

HOTĂRÂREA nr. 441

din 26.09.2019

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 26, str. G-ral Alexandru Cernat nr. 80

Inițiator: Primarul Municipiului Galați, Ionuț - Florin Pucheanu;
Numărul și data depunerii proiectului de hotărâre: 488/20.09.2019

Consiliul local al Municipiului Galați, întrunit în ședință ordinară, în data de 26.09.2019;

Având în vedere referatul de aprobare nr. 1309027/20.09.2019, a inițiatorului - Primarul Municipiului Galați, Ionuț - Florin Pucheanu;

Având în vedere raportul de specialitate nr. 1309050/20.09.2019, 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. 129, alin. (2) lit. c, alin. (6), lit. c) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139, alin. (3), lit. e) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1 - Se însușește Raportul informării și consultării publicului, înregistrat sub nr. 51816/08.08.2019 al documentației Plan Urbanistic de Detaliu, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 26, str. G-ral Alexandru Cernat nr. 80, 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. 26, str. G-ral Alexandru Cernat nr. 80, în vederea realizării unei construcții cu funcțiunea de locuință, precum și a împrejuririi terenului proprietate, beneficiari, Cozma Felicia și Cozma Valentin, 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, 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 General al municipiului Galați va asigura transmiterea și publicitatea prezentei hotărâri.

Președinte de ședință,

Contrasemnează,
Secretar General,



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

Beneficiari: COZMA FELICIA ȘI COZMA VALENTIN

Proiect nr.: 69/ 2019

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1^E ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN
STRADA G-RAL ALEXANDRU CERNAT, NR. 80, MUN. GALAȚI**



FOAIE DE PREZENTARE

Denumirea lucrării:	CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1E ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN
Amplasament:	STRADA G-RAL ALEXANDRU CERNAT, NR. 80, MUN. GALAȚI
Beneficiari:	COZMA FELICIA ȘI COZMA VALENTIN
Proiect nr.:	69/2019



BORDEROU GENERAL

PROTOCOL

- Certificat de Urbanism nr. 5, din 03.01.2019;
- Avize și acorduri solicitate prin Certificatul de Urbanism;
- Contract de Vânzare-Cumpărare, nr. 2924 / 04.10.2018;
- 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 340,00mp, conform Contract de Vânzare-Cumpărare, nr. 2924 / 04.10.2018.

Proprietarii intenționează să construiască pe acest teren o locuință individuală cu regim de înălțime parter și un etaj, 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. 5, din 03.01.2019.

II. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

Denumirea lucrării:	CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1E ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN STRADA G-RAL ALEXANDRU CERNAT, NR. 80, MUN. GALAȚI
Nr. proiect:	69 / 2019
Proiectant:	S.C. KM PROIECT S.R.L. Cartier Mazepa I, str. Aleea Malodiei, nr. 14, bl. C11, parter,
Titularii lucrării:	COZMA FELICIA ȘI COZMA VALENTIN

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 26, poli urbani principali/secundari.



V. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Aspecte generale: Terenul se află în intravilanul municipiului Galați, în zona lucrării există acces direct din strada G-ral Alexandru Cernat, situat în partea de vest a sitului studiat.

Pe acest teren a existat o construcție cu o suprafață construită de 84,00mp, pentru care s-a obținut Autorizația de Desființare nr. 133 din data de 01.03.2019 și care s-a demolat fiind făcută și recepția de finalizare a lucrărilor de desființare.

Delimitări față de vecinătăți:

- la nord, proprietate Primăria mun. Galați ;
- la vest, strada G-ral Alexandru Cernat;
- la sud, proprietate particulară, BAYER ERICH COSTIN, str. G-ral Alexandru Cernat, nr. 78;
- la est, proprietate particulară, PETREA DORU CIPRIAN și GHEORGHE GABRIEL ROBERT.

Funcțiunea dominantă în această zonă este de locuire.

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 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 340,00mp cu nr. cadastral 114992, este în proprietatea beneficiarilor, conform Contract de Vânzare-Cumpărare nr.2924/04.10.2018 .

Echiparea edilitară existentă

În zona studiată există rețea de electricitate, gaze naturale, canalizare și apă curentă. Există brașament la rețeaua de apă curentă.

VI. REȚELE TEHNICO EDILITARE

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

- alimentare cu energie electrică;
- Autorizația de Desființare;
- PUD aprobat prin HCL;
- Punct de vedere / actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

6.1.1. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ - AVIZ FAVORABIL:

• Conform adresa numărul 30501923708 / 30.05.2019, 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) 0,4kV și liniile electrice subterane (LES) 110kV 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 energetice 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 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 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.

VII. REGLEMENTĂRI

OBIECTIVUL NOU SOLICITAT PRIN TEMA PROGRAM

Tema program pentru P.U.D., are ca obiectiv construirea unei locuințe individuale.

Elementele de temă preliminară au fost stabilite de comun acord între beneficiarii lucrării: COZMA FELICIA ȘI COZMA VALENTIN și arh. CĂTĂLINA CHICULIȚĂ, proiectant al



prezentului P.U.D., dar și a propunerii volumetrică, realizându-se astfel o arhitectură clasică 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.
- Amplasarea față de limita de proprietate de la vest la 2,00m.
- Amplasarea față de drumul existent în partea de vest, respectiv strada g-ral Alexandru Cernat la 5,00m față de aliniament.
- Amplasarea față de limita de proprietate de la sud la 2,00m.

FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIEI ȘI REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

Imobilul propus va avea un regim de înălțime parter și un etaj, 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 suport vor fi din beton armat. Acoperirea va fi realizată din șarpantă de lemn și învelitoare din țiglă de tip Lindab.

Funcțiunile acestor spații sunt:

- la parter – vestibul, hol, bucătărie, baie, living, cameră tehnică, o terasă;
- la etaj – dormitoare, hol, baie și un spațiu de depozitare.

Se va respecta Codul Civil, în ceea ce privește picătura streșinii se va face pe proprietatea beneficiarilor, astfel încât geometria învelitorii din partea de nord, acolo unde avem o distanță minim de 0,60m, va avea o lățime de 30cm.

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 (art. 616 din Cod Civil).

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 celor 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 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 și o streșină de 0,30m lățime;
- în partea de vest la 5,00m față de aliniament spre strada g-ral Alexandru Cernat.
- în partea de est la 2,00m 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 g-ral Alexandru Cernat.

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 va fi racordat la rețeaua de canalizare, electricitate și gaze naturale existente din zonă.

Există pe situl studiat branșament la apă curentă.



Pe terenul existent, în urma realizării studiului geotehnic, s-a depistat un accident subteran, reprezentat printr-o umplutură eterogenă cu adâncimea de cca. 3,50m, cât și alte asemenea accidente subterane, dacă vor mai exista, se va curăța în totalitate, iar golul rezultat va fi umplut cu pământ galben curat, compactat corespunzător în același mod expus anterior.

Față de clădirile învecinate existente pe limita de proprietate din partea de est și sud, se vor lua măsuri de siguranță, conform recomandărilor verficatorului de proiect de calitate la cerința "A", dar și a inginerului proiectant de structuri de rezistență, respectând normativele aflate în vigoare.

<u>ELEMENTE DE BILANT</u>	<u>EXISTENT</u>	<u>PROPUȘ</u>
S teren studiat prin PUD	448,00mp	448,00mp
S teren zona ce a generat PUD	340,00mp	340,00mp
Front la strada	V-12,43ml	V-12,43ml
Regim de înaltime	-	P+1E
H maxim	0,00m	8,00m
S construita	0,00mp	88,25mp
S desfasurata	0,00mp	181,00mp
S spatii verzi create in incinta minim 2mp/locuitor	0,00mp	160,00mp
S platforme, alei create in incinta	0,00mp	91,75mp
Locuri de parcare	-	1 loc
P.O.T.	0,00%	25,96%
C.U.T.	0,00	0,53
P.O.T. maxim admis	45,00%	45,00%
C.U.T. maxim admis	2,5	2,5

IX. CONCLUZII

Destinația construcției propuse este de locuință individuală.

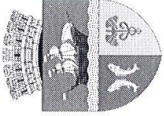
Intervenția urbanistică propusă va duce la ridicarea nivelului de confort urban în sit-ul studiat.

În urma analizării realizate în prezenta documentație se propune branșarea la rețeaua electricitate, gaze naturale și canalizare.

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



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GALAȚI

INSTITUȚIA ARHITECT ȘEF

BIROU PLANIFICARE URBANĂ

Tel: +40 0236 307.708

Email: arhitectsef@primariagalati.ro



RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI

NR. 518/10, 08.08.2019

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. "LOCUINȚĂ (P+1E) ȘI ÎMPREJMUIRE", STR. ALEXANDRU CERNAT, NR. 80, GALAȚI, BENEFICIARI: COZMA FELICIA SI COZMA VALENTIN

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 atât prin grija beneficiarului, care a prezentat notificările vecinilor direcți ai parcelei care a generat P.U.D.: Petrea Doru Eduard, Gheorghe Gabriel Robert, Bayer Erich Costin, cât și prin grija Instituției Arhitect Șef, care a notificat Direcția de patrimoniu din cadrul PMG.

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

DR. ARH. DRAGOȘ HORIA BUHOCIU

Dragoș Traianu/26.08.2019

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

Str. Domnească, Nr.54, Cam. 103, Et. 1, Galați, România
www.primariagalati.ro

A.04. REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA :

- LIMITE:**
- LIMITA ZONEI STUDIATE , S = 448,00mp
 - LIMITA ZONEI CE A GENERAT P.U.D., S = 340,00mp
 - CONF. CONTRACT DE VANZARE - CUMPARARE,
nr. 2924 / 04.10.2018

ZONIFICARE FUNCTIONARA:

- TEREN CURTI CONSTRUCTII
- CONSTRUCTII DEMOLATE
- CIRCULATII CAROSABILE
- CIRCULATII PIETONALE
- SPATII VERZI AMENAJATE
- SPATIU VERDE - ALINIAMENT
- ACCES PIETONAL
- ACCES AUTO
- NUMAR POSTAL
- PERETE CALCAN

REGIM DE INALTIME IN ZONA:

- PARTER + MANSARDA / 2 ETAJE
- PARTER

STAREA FIZICA FONDULUI

CONSTRUIT:

- BUNA
- MEDIE
- REA

DURABILITATEA FONDULUI

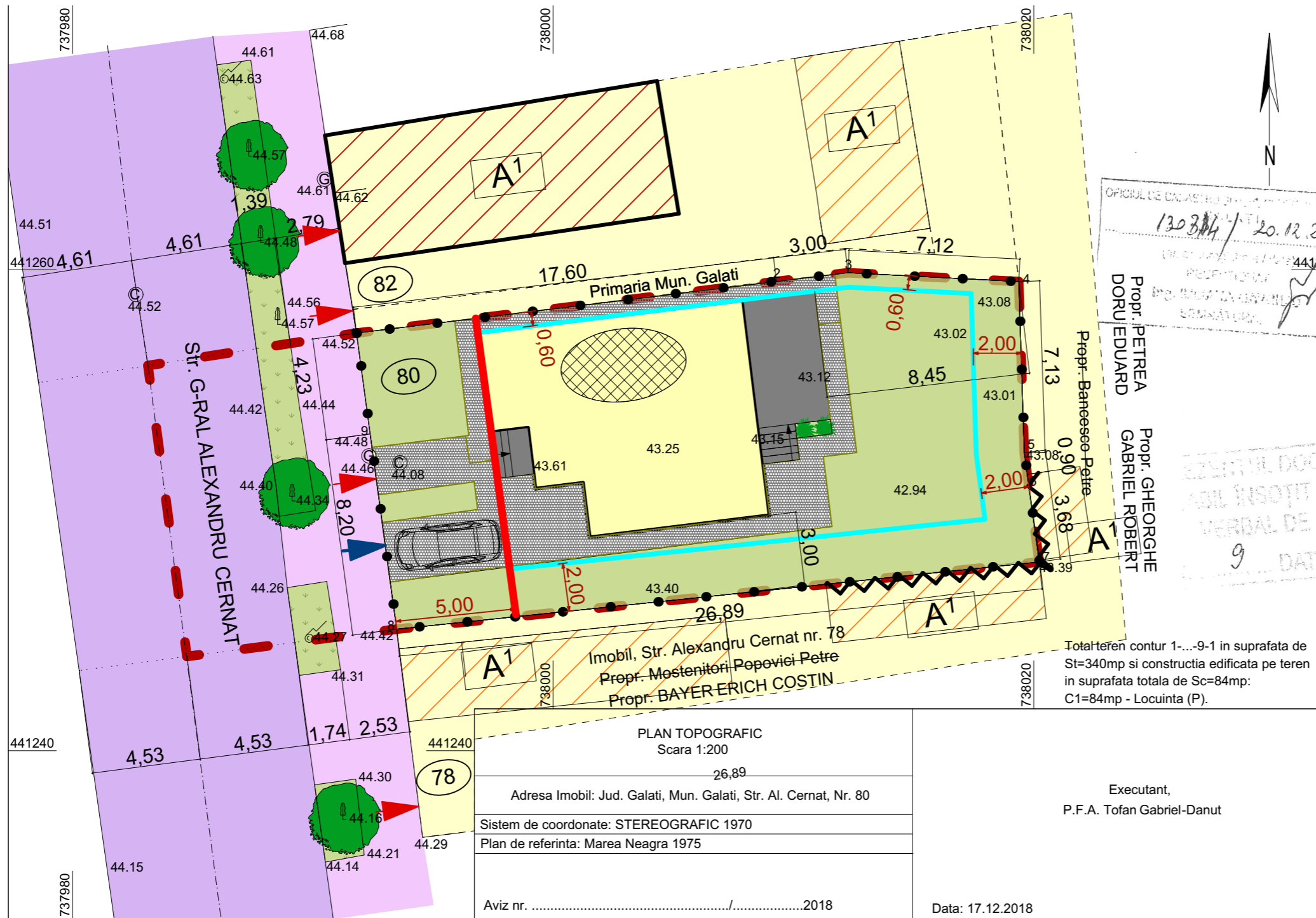
CONSTRUIT:

- 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:

- ALINIERE
- EDIFICABIL PROPUS
- PLATFORME - ALEI - PARCARI AMENAJATE
- ACCIDENT SUBTERAN

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



PLAN TOPOGRAFIC
Scara 1:200

26,89

Adresa Imobil: Jud. Galati, Mun. Galati, Str. Al. Cernat, Nr. 80

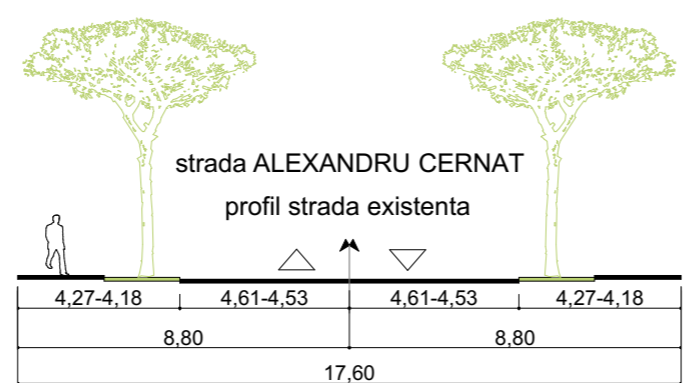
Sistem de coordonate: STEREOGRAFIC 1970
Plan de referinta: Marea Neagra 1975

Aviz nr./.....2018

Executant,
P.F.A. Tofan Gabriel-Danut

Data: 17.12.2018

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 ploa 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. 615. Distanta minima pentru fereastra de vedere - Este obligatorie pastrarea unei distante de cel putin 2 metri intre fondul, ingradit sau neingradit, aparinand proprietarului vecin si fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrari ce ar fi orientate catre acest fond.
ART. 616. Fereastra de lumina - Dispozitiile art. 615 nu exclud dreptul proprietarului de a-si deschide, fara limita de distanta, ferestre de lumina daca sunt astfel construite incat sa impiedice vederea spre fondul invecinat.



	ELEMENTE DE BILANT	
	EXISTENT	PROPOS
S teren studiat prin PUD	448,00mp	448,00mp
S teren zona ce a generat PUD	340,00mp	340,00mp
Front la strada	V-12,43ml	V-12,43ml
Regim de inaltime	-	P+1E
H maxim	0,00m	8,00m
S construita	0,00mp	88,25mp
S desfasurata	0,00mp	181,00mp
S spatii verzi create in incinta minim 2mp/locuitor	0,00mp	160,00mp
S platforme, alei create in incinta	0,00mp	91,75mp
Locuri de parcare	-	1 loc
P.O.T.	0,00%	25,96%
C.U.T.	0,00	0,53
P.O.T. maxim admis	45,00%	45,00%
C.U.T. maxim admis	2,5	2,5

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

BENEFICIARI:
COZMA FELICIA si COZMA VALENTIN

DENUMIRE PROIECT:
CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E SI IMPREJMUIRE TEREN, STRADA G-RAL ALEXANDRU CERNAT, NR. 80, Mun. GALATI

DENUMIRE PLANSA:
REGLEMENTARI URBANISTICE

PROIECTAT: arh. Catalina CHICULITA	DATA: 07.2019
DESENAT: arh. Catalina CHICULITA	
FAZA: P.U.D.	SCARA: 1: 200
NR. PROIECT: 69 / 2019	NR. PLANSA: A 04

A.05. REGLEMENTARI EDILITARE

LEGENDA :

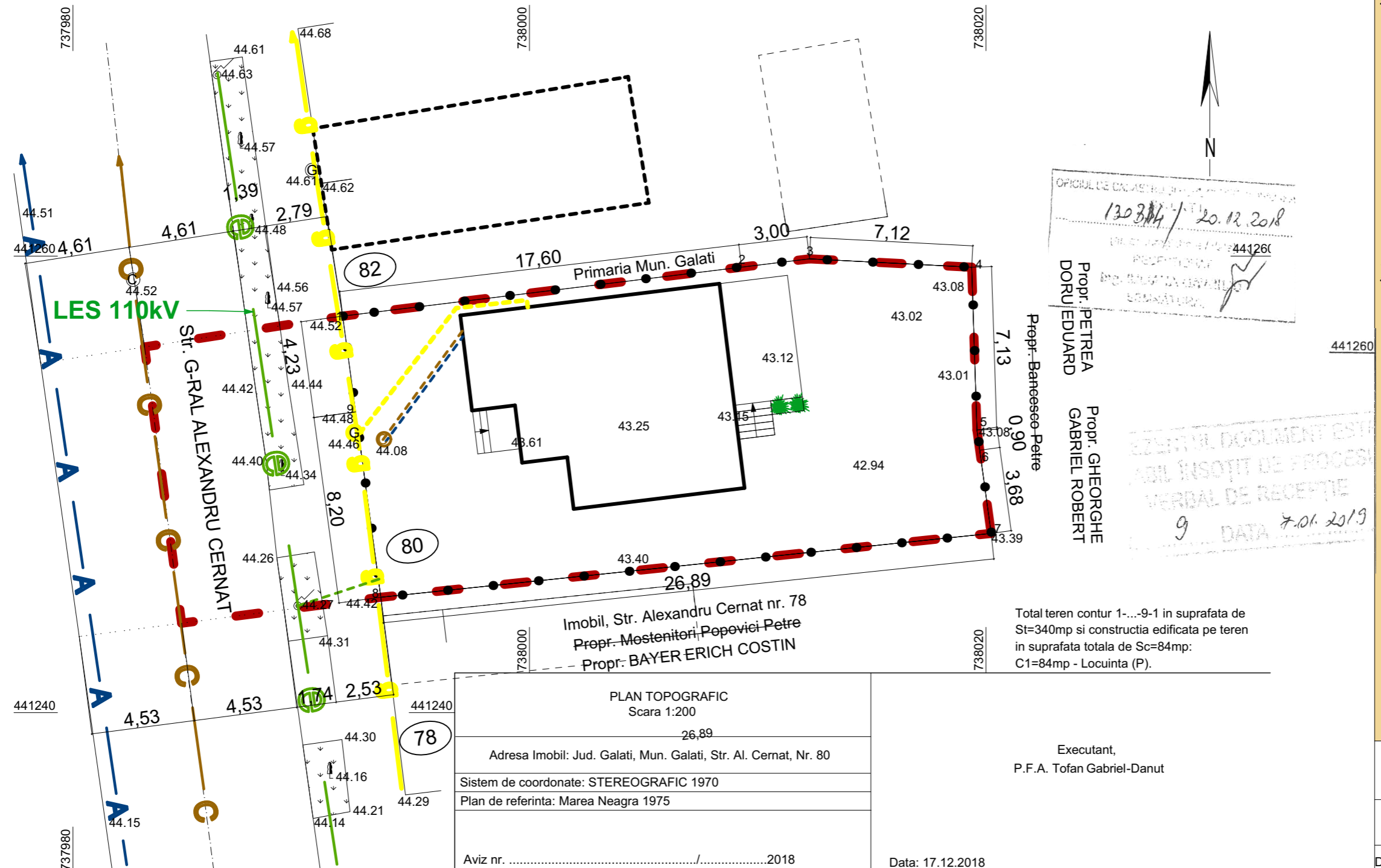
- LIMITE:**
- LIMITA ZONEI STUDIATE , S = 448,00mp
 - LIMITA ZONEI CE A GENERAT P.U.D., S = 340,00mp
- CONF. CONTRACT DE VANZARE - CUMPARARE,
nr. 2924 / 04.10.2018

RETELE EXISTENTE:

- DISTRIBUTIA APA**
- RETEA PUBLICA DE DISTRIBUTIE APA RECE
- CANALIZARE**
- RETEA PUBLICA DE CANALIZARE
- LINII ELECTRICE AERIENE**
- LES 110 kV
- GAZE NATURALE**
- RETEA PUBLICA DE GAZE NATURALE

RETELE PROPUSE:


- DISTRIBUTIA APA**
- CAMIN EXISTENT
- CANALIZARE**
- CAMIN EXISTENT
- BRANSAMENT ELECTRIC PROPUS**
-
- GAZE NATURALE**
- BRANSAMENT PROPUS



OPICUL DE CANTARE SI...
1303/14 / 20.12.2018
DIAGRAMA DE... 441260
PROIECTANT
ING. GABRIEL GABRIEL
SEMANTUR

Propri: PETREA DORU EDUARD
Propri: BANESCU PATRE
Propri: GHEORGHE GABRIEL ROBERT

ESTE UN DOCUMENT ESTIMABIL INSOBIT DE PROCES-VERBAL DE RECEPTIE
9 DATA 7.01.2019

 **S.C. KM PROIECT S.R.L.**,
Galati, Str. Melodie, nr.14, BLC11, parter
J17/318/2007, C.I.F. 21180273

BENEFICIARI:
COZMA FELICIA si COZMA VALENTIN

DENUMIRE PROIECT:
CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E SI IMPREJMUIRE TEREN, STRADA G-RAL ALEXANDRU CERNAT, NR. 80, Mun. GALATI

DENUMIRE PLANSA:
REGLEMENTARI EDILITARE

PROIECTAT: arh. Catalina CHICULITA	DATA: 07.2019
DESENAT: arh. Catalina CHICULITA	
FAZA: P.U.D.	SCARA: 1: 200
NR. PROIECT: 69 / 2019	NR. PLANSA: A 05