

HOTĂRÂREA nr. 223 **din 30.05.2019**

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 3, strada Pictor Iosif Iser nr. 43 A

*Inițiator: Primarul Municipiului Galați, Ionuț - Florin PucEANU;
Numărul și data depunerii proiectului de hotărâre: 232/06.05.2019*

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

Având în vedere expunerea de motive nr. 28378/06.05.2019, a inițiatorului-Primarul Municipiului Galați, Ionuț - Florin PucEANU;

Având în vedere raportul de specialitate nr. 28380/06.05.2019, 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. 21678/05.04.2019, al documentației Plan Urbanistic de Detaliu, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 3, strada Pictor Iosif Iser nr. 43 A (fost strada Pictor Iosif Iser nr. 45, lot 2), 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. 3, strada Pictor Iosif Iser nr. 43 A (fost strada Pictor Iosif Iser nr. 45, lot 2), în vederea realizării unei construcții cu funcțiunea de locuință, precum și a împrejmuirii terenului proprietate, beneficiari, Grecu Valentin și Grecu Ioan, 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 HCL nr. 62/26.02.2015, rectificată prin HCL nr. 354/ 27.07.2017.

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. 21678 / 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 reținerile 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 INDIVIDUALĂ ȘI ÎMPREJMUIRE”, STR. PICTOR IOSIF ISER, NR. 43A, GALAȚI, BENEFICIARI: GRECU VALENTIN ȘI GRECU IOANA

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.: Stan Ana Maria, Cărămidaru Spiridon, Hotnog Leonard și Carmen.

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/27.03.2019

**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: GRECU VALENTIN ȘI GRECU IOANA
Proiect nr.: 149/ 2018

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

***CONSTRUIRE LOCUINȚĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN,
STRADA PICTOR IOSIF ISER, NR. 43 A, MUN. GALAȚI***



FOAIE DE PREZENTARE

Denumirea lucrării:	CONSTRUIRE LOCUINȚĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN
Amplasament:	STRADA PICTOR IOSIF ISER, NR. 43 A, MUN. GALAȚI
Beneficiari:	GRECU VALENTIN și GRECU IOANA
Proiect nr.:	149/2018



BORDEROU GENERAL

PROTOCOL

- Certificat de Urbanism nr. 2098, din 05.12.2018;
- Avize și acorduri solicitate prin Certificatul de Urbanism;
- Contract de Vânzare-Cumpărare, nr. 584 / 16.03.2017;
- Documentație cadastrală;
- Documentație topografică, vizată la OCPI;
- Studiul geotehnic.

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: 1.000
A 03 - Situație existentă	1: 200
A 04 - Reglementări urbanistice	1 : 200
A 05 - Reglementări edilitare	1 : 200
A 06 – Obiective de utilitate publică	1 : 200
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 are suprafața totală de 540,00mp, conform Contract de Vânzare-Cumpărare, nr. 584 / 16.03.2017.

Proprietarii intenționează să construiască pe acest teren o locuință cu regim de înălțime subsol parțial și, parter, 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. 2098, din 05.12.2018.

II. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

Denumirea lucrării: CONSTRUIRE LOCUINȚĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN,
STR. PICTOR ISER, NR. 45, LOT 2, MUN. GALAȚI

Nr. proiect: 149 / 2018

Faza: PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Titularii lucrării: GRECU VALENTIN ȘI GRECU IOANA

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 3, zonă pentru locuințe individuale – regim de înălțime P, P+2.



V. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Aspecte generale: Terenul se află în intravilanul municipiului Galați, în zona lucrării există acces direct din strada Pictor Iosif Iser, situat în partea de est a sitului studiat.

În prezent terenul este liber de construcții, este relativ plat.

Delimitări față de vecinătăți:

- la nord, proprietate particulară, nr. Cad. 122524, Stan Ana-Maria ;
- la est, strada Pictor Iosif Iser;
- la sud, proprietate particulară, nr. Cad. 123232, Cărămidaru Spiridon;
- la vest, proprietate particulară, nr. Cad. 123543, Hotnog Leonard și Carmen.

Funcțiunea dominantă în această zonă este de locuire și spațiu comercial (restaurant).

Analiza morfologică a țesutului urban existent

Caracterul zonei, aspectul arhitectural

În zonă sunt construite imobile construite în perioada 1945-2000 cu arhitectură clasică și câteva imobile cu arhitectură modernă.

TIPOLOGIA URBANĂ – care descifrează anumite ansambluri de tipuri și de relații în cadrul elementelor componente ale orașului prin care se pot descifra, clasifica și prelua elementele de perenitate (continuitate).

Din punct de vedere morfologic relația construcțiilor de locuințe individuale cu strada Pictor Iosif Iser este realizată prin evoluția zonei în timp, astfel:

(a) tipul parcelarului

- rezultat din evoluția localității în timp,

(b) configurația în raport cu spațiul stradal

- diferențiată sau nu în raport cu distanța față de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale – construcții secundare – anexe), majoritatea imobilelor vechi sunt construcții aliniate la o distanță mică față de aliniament sau la aliniament imobilele construite în jurul perioadei 1945-1975 (sau mai vechi), iar la cele realizate după 1990 predomină amplasarea garajelor la aliniament;

- atitudine de tip urban (parcele înguste și foarte adânci rezultate din diviziunea unor proprietăți, permițând numai construcția locuințelor tip vagon) ;



(c) volumetria regim de construire discontinuu, înălțime mică (P - P+2 niveluri), mod de terminare al volumelor (terasă și acoperiș);

(d) 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 sunt noi);

(e) calitatea construcției în zona studiată: definită prin arhitectura clasică și câteva imobile cu arhitectură modernă, realizate din materiale durabile, respectiv cărămidă, iar anexele din elemente structural din lemn și cărămidă, iar nivelul de dotare tehnico - edilitară a clădirilor este realizat la toate tipurile de rețele .

Tipul de proprietate asupra terenului.

Terenul în suprafață totală de 540,00mp cu nr. cadastral 123544, este în proprietatea beneficiarilor, conform Contract de Vânzare-Cumpărare nr.584/16.03.2017 și este liber de construcții.

Echiparea edilitară existentă

În zona studiată există rețea de electricitate, canalizare și apă curentă.

Nu există rețea de gaze naturale.

VI. REȚELE TEHNICO EDILITARE

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

- alimentare apă canal;
- alimentare cu energie electrică;
- gaze naturale;
- salubritate;
- Număr poștal;
- PUD aprobat prin HCL;
- Punct de vedere / actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

6.1.1. ALIMENTAREA CU APĂ – AVIZ FAVORABIL:

• Conform adresă numărul 46688 / 27.12.2018, 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 Pictor Iosif Iser, există o conduct de apă potabilă PEHD Dn 150mm, o conduct magistrală de aducțiune apă Premo Dn 1000mm și o conductă de canalizare, Pfasin Dn 300mm, rețele pozate îngropat, situate conform planului de situației, planșele A 02 și A03, anexate.

Alte condiții:

- **Aveți obligația ca, imediat după eliberarea avizului, să vă prezentați la Serviciul Vânzări-Biroul Contracte al SC Apă Canal SA pentru încheierea "Contractului de preluarea a apelor meteorice" în funcție de suprafața pe care o dețineți, contract care va avea în vedere Legea 51/2006, Legea 24/2006 și Legea nr. 255/2010.**

- **Cantitatea de apă meteorică pentru obiectivul dvs. Va fi calculată pentru suprafața totală construită SC=110mp, înmulțită cu volumul de precipitații comunicat de Institutul de Meteorologie Hidrologie pentru mun. Galați.**

6.1.2. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ - AVIZ FAVORABIL:

• Conform adresa numarul 30501822245 / 03.01.2019, 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) 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-Ip 5-89, SR 8591/1997:

- distanța minimă admisă între conductorul extreme al LEA, la deviație maximă și cea mai apoiată 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 pe orizontală între un stâlp al LEA și orice parte a unei clădiri trebuie să fie de minim 1m. distanța de siguranță în plan orizontal ale cablurilor pozate în pământ față de fundații de clădiri este de minimum 0,6m.

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

6.1.3. GAZE NATURALE - AVIZ FAVORABIL:

- Conform aviz număr 313.414.157/03.01.2019, în urma analizării documentației tehnice, de către DISTRIGAZ SUD REȚELE, Direcția Regională Est de Distribuție, punct de lucru Galați, este de acord cu această lucrare, în zona unde urmează a se amplasa construcția, cu mențiunile:

- Conform planului de situație prezentat, în zona în care urmează a se amplasa construcția, societatea noastră nu deține rețele sau alte instalații de distribuție a gazelor naturale.

- Lucrările propuse nu afectează conductele de distribuție gaze naturale.
- Avizul nu este valabil și pentru branșamente (record la utilități).



- Amplasarea de obiective noi, construcții noi și lucrări de orice natură în zona de protecție și siguranță a rețelelor de gaze natural existente, se realizează numai cu respectarea Normelor tehnice pentru proiectarea și execuția sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE -2008, prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor natural nr. 123/2012 și a Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.

6.1.4. AVIZ SALUBRITATE:

- Conform aviz număr 18398 / 19.12.2018, în urma analizării cererii depuse la SC RER ECOLOGIC SERVICE GALAȚI SRL, societatea este de acord cu transportarea deșeurilor rezultate după începerea lucrărilor de construire.

6.1.5. NUMĂR POȘTAL

- Conform dispoziție număr 5063 / 21.12.2018, în urma analizării cererii depuse la PRIMĂRIA MUN. GALAȚI și a Certificatului nr. 122607 din 08.01.2019, se atribuie **numărul poștal 43 A, strada Pictor Iosif Iser.**

VII. REGLEMENTĂRI

OBIECTIVUL NOU SOLICITAT PRIN TEMA PROGRAM

Tema program pentru P.U.D., are ca obiectiv construirea unei locuințe unifamiliale și a unui garaj inclus în volumetria propusă.

Elementele de temă preliminară au fost stabilite de comun acord între beneficiarii lucrării: GRECU VALENTIN, GRECU IOANA și arh. CĂTĂLINA CHICULIȚĂ, proiectant al prezentului P.U.D., dar și a propunerii volumetrice, realizându-se astfel o arhitectură clasic-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. va face derogare de la P.U.G.-ul aflat în vigoare la această dată, la următoarele solicitări:

- Amplasarea față de limita de proprietate de la nord la 0,60m, de la sud la 2,00m, iar de la vest la 3,00m.
- Amplasarea față de drumul existent în partea de est, respectiv strada Pictor Iosif Iser la aliniament cu garajul, respectând tendința din zonă, iar locuința la 4,00m față de limita de aliniament.



- Banda de construibilitate este mai mare de 15,00ml, respectiv de aproximativ 21,00ml.

FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIEI ȘI REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

Imobilul propus va avea un regim de înălțime subsol parțial și parter, respectând regimul stabilit în zonă (P, P+2E). structura de rezistență va fi din cadre de beton armat, închiderile perimetrice vor fi din zidărie de cărămidă, iar plăcile support vor fi din beton armat. Acoperirea va fi realizată din șarpantă de lemn și învelitoare din țiglă de tip Lindab cu opritori și tăietori de zăpadă montate conform legislației aflată în vigoare. Accesul în podul neamenajat se va face pe o scară fixă cu acces din vestibule.

Funcțiunile acestor spații sunt :

- la subsol – spații dedepozitare – beci;
- la parter – hol, bucătărie, baie, living, dormitoare, dressing-uri, cameră tehnică, acces pod, o terasă acoperită și garaj.

Se va respecta Codul Civil, în ceea ce privește picătura streșinii se va face pe proprietatea beneficiarilor, astfel încât geometria învelitorii se va amplasa cu panta spre nord, acolo unde avem o distanță minim de 0,60m.

Ferestrele dispuse pe fațada de nord vor fi cu geam sablat sau ornament, fiind proiectate ca ferestre de lumină, 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. Distanța minimă în construcții - Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților 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 acelor mai mici de 2 metri, a plantațiilor 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 neîngrădit, 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.

Edificabilul construcției propuse, va avea retragerile minime astfel:

- în partea de nord la 0,60m față de limita de proprietate, având propuse ferestre de lumină cu geam sablat sau ornament;
- în partea de est de la 0,00m garajul, iar locuința la 4,00m față de limita de proprietate spre strada Pictor Iosif Iser, respectiv aliniament.
- în partea de vest de la 3,00 față de limita de proprietate,
- în partea de sud la 2,00m față de limita de proprietate.

Accesul auto și pietonal se va realiza direct din strada Pictor Iosif Iser.

Împrejmuirea se va face cu gard transparent spre stradă, iar spre celelalte limite de proprietăți se va face opac sau semiopac cu înălțimea maximă de 2,00m.

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

Imobilul propus este racordat la rețeaua de apă și canalizare, urmând a fi branșat la rețeaua de energie electrică din zonă. Rețea de gaze naturale nu există în zona studiată.

ELEMENTE DE BILANT	EXISTENT	PROPUS
S teren studiat prin PUD	676,15mp	676,15mp
S teren zona ce a generat PUD	540,00mp	540,00mp
Front la strada	E-26,65ml	E-26,65ml
Regim de înălțime	-	Sp+P
H maxim	0,00m	7,50m
S construită propusă	0,00mp	242,15mp
S desfasurată propusă	0,00mp	270,00mp
S spații verzi create în incintă	0,00mp	197,85mp



minim 2mp/locuitor		
S platforme, alei create in incinta	0,00mp	100,00mp
Locuri de parcare	-	1 loc în garaj
P.O.T. maxim admis	45,00	45,00%
C.U.T. maxim admis	0,50	0,50
P.O.T. propus	0,00%	44,84%
C.U.T. propus	0,00	0,50

IX. CONCLUZII

Destinația construcției propuse este de locuință și garaj inclus.

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

În urma analizării realizate în prezenta documentație se propune branșarea la rețeaua electricitate și atunci când se va putea extinde rețeaua de gaze natrale se va realiza branșarea și la aceasta.

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.

Noua construcție nu va produce factori nocivi în zonă, drept pentru care este oportună realizarea acestei investiții.

Întocmit,
arh. Cătălina Chiculiță

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 plantații
 Art. 612. Distanța minimă în construcții - Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților 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 acelor mai mici de 2 metri, a plantațiilor și a gardurilor vii.
VEDEREA DIRECTĂ:
 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
 STR. PICTOR IOSIF ISER, NR. 43A, GALATI

A.04. REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA :

LIMITE:

- LIMITA ZONEI STUDIATE, S = 676,15mp
- LIMITA ZONEI CE A GENERAT P.U.D., S = 540,00mp
- CONF. CONTRACT DE VANZARE - CUMPARARE, nr. 584 / 16.03.2017

ZONIFICARE FUNCTIONARA:

- TEREN CURTI CONSTRUCTII
- SPATIUL ALIMENTATIE PUBLICE/RESTAURANT
- CIRCULATII CAROSABILE
- CIRCULATII PIETONALE
- SPATII VERZI AMENAJATE
- ACCES PIETONAL
- ACCES AUTO
- NUMAR POSTAL

REGIM DE INALTIME IN ZONA:

- PARTER + MANSARDA / 2 ETAJE
- 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

ELEMENTE DE REGULAMENT:

- ALINIAMENT
- ALINIERE
- EDIFICABIL PROPUȘ
- PLATFORME - ALEI - PARCARI AMENAJATE

SE VA RESPECTA CODUL CIVIL
 - VEDEREA DIRECTĂ: PE LATURA DE NORD SE VOR REALIZA FERESTRE DOAR DE AERISIRE CU PARAPET ÎNALT ȘI CU GEAM SABLAT, ORNAMENT
 - PICATURA LA STREASINA

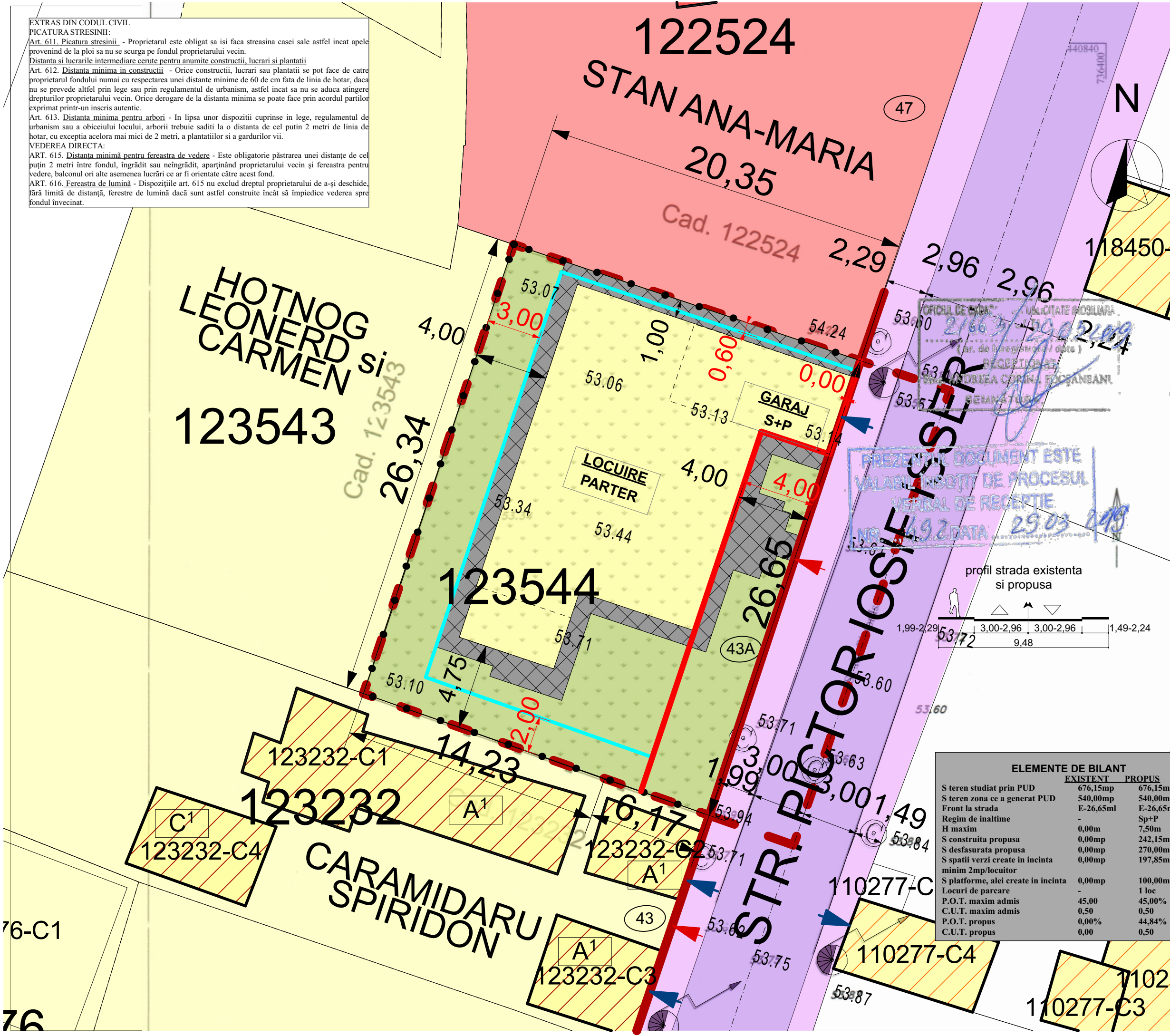
	ELEMENTE DE BILANT	
	EXISTENT	PROPUȘ
S teren studiat prin PUD	676,15mp	676,15mp
S teren zona ce a generat PUD	540,00mp	540,00mp
Front la strada	E-26,65ml	E-26,65ml
Regim de inaltime	-	Sp+P
H maxim	0,00m	7,50m
S construita propusa	0,00mp	242,15mp
S desfasurata propusa	0,00mp	270,00mp
S spatii verzi create in incinta	0,00mp	197,85mp
minim 2mp/locuitor		
S platforme, alei create in incinta	0,00mp	100,00mp
Locuri de parcare	-	1 loc
P.O.T. maxim admis	45,00	45,00%
C.U.T. maxim admis	0,50	0,50
P.O.T. propus	0,00%	44,84%
C.U.T. propus	0,00	0,50

BENEFICIARI: GRECU VALENTIN si GRECU IOANA

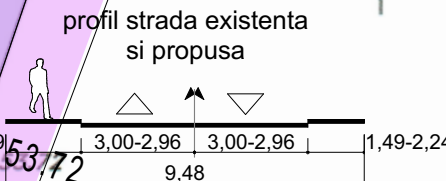
DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE TEREN, STRADA PICTOR IOSIF ISER, NR. 43 A, Mun. GALATI

DENUMIRE PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE

PROIECTAT: arh. Catalina CHICULITA	DATA: 03.2018
DESENAT: arh. Catalina CHICULITA	
FAZA: P.U.D.	SCARA: 1: 200
NR. PROIECT: 149 / 2018	NR. PLANSA: A 04



OFICIUL DE REGISTRARE A UNICITATEI IMOBILIARE
 GALATI
 (Ar. de înregistrare / date)
 RECEPTIANT
 STR. ANDREEA CORINA, FOCȘANI
 SERIANTURA
 PREZENTUL DOCUMENT ESTE VALABIL ÎN SCURT DE PROCESUL JUDICIAL DE RECERTIE
 NR. 492 DATA: 29.03.2018



76-C1
76

140840

122524

STAN ANA-MARIA
20,35

11883

HOTNOG
ONERD
ARMEN
3543

Cad. 123543

26,34

123544

Cad. 122524

PROPUNERE
BRANSAMENT
ELECTRIC

14,23

123232

Cad. 123232

CARAMIDARU
SPIRIDON

123232-C3

6,17

123232-C2

43

47

LEA 0,4kV

PREMO Dn1000mm

PEHD Dn 150mm

118450-C2

118450-C1

OFICIUL DE CADASTRU
MUNICIPALITATEA GALATI
21/06/2018
(nr. de inregistrare / data)
RECEPTIA
Sieg. ANDREEA CORINA FOCSEANU
SEMNATURA

PREZENTUL DOCUMENT ESTE
VALABIL ÎNSOTIT DE PROCESUL
VERBAL DE RECEPTIE
NR. 492 DATA 29.03.2018

P.U.D. PLAN URBANISTIC DE DETALIU
STR. PICTOR IOSIF ISER, NR. 43A, GALATI

A.05. REGLEMENTARI EDILITARE

LEGENDA :

- LIMITE:**
- LIMITA ZONEI STUDIATE , S = 676,15mp
 - LIMITA ZONEI CE A GENERAT P.U.D., S = 540,00mp
- CONF. CONTRACT DE VANZARE - CUMPARARE,
nr. 584 / 16.03.2017

RETELE EXISTENTE:

- DISTRIBUTIA APA**
- RETEA PUBLICA DE DISTRIBUTIE APA RECE
 - RACORD EXISTENT, CBE
- CANALIZARE**
- RETEA PUBLICA DE CANALIZARE
 - RACORD EXISTENT, CRE
- LINII ELECTRICE AERIENE**
- LEA 0,4 kV
- GAZE**
- RETEA DE GAZE NATURALE

RETELE PROPUSE:

- GAZE**
- NU EXISTA RETEA DE GAZE NATURALE IN ZONA
- ELECTRICITATE**
- PROPUNERE BRANSARE

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

BENEFICIARI:
GRECU VALENTIN si GRECU IOANA

DENUMIRE PROIECT:
CONSTRUIRE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE TEREN,
STRADA PICTOR IOSIF ISER, NR. 43 A, Mun. GALATI

DENUMIRE PLANSA:
REGLEMENTARI EDILITARE

PROIECTAT: arh. Catalina CHICULITA	DATA: 03.2018
DESENAT: arh. Catalina CHICULITA	
FAZA: P.U.D.	SCARA: 1: 200
NR. PROIECT: 149 / 2018	NR. PLANSA: A 05