

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANA LA APROBAREA PLANULUI:
-ETAPA PREGATITOARE ANUNTAREA INTENTIEI DE ELABORARE PUD 06.10.2022-10.11.2022
(35 ZILE CALENDARISTICE)

MEMORIUL GENERAL

CUPRINS

1. INTRODUCERE

1.1. - Date de recunoaștere a documentației.

1.2. - Obiectivul proiectului.

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:

2.1.1. - Situația obiectivului în cadrul localității

2.1.2. - Concluziile studiilor de fundamentare.

2.1.3. - Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate.

2.2. - Concluziile unor documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații;

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți;

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere;

3.4. Caracterul zonei, caracteristici urbanistice;

3.5. Destinația clădirilor existente în zonă;

3.6. Titluri de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate;

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare;

3.8. Accidente de teren, cu precizarea poziției acestora;

3.9. Adâncimea apei subterane;

3.10. Parametri seismici caracteristici zonei;

3.11. Analiza fondului construit existent;

3.12. Echiparea edilitară existentă;

3.12.1. Alimentarea cu apă;

3.12.2. Canalizarea menajeră și canalizarea pluvială;

3.12.3. Alimentarea cu energie electrică;

3.12.4. Alimentarea cu energie termică;

3.12.5. Alimentarea cu gaze naturale;

3.12.6. Telefonizare și internet, rețea de cablu TV.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin Tema - program;

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției;

4.3. Soluții urbanistice de amplasament, pentru realizarea noilor obiective;

4.4. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute;

4.5. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente;

4.6. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale;

4.7. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei;

4.8. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționările impuse;

4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării;

4.10. Propuneri de obiective publice în vecinătatea amplasamentului;

4.11. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, amenajări exterioare;

4.12. Profiluri transversale caracteristice circulației;

4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală;

4.14. Regimul de aliniere și înălțimea construcțiilor; P.O.T., C.U.T.;

4.15. Asigurarea utilităților (surse, rețele, branșamente);

5. BILANȚUL TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

6. CONCLUZII

6.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse;

6.2. Măsuri (sarcini) ce decurg în continuarea P.U.D.-ului.

1. INTRODUCERE

1.1. - Date de recunoaștere a documentației

DENUMIRE: «ELABORARE PLAN URBANISTIC DETALIU IN VEDEREA
CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE P+1E»
LOCALIZARE: STR.PESCARUSULUI 4A,VAMA VECHE,JUD.CONSTANTA
BENEFICIAR : TITIRICA MIHAILOVICI CIPRIAN,TICU MINODORA LUIZA
PROIECTANT GENERAL: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU ROXANA
FAZA DE PROIECTARE: PUD
DATA ELABORĂRII: 2021

1.2. - Obiectivul proiectului

Prezenta documentație de urbanism se realizează în vederea obținerii autorizației de construire pentru un imobil P+1E cu destinația de locuință individuală.

Terenul pe care se realizează construcția are 623mp și se cere realizarea unui PUD pe zona de studiu conform PUG aprobat cu HCL 112/2016.Prin prezentul PUD se vor stabili și retragerile minime laterale și posterioara ale construcției propuse față de limita terenului.

Documentația de urbanism se corelează cu prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate, în concordanță cu funcțiunile existente, cu vecinătățile imediate și cu solicitările populației,reglementând amănunțit prevederile stabilite prin PUZ aprobat cu HCLM nr. 258/31.07.2017,conform legii 350/2001 și prin Normele metodologice de aplicare a legii 350/2001.

Conținutul documentației de urbanism răspunde cerințelor din Ordinul GM 009-2000 al MLPAT, precum și Legii 350/2001 și tratează următoarele categorii de probleme:

- circulațiile auto și pietonale
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile zonei urbane
- indici și indicatori urbanistici (retrageri,regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT etc.)
- dezvoltarea infrastructurii edilitare
- statutul juridic și circulația terenurilor
- actualizarea planurilor topografice

Documentația de urbanism PUD avizată și aprobată de către Consiliul local al comunei Limanu, conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Limanu în activitatea de gestionare a spațiului construit din zona studiată.

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

2.1.1. - Situatrea obiectivului în cadrul localității

Terenul ce face obiectul documentației de urbanism se află în intravilanul comunei Limanu, în Vama Veche.

În vecinătatea terenului care face obiectul PUD se află terenuri aparținând domeniului public al primăriei Limanu și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.Zona studiată este parte dintr-o zonă mixtă, cu funcțiuni de locuire, completate de funcțiuni turistice,specifice zonei studiate din vecinătatea Marii Negre.

Amplasamentul este situat pe str.Pescarului 4A, în Vama Veche. Zona beneficiaza de acces facil din arterele importante de circulație din zonă ,respectiv DN39.

Vecinătățile sunt reprezentate de zone rezidențiale în regim individual (în imobile cu regim de înălțime P-P+1E) și zone turistice (S+P+1E). Amplasamentul se găsește în zona sudică a Comunei Limanu, respectiv în Vama Veche ,, mai exact pe str.Pescarusului, nr.4A.

2.1.2. - Concluziile studiilor de fundamentare

Investiția a necesitat întocmirea de studii de fundamentare, respectiv Ridicarea Topografică și Studiul Geotehnic.

Ridicarea topografică, având avizul Oficiului de Cadastru și Publicitate imobiliară (O.C.P.I.)

Constanța, este suportul planurilor desenate aferente PUD.

Studiul geotehnic prezintă concluzii favorabile realizării investiției propuse.

2.1.3. - Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate

Conform PUG Limanu, aprobat cu HCL nr.112/2016, terenul studiat se află în zona de reglementare L4-zona locuire/dotări/cazare:

- Funcțiuni admise: locuire, dotări, cazare

- Indicatori urbanistici maximi aprobați:

- § regimul de înălțime maxim: P+1E (6 METRI LA CORNISA)

- § POT maxim 30%

- § CUT maxim 0,6.

2.2. - Concluziile unor documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

Nu este cazul altor documentații elaborate concomitent cu acest PUD.

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații

Amplasamentul care a generat PUD beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă :DN 39, str.Pescarus.

Accesul la teren se face din str.Pescarus, având lățimea minimă a carosabilului propusă de 7,5 metri, cu două sensuri, dispuse pe câte o bandă, fără trotuare pietonare realizate.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Terenul pe care se realizează construcția are 623mp, front de 3m la strada Pescarusului, reprezentat de alee de acces auto și pietonal la teren. Forma terenului este neregulată. Pe terenul studiat nu se află în acest moment nici o construcție.

În conformitate cu planul de amplasament și delimitare a imobilului, terenul are următoarele limite de proprietate și vecinătăți:

- La nord: str.Pescarusului și vecin Tirziu Constantin
- La vest: propr.nr.cad IE 101664
- La sud: propr.nr.cad IE 101664
- La est: vecin Tirziu Constantin

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul pe care se realizează construcția are 623mp, front de 3m la strada Pescarusului, reprezentat de alee de acces auto și pietonal la teren, ce se lățește la 26,26m. Pe terenul studiat nu se află în acest moment nici o construcție, tot terenul fiind liber de construcții, platforme, alei.

3.4. Caracterul zonei, caracteristici urbanistice

În vecinătatea terenului care face obiectul PUD se află terenuri aparținând domeniului public al primăriei comunei Limanu și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată este parte dintr-o zonă mixtă, cu funcțiuni de locuire, completate de funcțiuni turistice, specifice zonei studiate din vecinătatea Marii Negre.

Conform PUG Limanu, aprobat cu HCL nr.112/2016, terenul studiat se află în zona de reglementare L4-zona locuire/dotari/cazare:

- Funcțiuni admise: locuire, dotari, cazare
- Indicatori urbanistici maximi aprobați:
 - § regimul de înălțime maxim: P+1E(6METRI LA CORNISA)
 - § POT maxim 30%
 - § CUT maxim 0,6.

3.5. Destinația clădirilor existente în zonă

Teritoriul studiat prin P.U.D. și zonele învecinate sunt caracterizate de existența unor funcțiuni de locuire și funcțiuni complementare acestora, care nu se incomodează reciproc:

- Locuire în regim individual;
- Zone turistice în clădiri cu regim de înălțime P-P+1E.

În ceea ce privește **calitatea fondului construit**, aceasta este bună. Imobilele din zonă sunt noi.

Terenul studiat are, conform cadastrului, categoria de folosință curți – construcții și este în prezent liber.

3.6. Titluri de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

Terenul ce a generat inițiativa întocmirii unui P.U.D. aparține proprietarilor TITIRICA MIHAILOVICI CIPRIAN, TICU MINODORA LUIZA, conform actului de proprietate anexat și este proprietate privată a acestora.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Litologia terenului de fundare conform studiu geotehnic este următoarea: în suprafața întâlnim un strat de pământ vegetal având 0,7m grosime, 2,4m strat de argilă prăfoasă vârstă galbenă cafenie, iar apoi, până la 6m adâncime argilă prăfoasă vârstă cafenie roscată cu concrețiuni calcaroase.

Se recomandă fundații continue de beton armat legate pe ambele direcții, la o adâncime de 1metru de la cota terenului natural.

3.8. Accidente de teren, cu precizarea poziției acestora

Nu este cazul accidentelor de teren.

Terenul prezintă diferențe de nivel pe direcția Sud Nord, de aproximativ 70cm.

3.9. Adâncimea apei subterane

Conform studiului geotehnic nu s-a întâlnit nivelul hidrostatic în forajele executate și, ținând cont de vecinătăți, se consideră că se găsește 9,00metri de la cota terenului, cu variațiuni pe verticală de 1-1,5metri.

3.10. Parametri seismici caracteristici zonei

Din punct de vedere seismic, Constanța se încadrează în zona seismică cu $a_g = 0,20 g$ exprimată în termeni ai accelerației de vârf pentru cutremure cu perioada de revenire de 225 ani, respectiv în zona cu perioada de colț a spectrului de răspuns al zonei respective $T_c = 0,7$ secunde.

3.11. Analiza fondului construit existent

Terenul studiat este liber de constructii.La elaborarea solutiei s-a tinut cont de imobilele existente direct invecinate,cu destinatia de locuinte individuale,regim de inaltime P.

3.12. Echiparea edilitară existentă

Zona studiată dispune de rețele de utilități: alimentare cu apă și alimentare cu energie electrica.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, dupa caz, în condițiile legislației în vigoare.

Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2¹) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

3.12.1. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apa se va realiza prin racordare la rețeaua de alimentare cu apa administrata de RAJA SA. Apa va fi utilizata pentru asigurarea necesitatilor igienico-sanitare si a apei menajare in obiective.Nu e nevoie de alimentare cu apa tehnologica.

3.12.2. Canalizarea menajeră și canalizarea pluvială

Evacuarea apelor uzate se va face in rețeaua de canalizare publica administrata de RAJA SA,in momentul realizarii acesteia.Colectarea apelor uzate se va face prin tuburi de scurgere PVC/PP,care vor fi deversate intr-un bazin vidanjabil,pana la realizarea si punerea in functiune a canalizarii stradale propusa in zona.

3.12.3. Alimentarea cu energie electrică

Asigurarea energiei electrice se va asigura din rețeaua comunei,existenta in zona.

3.12.4. Alimentarea cu energie termică

Agentul termic si apa calda menajera vor fi asigurate prin centrale termice pe curent electric,alimentate din rețeaua de electricitate disponibila in zona .

3.12.5. Alimentarea cu gaze naturale

Nu exista rețea de gaze naturale disponibila in zona .

3.12.6. Telefonizare și internet, rețea de cablu TV

Telefonizarea,internetul si cablul TV se vor asigura din rețelele ce vor fi extinse in zona.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin Tema - program

La întocmirea P.U.D. s-a ținut cont de situația existentă, de dinamica intervențiilor urbanistice în teritoriu și de caracterul parcelei studiate în raport cu solicitările și obținunile inițiatorului exprimate în TEMA DE PROIECTARE.

Obiectivul general al investitiei consta in realizarea unui plan urbanistic de detaliu pentru zona studiata. Realizarea planului urbanistic de detaliu este necesara in vederea detalierii retragerilor minime laterale, posterioare,in vederea construirii unei locuinte individuale P+1E.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției

Disponerea construcției P+1E, cu destinația de locuință individuală pe teren se propune cu următoarele retrageri:

- minim 23,18 metri de la aliniamentul terenului la str. Pescarusului
- minim 1,8 metri față de vecinul Tirziu la Nord
- minim 3 metri la limita estică
- minim 13,3 metri la limita vestică a terenului
- minim 3 metri la limita sudică a terenului

4.3. Soluții urbanistice de amplasament, pentru realizarea noilor obiective

Se propune o construcție cu parter și etaj, având înălțimea maximă la cornișă de 6 metri, cu destinația de locuință individuală, cu funcțiunile complementare necesare (parcage, platformă depozitare deșuri menajere, etc.).

În prezent indicatorii urbanistici existenți sunt P.O.T. = 0% și C.U.T. = 0,00.

Sunt propuși indicatorii urbanistici conform tabelului de mai jos.

COEFICIENTI URBANISTICI AMPLASAMENT STUDIAT CONSTRUCTIE PROPUSA			
	REGLEMENTARI existente	REGLEMENTARI conf. PUG apro- bat	REGLEMENTARI propușe spre autor- izare prin prezentul proiect
POT (suprafața construită / suprafața terenului)	0,00%	30 %	30%
CUT (suprafața desfasurată / supra- fața terenului)	0,00	0,6	0,6
Regim de înălțime - H_{max} (nr. niveluri / metri)	--	P+1E	P+1E
S construită	0 mp	186,9mp	186,9mp
Suprafața desfasurată	0 mp	373,8mp	373,8mp

*În condițiile specifice fiecărui amplasament, diferența de nivel între cota trotuar și cota zero a parterului va putea varia, această cota variabilă fiind adăugată înălțimii maxime.

Imobilul propus nu afectează însoțirea nici unei construcții existente pe terenul studiat sau pe terenurile învecinate, neexistând camere de locuit (dormitoare, living-uri) pe zonele umbrite de acesta, respectând OMS 119/2014.

Pentru acest imobil, se prevăd 2 locuri de parcare în exterior, în partea nordică a terenului proprietate a beneficiarilor, cu un acces auto de 3 metri de la str. Pescarusului.

Accesul pompierilor în cazul unui incendiu se poate face din str. Pescarusului.

Construcția proiectată se încadrează la CATEGORIA "D" de importanță (conform HG 766 din 1997) și la CLASA "IV" de importanță (conform Normativului P100).

4.4. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute

Nu este cazul pe terenul studiat, acesta fiind în prezent liber de construcții.

Cladirile noi se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje(tencuieli decorative pentru exterior, vopseluri lavabile pentru exterior, placari ceramice pentru exterior in aceeasi gama de culori sau culori complementare cu finisajele cladirilor invecinate,etc...

4.5. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Nu este cazul,terenul studiat fiind in prezent liber de constructii.

4.6. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile si pietonale

Pentru acest imobil, accesul auto, avand 3metri latime,se face pe latura de nord a terenului,de pe str.Pescarusului.

Accesul pietonal se face direct din str.Pescarusului,existand un acces pietonal spre locuinta,fara a se depasi limita de proprietate a terenului cu trepte sau alte constructii la nivelul parterului.

4.7. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Terenul prezinta diferente de nivel pe directia Sud-Nord,de aproximativ 70cm.Terenul urmareste panta naturala spre strada.Vegetatia existenta e joasa,specifica zonei Dobrogei.Lucrarile ce se vor realiza vor asigura protectia cadrului natural existent,unde va fi cazul.

4.8. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționările impuse

Zona studiată **nu reprezintă caracter special** din punct de vedere al faunei,vegetației, sau a construcțiilor existente, pentru a fi impuse condiții speciale de protecție.

Nu este cazul instituirii regimului de zona protejata.

4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Nu este cazul reabilitarii ecologice si a diminuarii poluării pentru obiectivul propus prin acest PUD.

4.10. Propuneri de obiective publice în vecinătatea amplasamentului

În P.U.D. de față nu au fost propuse a fi realizate alte obiective, in afara celui de pe terenul studiat.

4.11. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, amenajări exterioare

Aceste lucrări constau în refacerea suprafeței de teren neafectate de lucrări de construire (alei pietonale,carosabile,imobil propus), prin: plantații decorative și de protecție arbori + gazon. In zona studiata, se vor amenaja spatii verzi la nivelul terenului,pe sol si in jardiniere,in suprafata de minim 155,75mp(25% din suprafata terenului) la sol. Aleile carosabile si pietonale se vor configura astfel incat sa ocupe un minim de suprafata,pentru a facilita scurgerea apelor pluviale,ce se vor realiza pe terenul beneficiarului.

4.12. Profiluri transversale caracteristice circulației

Circulatia auto se va face pe str.Pescarusului,cu latimea existenta a carosabilului de minim 7,5metri,fara trotuare realizate.

Circulatia auto se face avand 2 benzi de mers,pe dublu sens .

4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Nu sunt necesare lucrari de sistematizare verticala.

4.14. Regimul de aliniere și înălțimea construcțiilor; P.O.T., C.U.T.

Construcția propusă va fi amplasată la minim 26,18m față de aliniamentul terenului, reprezentat de limita de proprietate a acestuia cu str. Pescarusului.

Indicatorii urbanistici maximi rezultați pentru imobilul propus sunt:

POTmaxim-30%

CUTmaxim-0,6

Conform PUG, indicatorii maximi admisi pentru terenul studiat sunt:

POTmaxim-30%

CUTmaxim-0,6

Înălțimea maximă a construcției propuse este și cea aprobată prin PUG, respectiv P+1E, având maxim 6 metri la cornisa.

4.15. Asigurarea utilităților (surse, rețele, bransamente)

Zona studiată va dispune de rețele de utilități: alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică, gaze naturale.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se vor realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2¹) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

5. BILANȚUL TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

COEFICIENTI URBANISTICI AMPLASAMENT STUDIAT CONSTRUCTIE PROPUSA		
	REGLEMENTARI existente	REGLEMENTARI propane spre autorizare prin prezentul proiect
Steren	623mp	623mp(100%)
Sconstruit	0	186,9mp(30%)
Sverde	0	155,75MP(25%)
S circulatii, parcaje, platforme	0	280,35mp(45%)

6. CONCLUZII

6.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse

Reglementările urbanistice propuse prin prezenta documentație, necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a terenului, contribuie la dezvoltarea spațială echilibrată, la protecția patrimoniului natural și construit, la îmbunătățirea condițiilor de viață, precum și la asigurarea coeziunii teritoriale, respectând prevederile art. 2 al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, ele detaliază reglementările aprobate prin P.U.G.

6.2. Măsurile (sarcini) ce decurg în continuarea P.U.D.-ului

După obținerea aprobării P.U.D. prin Hotărârea Consiliului Local al comunei Limanu, investitorul pe baza unui nou C.U. emis de către Primăria Limanu va putea trece la obținerea Autorizației de Construire în vederea edificării imobilului propus.

Propunerile cuprinse în P.U.D. vor sta la baza fazelor următoare de proiectare (Proiect tehnic - D.E.)

Investitia se va realiza integral de către beneficiar, cu toate etapele ei:

1. Pregatirea amplasamentului.
2. Construirea imobilului propus P+1E.
3. Amenajarea incintei adiacente.
4. Refacere zonei afectate de constructii + amenajari.
5. Realizarea accesului carosabil adiacent si a aleilor pietonale.
6. Spatiu verde - gazon.
7. Împrejmuirea terenului.

ÎNTOCMIT,
URBANIST ROXANA MARCULESCU

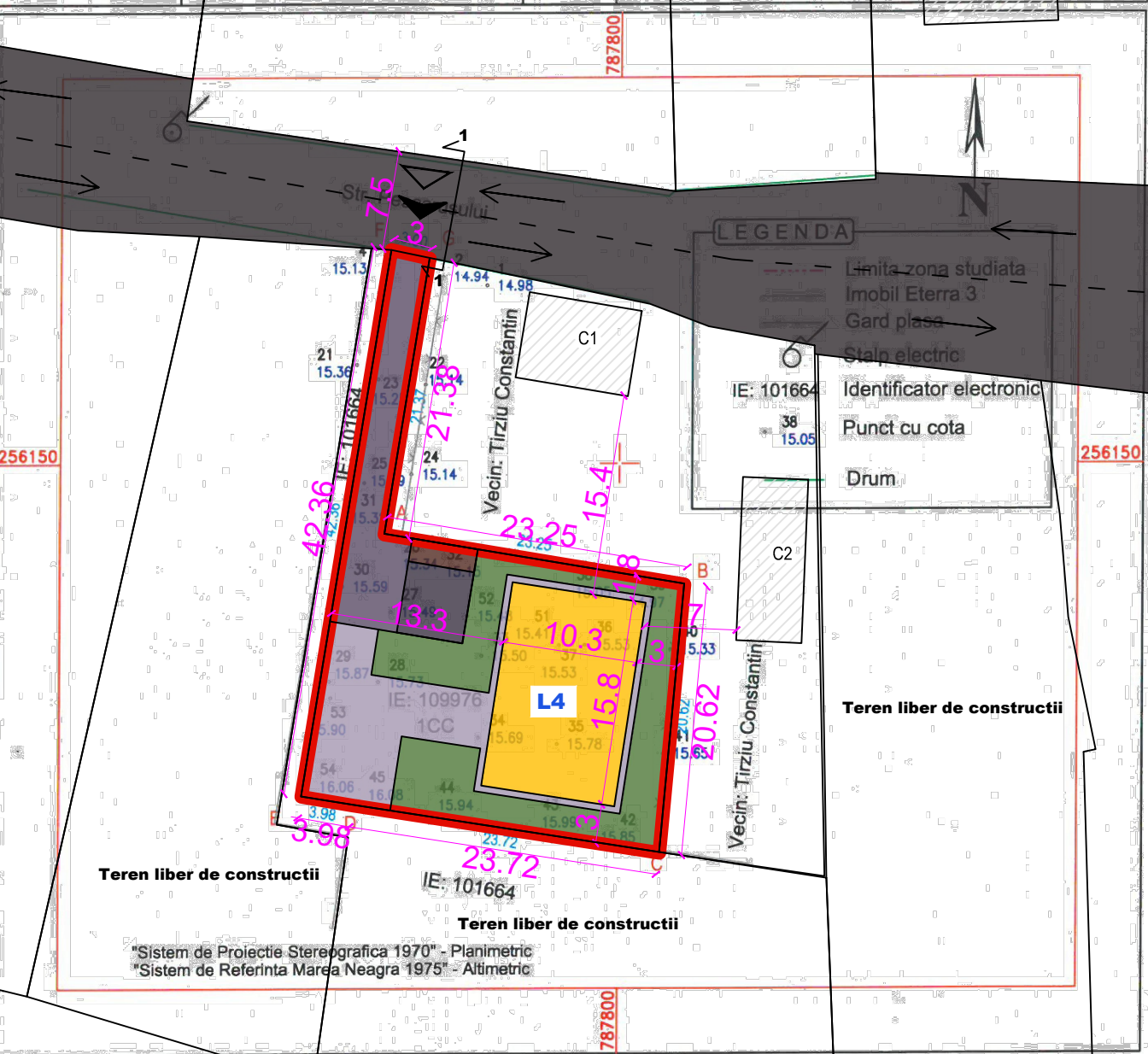


PLAN TOPOGRAFIC

Scara: 1:500

"NECESAR ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU"

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
109976	623 mp	Loc. Vama Veche, str. Pescarusului nr. 4A
Cartea Funciara nr.		UAT LIMANU



A.Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	CC	623	Teren delimitat de gard de plasa intre A-B-C, neimprejmuit intre C-D-E-F-G-A
TOTAL		623	
B.Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
TOTAL			
Suprafata totala masurata a imobilului = 623 mp			
Executant: Ing. ACSINTE Aurelian		Inspector	
Confirm executarea masuratorilor la teren		Semnat digital de AURELIAN ACSINTE	
corectitudinea in continut a documentatiei cadastrale si		Date: 2022.04.06 13:02:05 +03'00'	
corespondenta cartii de proprietate cu realitatea din teren		Mirela Stoian	
Semnatura si stampila		Stampila BCPI	
Data: 10.02.2022		Data:	

LEGENDA

- Limita amplasament ce a generat PUD S=623mp
- Limite de proprietate
- Constructii existente invecinate
- Indicativ zona de reglementare existenta
- Edificabil maxim imobil propus locuinta P+1E
- Circulatii carosabile publice
- Circulatii pietonale propuse
- Circulatii carosabile propuse
- Parcaje propuse
- Spatii verzi propuse
- Gospodarie menajera,pubele gunoi
- Acces auto in incinta
- Acces pietonal in incinta

Conform PUG Limanu, aprobat cu HCL nr.112/2016, terenul studiat se afla in zona de reglementare L4-zona locuire/dotari/cazare:

- Functiuni admise: locuire, dotari, cazare
- Indicatori urbanistici maximi aprobati:
 - regimul de inaltime maxim: P+1E(6METRI LA CORNISA)
 - POT maxim 30%
 - CUT maxim 0,6.

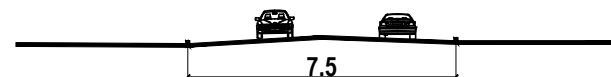
Interiorul parapetului propus la terase, balcoane se va putea amplasa la minim 2m distanta fata de pe limitele laterale si posterioare ale terenului ce a generat PUD.

Conform HCL Limanu 23/2018, pentru functiunea propusa se vor asigura 2locuri de parcare in incinta, la nivelul solului. Se asigura acces auto si pietonal la lot. Va fi amenajat un singur acces auto cu o latime de maxim 5metri.

Spatiile verzi se vor realiza exclusiv pe baza H.C.J.C. 152/22.05.2013, respectand toate conditionarile si specificatiile pentru tipul de functiune propus, respectiv pentru constructiile de locuinte unifamiliale vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ si de protectie avand suprafata de minim 5mp/locuitor, se va planta cel putin 1 arbore la 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate parcajele de gard viu avand 1,2m inaltime.

INDICATORI URBANISTICI - AMPLASAMENT STUDIAT SI CONSTRUCTIE PROPUSA				BILANT TERITORIAL - AMPLASAMENT STUDIAT CONSTRUCTIE PROPUSA		
S TEREN	EXISTENT	623mp	CONSTRUCTIE PROPUSA	Steren	EXISTENT	CONSTRUCTIE PROPUSA
SCmaxim	0mp	186,9mp	186,9mp	Sconstruit	0mp	186,9mp(30%)
SDmaxim	0mp	373,8mp	373,8mp	Scirculatii, parcaje	0mp	280,35mp(45%)
P.O.T.maxim	0%	30%	30%	Sverde	623mp	155,75mp(25%)
C.U.T.maxim	0	0,6	0,6			
Regim inaltime maxim	-	P+1E(6M la cornisa)	P+1E(6M la cornisa)			

Profil existent 1-1 str.Pescarusului

BIROU INDIVIDUAL ARHITECTURA
MARCULESCU ROXANA

R033379491

BENEFICIAR:
TITIRICA MIHAILOVICI CIPRIAN
TICU MINODORA LUIZAPROIECTANT GENERAL:
BIA ROXANA MARCULESCUSEF DE PROIECT:
Urb.Roxana MarculescuDESENAT:
Urb.Roxana Marculescu

PROIECTANT GENERAL-ARHITECTURA:

PROIECTANT GENERAL-RETELE:

STUDIU GEOTEHNIC:

LUCRARI CADASTRU:

VERIFICATORI:

NR.PROIECT: 3
FAZA: PUD
DATA: FEBRUARIE 2021
REVIZIE:

OBSERVATII:

TITLU PROIECT:

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ADRESA :

STR.PESCARUSULUI 4A,VAMA VECH
CONSTANTA

TITLU PLAN:

PLAN REGLEMENTARI PROPUSE

SCARA PLAN:

1:500

NUMAR PLAN:

U-03