederea neafectării în nici un fel a construcțiilor vecine. Acest lucru se va propune în proiectul de

Locuirea și garajul propus va avea un regim de înălțime parter, respectând regimul stabilit în zonă .

Funcțiunile spațiilor propuse sunt :

- la locuință –hol, bucatărie, baie, living, dormitoare și terasă acoperită.
- la garaj –spațiu pentru garare un autovehicul și o magazie.

Se va respecta Codul Civil, în ceea ce privește picătura streșinii se va face pe proprietatea beneficiarilor, astfel încât să nu afecteze proprietatea vecină.

Ferestrele dispuse pe fațada de nord vor fi cu geam sablat sau ornament, fiind proiectate ca ferestre de lumină și aerisire, cu un parapet înalt, astfel încât să împiedice vederea spre fondul învecinat.

EXTRAS DIN CODUL CIVIL, PICATURA STRESINII:

Art. 611. Picatura stresinii - Proprietarul este obligat sa isi faca streasina casei sale astfel incat apele provenind de la ploi sa nu se scurga pe fondul proprietarului vecin.

Distanta si lucrarile intermediare cerute pentru anumite constructii, lucrari si plantatii

Art. 612. Distanta minima in constructii - Orice constructii, lucrari sau plantatii se pot face de catre proprietarul fondului numai cu respectarea unei distante minime de 60 de cm fata de linia de hotar, daca nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel incat sa nu se aduca atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic.

Art. 613. Distanta minima pentru arbori - In lipsa unor dispozitii cuprinse in lege, regulamentul de urbanism sau a obiceiului locului, arborii trebuie saditi la o distanta de cel



putin 2 metri de linia de hotar, cu exceptia acelor mai mici de 2 metri, a plantatiilor si a gardurilor vii.

VEDEREA DIRECTA: ART. 616. Fereastra de lumină - Dispozițiile art. 615 nu exclud dreptul proprietarului de a-și deschide, fără limită de distanță, ferestre de lumină dacă sunt astfel construite , încât să împiedice vederea spre fondul învecinat.

Accesul auto și accesul pietonal se va realiza direct din strada Ion Nenițescu.

Împrejmuirea se va face cu gard transparent spre stradă, iar spre celelalte proprietăți se va face opac sau semiopac cu înălțimea maximă de 2,00m (acolo unde nu este realizat).

Spațiile verzi vor fi amenajate în incintă. Se vor amplasa rigole de colectare a apelor pluviale în incintă.

Imobilul propus se va racorda la rețeaua de gaze naturale existent.

Există branșament la rețeaua de energie electrică din zonă și există branșament la rețeaua de apă și canalizare existente în zonă.

ELEMENTE DE BILANȚ	EXISTENT	PROPUS
S teren studiat prin PUD	1.033,15mp	1.033,15mp
S teren zona ce a generat PUD	1.015,00mp	1.015,00mp
Front la strada	V-5,00ml	V-5,00ml
Regim de inaltime	P	P
H maxim	5,00m	7,50m
S construita	206,84mp	250,00mp
S desfasurata	206,84mp	250,00mp
S spatii verzi create in incinta minim 2mp/locuitor	623,16mp	470,00mp
S platforme, alei create in incinta	185,00mp	295,00mp
Locuri de parcare	-	1 loc
P.O.T. maxim admis	50,00%	50,00%
C.U.T. maxim admis	3,00	3,00
P.O.T.	20,38%	24,63%
C.U.T.	0,20	0,25

IX. CONCLUZII

Destinația construcției propuse este de locuire și garaj.

Intervenția urbanistică propusă va duce la ridicarea nivelului de confort urban în sit-ul studiat și respectarea țesutului urban existent.

În urma analizării realizate în prezenta documentație se propune branșarea la rețeaua de gaze natrale.

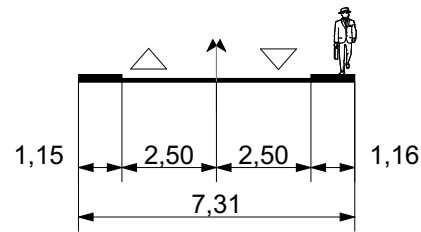


S.C. KM PROIECT S.R.L.

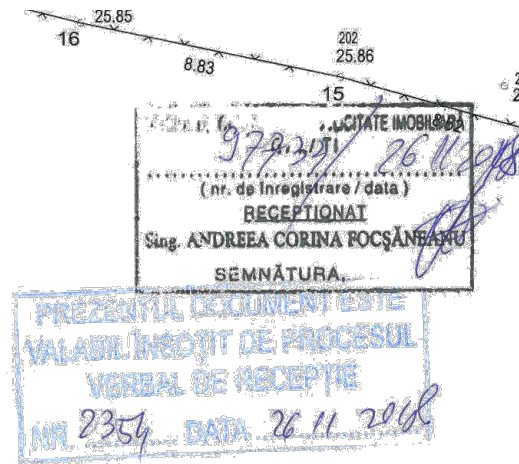
Prin P.U.D.-ul întocmit rezultă că această investiție se pliază pe funcțiunile existente în zonă și este în concordanță cu normele în vigoare.

Noile construcții nu vor produce factori nocivi în zonă, drept pentru care este oportună realizarea acestei investiții.

Întocmit,
arh. Cătălina Chiculiță

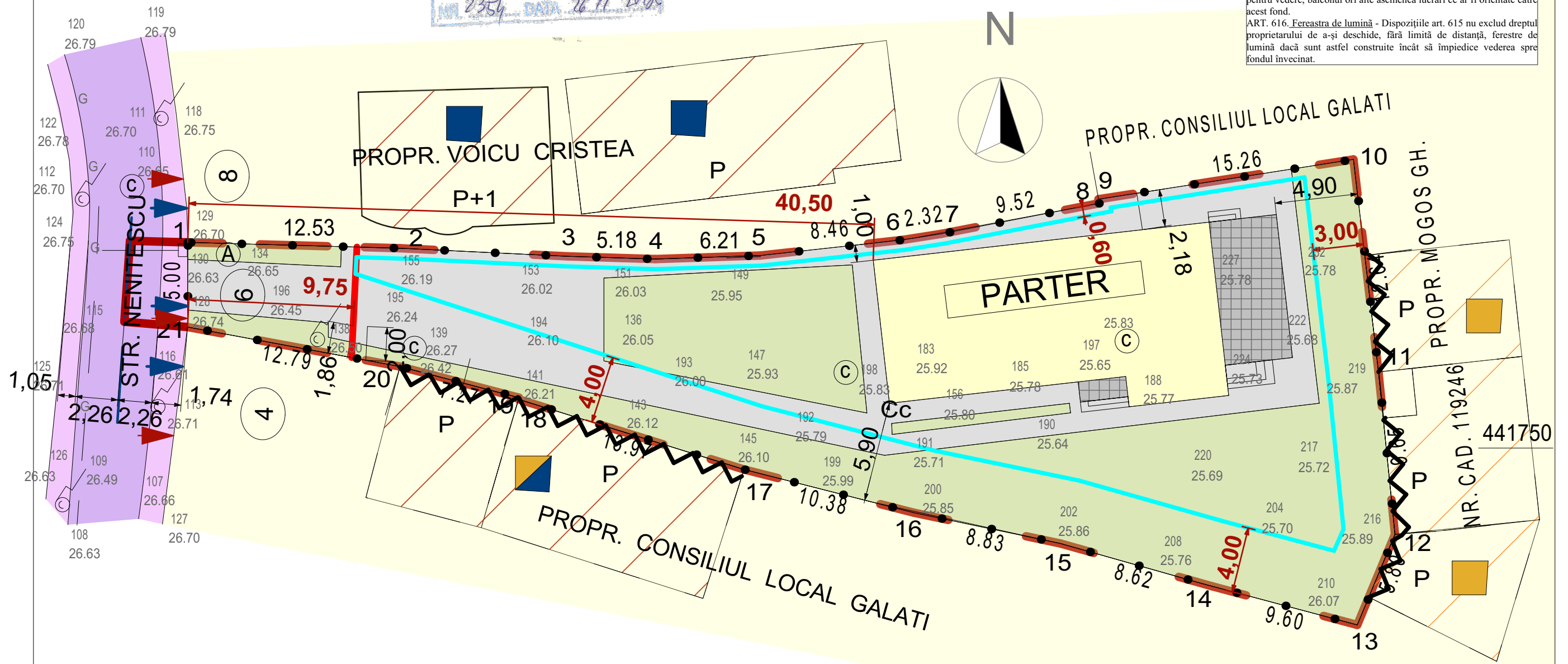


profil strada propus, 1/200
str. ION NENITESCU



ELEMENTE DE BILANT		
	EXISTENT	PROPUȘ
S teren studiat prin PUD	1.033,15mp	1.033,15mp
S teren zona ce a generat PUD	1.015,00mp	1.015,00mp
Front la strada	V-5,00ml	V-5,00ml
Regim de inaltime	P	P
H maxim	5,00m	7,50m
S construita	206,84mp	250,00mp
S desfasurata	206,84mp	250,00mp
S spatii verzi create in incinta minim 2mp/locuitor	623,16mp	470,00mp
S platforme, alei create in incinta	185,00mp	295,00mp
Locuri de parcare	-	1 loc
P.O.T. maxim admis	50,00%	50,00%
C.U.T. maxim admis	3,00	3,00
P.O.T.	20,38%	24,63%
C.U.T.	0,20	0,25

EXTRAS DIN CODUL CIVIL
PICATURA STRESINII:
Art. 611. Picatura stresinii - Proprietarul este obligat sa isi faca streasina casei sale astfel incat apele provenind de la ploaie sa nu se scurga pe fondul proprietarului vecin.
Distanța și lucrările intermediare cerute pentru anumite construcții, lucrări și plantatii
Art. 612. Distanța minimă în construcții - Orice construcții, lucrări sau plantatii se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm fata de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aduca atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un înscris autentic.
Art. 613. Distanța minimă pentru arbori - În lipsa unor dispoziții cuprinse în lege, regulamentul de urbanism sau a obiceiului locului, arborii trebuie săditi la o distanță de cel puțin 2 metri de linia de hotar, cu excepția aceluia mai mici de 2 metri, a plantatiilor și a gardurilor vii.
VEDEREA DIRECTA:
ART. 615. Distanța minimă pentru fereastra de vedere - Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neingrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.
ART. 616. Fereastra de lumină - Dispozițiile art. 615 nu exclud dreptul proprietarului de a-și deschide, fără limită de distanță, ferestre de lumină dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea spre fondul învecinat.



P.U.D. PLAN URBANISTIC DE DETALIU
STRADA ION NENITESCU, NR. 6,
Mun. GALATI

A.04. REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA :

LIMITE:

- LIMITA ZONEI STUDIATE, S = 1.033,15mp
- LIMITA ZONEI CE A GENERAT P.U.D., S = 1.127,00mp (in acte), S=1.015,00mp (real masurati)
- CONF. CONTRACT DE VANZARE, nr. 167 /09.05.2018

ZONIFICARE FUNCTIONARA:

- TEREN CURTI CONSTRUCTII
- CIRCULATII CAROSABILE PIATRA CUBICA
- CIRCULATII PIETONALE
- ACCES PIETONAL
- ACCES AUTO
- NUMAR POSTAL

REGIM DE INALTIME IN ZONA:

- PARTER + 1-2 ETAJE (MANSARDA)
- PARTER

STAREA FIZICA FONDULUI

CONSTRUIT:

- BUNA
- MEDIE
- REA

DURABILITATEA FONDULUI

CONSTRUIT:

- A - PERETI CARAMIDA + PLANSEE DIN B.A.
- B - PERETI CARAMIDA + PLANSEE DIN LEMN
- C - PERETI DIN LEMN + PLANSEE DIN LEMN
- D - PERETI PAMANT + PLANSEE DIN LEMN

TIPOLOGIA PARCELARULUI

TIPOLOGIA GRUPARILOR DE CLADIRI

- IZOLATE
- VAGON
- CUPLATE

ELEMENTE DE REGULAMENT:

- ALINIAMENT
- ALINIERE
- EDIFICABIL PROPUȘ
- PLATFORME - ALEI - TERASE

SE VA RESPECTA CODUL CIVIL
- PICATURA LA STREASINA
- VEDEREA DIRECTA

S.C. KM PROIECT S.R.L.,
Galati, Str. Melodiei, nr.14, Bl.C11, parter
J17/318/2007, C.I.F. 21180273

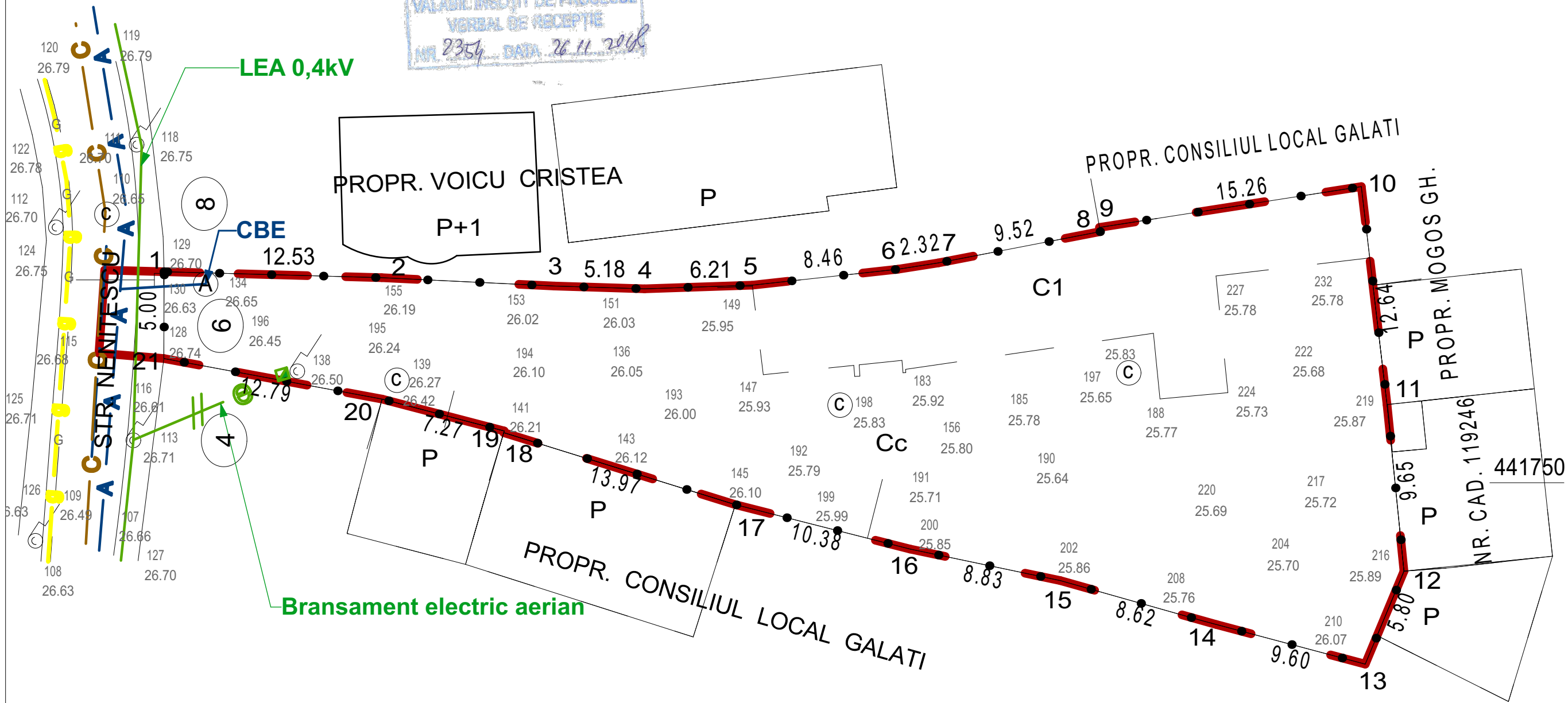
BENEFICIARI:
COCU BOGDAN SI COCU ADINA

DENUMIRE PROIECT:
**CONSTRUIRE LOCUINTA, GARAJ SI IMPREJMUIRE TEREN,
STRADA ION NENITESCU, NR. 6, Mun. GALATI**

DENUMIRE PLANSA:
REGLEMENTARI URBANISTICE

PROIECTAT: arh. Catalina CHICULITA	DATA: 03.2019
DESENAT: arh. Catalina CHICULITA	
Faza: P.U.D.	Scara: 1:250
NR. PROIECT: 82 / 2018	Planșa nr: A 04

25.85
16 8.83 202 25.86
15
CITATE IMOBILIARA
972/2017/26.11.2018
(nr. de inregistrare / data)
RECEPTIONAT
Sing. ANDREEA CORINA FOCSANEASU
SEMNATURA
PREZENTUL DOCUMENT ESTE
VALABIL INCHIS DE PROCESUL
VERBAL DE RECEPTIE
NR. 2354 DATA 26.11.2018



P.U.D. PLAN URBANISTIC DE DETALIU
STRADA ION NENITESCU, NR. 6,
Mun. GALATI

- RETELE EXISTENTE:**
- DISTRIBUTIA APA**
 CONDUCTA DE DISTRIBUTIE APA POTABILA
 CBE - CAMIN BRANSAMENT APA, EXISTENT
- CANALIZARE**
 COLECTOR STRADAL DE CANALIZARE
- LINII ELECTRICE AERIENE**
 LES 0,4 kV ABONATI
 GAZE NATURALE
 RETEA ABONATI

RETELE PROPUSE:

GAZE NATURALE
BRANSARE LA RETEAUA DE GAZE NATURALE

A.05. RETELE EDILITARE

LEGENDA :

LIMITE:
 LIMITA ZONEI STUDIATE , S = 1.033,15mp
 LIMITA ZONEI CE A GENERAT P.U.D., S = 1.127,00mp (in acte),
 S=1.015,00mp (real masurati)
 CONF. CONTRACT DE VANZARE, nr. 167 /09.05.2018

S.C. KM PROIECT S.R.L., Galati, Str. Melodiei, nr.14, Bl.C11, parter J17/318/2007, C.I.F. 21180273			
BENEFICIARI:			
COCU BOGDAN SI COCU ADINA			
DENUMIRE PROIECT:			
CONSTRUIRE LOCUINTA, GARAJ SI IMPREJMUIRE TEREN, STRADA ION NENITESCU, NR. 6, Mun. GALATI			
DENUMIRE PLANSA:			
RETELE EDILITARE			
PROIECTAT:	arh. Catalina CHICULITA	DATA:	03.2019
DESENAT:	arh. Catalina CHICULITA		
Faza:	P.U.D.	Scara:	1:250
		NR. PROIECT:	82 / 2018
		Plansa nr:	A 05