

MEMORIU

1. Date de recunoaștere a documentației

1.1 Denumirea proiectului : **PLAN URBANISTIC de DETALIU pentru construire clădire P+1E cu funcțiunea de camere de închiriat – cu respectarea Codului Civil**

1.2 Amplasamentul proiectului : **com. Limanu, sat 2 Mai, str. Portului, nr. 8, nr. Cad. 111301**

1.3 Date de identificare a beneficiarului proiectului:

a) denumirea titularului: **Dumitru Marius**

b) date de contact beneficiar:

1.4 Elaborator: S.C. DOM PROIECT S.R.L., arh. Laurențiu Georgescu.

1.5 Data elaborării: aprilie, 2022. Proiect nr. 05/2022

1.6 Obiectul lucrării: stabilirea modului de ocupare a parcelei, a retragerilor față de vecinătăți conform Codului Civil, reglementarea accesurilor și a locurilor de parcare.

2. Încadrarea în zonă

2.1 Concluzii din documentații deja elaborate:

Parcela se află în intravilanul satului 2 Mai, reglementat de Regulamentul de urbanism al Planului Urbanistic General comuna Limanu, în UTR „CS – Subzona Centru Sat / dotări servicii comerț”.

Extras din Regulamentul Local de Urbanism:

U.T.R. CS – Subzona Centru sat - comerț / servicii / dotări

Generalități - Caracterul zonei

Subzona este dedicată cu preponderență activităților specifice satului în perioadele de apogeu al afluxului turistic, având rolul de a polariza interesul, în special comercial și de consum al turiștilor și al localnicilor.

Utilizare funcțională

Utilizări admise

Locuire permanentă, rezidențe secundare, case de vacanță
Cazare turistică, în diferite forme.

Utilizări admise cu condiționări

Comerț cu amănuntul, servicii, dotări specifice centrului de sat și alimentație publică, cu condiția unei suprafețe minime pentru desfășurarea activității de 15 mp

Structuri de cazare turistică tip campare în curți sunt admise cu condiția furnizării pe parcelă a utilităților igienico-sanitare necesare.

Funcțiuni comerciale și servicii profesionale sunt permise dacă se înscriu în condițiile de configurare ale clădirilor.

Necesarul locurilor de parcare se vor asigura potrivit regulamentului privind asigurarea numărului minimum de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza comunei Limanu, aprobat prin H.C.L. nr. 23/2018 astfel pentru: **Construcțiile locuințe unifamiliale, semicolective sau colective:** locurile de parcare necesare se vor calcula după cum urmează:

- a) Se va asigura minimum 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă cu suprafața utilă de maximum 100 mp;
- b) Se vor asigura minimum 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă cu suprafața utilă mai mare de 100 mp;
- c) Minimum 40% din totalul locurilor de parcare pentru locuințele colective vor fi prevăzute în spații acoperite (spații exterioare - pergole sau spații interioare);
- d) La locuințele colective, la locurile de parcare calculate conform punctului 13, lit. a) și b), se va adăuga un supliment de 10% pentru vizitatori;
- e) În cazul vânzării/închirierii unei unități locative, din cadrul unei locuințe colective, semicolective sau colective mici, ce dispune deja de asigurarea locurilor de parcare conform lit. a) și b), acestea vor rămâne la dispoziția noului locatar.
- f) În situația schimbării destinației imobilului din locuire individuală în locuințe colective mici sau semicolective numărul de pacaje va fi astfel:
 - f1) Se vor asigura minimum 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă cu suprafața utilă de maximum 100 mp;
 - f2) Se vor asigura minimum 3 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă cu suprafața utilă mai mare de 100 mp.

Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

Regimul de înălțime maxim admis este P+1 etaje.
Etajul superior nu va fi sub formă de mansardă.
Mansardările sunt interzise.
Înălțimea maximă la cornișă va fi de 6m.

Aspectul exterior al clădirilor

Aspectul clădirilor va exprima funcțiunea, se va înscrie în caracterul general tradițional al zonei Limanu și va ține seama de vecinătăți.

Aspectul exterior se va conforma caracterului subzonei, de locuire cu densitate mică, care acordă prioritate cadrului natural.

Panta acoperișului va fi de maxim 20 grade.

Forma acoperișului va fi rezolvată în „patru ape” sau „patru scurgeri”.

Lucramele de orice fel sunt interzise.

Învelitoarea acoperișului va fi realizată din materiale ceramice, durabile, recomandate fiind olanele, conforme cu imaginea localității, fiind admise și învelitorile de țiglă ceramică profilată.

Se vor evita streșinile și jgheburile de colectare a apelor pluviale, în special în variantele învelitorilor de olane.

Se interzice folosirea azbocimentului, a membranelor bituminoase și a tablei de orice tip pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

Zidurile pot fi realizate din piatră aparentă, excluzând placajele cu piatră.

Tencuielile sunt recomandate a fi realizate din var alb

Tâmplăria ferestrelor va fi executată din lemn.

Se recomandă pentru rezolvarea acestor elemente de arhitectură, inclusiv prispele și terasele acoperite, din structuri de lemn.

3. Situația existentă.

Parcela studiată este accesibilă carosabil și pietonal de pe latura de est – strada Portului.

Parcela este liberă de construcții.

Bilanțul teritorial existent pe parcelă:

-suprafata teren: 509 mp

-POT=0%, CUT=0.

Vecinătatea de sud este delimitată de hotarul cu lotul IE 106964.

Vecinătatea de est este delimitată de aliniamentul la strada Portului.

Vecinătatea de vest este delimitată de lotul proprietate privată Fedeorov Ivan

Vecinătatea de nord este delimitată de loturi proprietate Cuțopal Petre

Pe lotul din vecinătatea de vest există o construcție parter situată la mai mult de 6,00 m de limita de proprietate.

Pe loturile din vecinătatea de nord nu există clădiri.

Stilul arhitectural local este nedefinit, clădirile din vecinătate nu au o identitate stilistică.

Restul clădirilor din vecinătatea amplasamentului au destinația de locuințe individuale.

Terenurile studiate sunt proprietăți private a persoanelor fizice sau juridice.

Terenul prezintă condiții de fundare normale, ce permit fundarea la adâncimea de îngheț.

Nu s-au constatat nereguli accidentale ale terenului (geologice, topografice)

4. Reglementări

Construcțiile propuse sunt următoarele:

a) Clădiri parter cu camere de închiriat; $A_c = 153$ mp, $A_d = 306$ mp.

b) Împrejmuirea terenului cu gard decorativ realizat conform prescripțiilor PUG

În urma intervenției pe lot, vor rezulta următorii parametri:

-regim de înălțime: P+1E

-suprafata construită totală: 153 mp, suprafata desfășurată totală: 306 mp

-P.O.T.: 30%, C.U.T.: 0,6

-suprafață spații verzi: 250 mp (50%)

Funcțiunile propuse au asigurate patru locuri de parcare aferente pe o platformă cu dale înierbate, accesibilă din strada Portului, la aliniament.

La limita de sud se va rezerva o cale de intervenție de minim 3,50 m lățime.

- evacuarea apelor uzate – racord existent rețea RAJA
- asigurarea apei tehnologice – nu este cazul
- asigurarea agentului termic – centrala termica electrică
- staționarea autovehiculelor se face în interiorul parcelei

4.3 Bilanț teritorial

Doua cladiri cu cate 4 camere de închiriat:

Sconstruita = 153mp

Sdesfasurata = 306mp

Regim de înălțime: P+1E

Suprafata construită totală: 153 mp

Suprafata desfășurată totală: 306 mp

P.O.T.: 30%, C.U.T.: 0,3

Suprafață spații verzi: 250mp

Suprafață alei și parcări: 100 mp

5. Concluzii

Amplasarea clădirilor propuse nu prezintă consecințe negative asupra vecinătăților și răspunde nevoii beneficiarului de a realiza o clădire cu camere individuale de închiriat.

Clădirea se retrage de la limitele de nord și de vest în condițiile Codului Civil.

Lotul va beneficia de intrare carosabilă din strada Portului. Accesurile au lățimea de 3,50m

Locurile de parcare necesare se vor amenaja în interiorul proprietății.

Toate celelalte prevederi ale PUG Limanu se mențin și nu se modifică.

Intocmit: arh. Laurențiu Georgescu

