

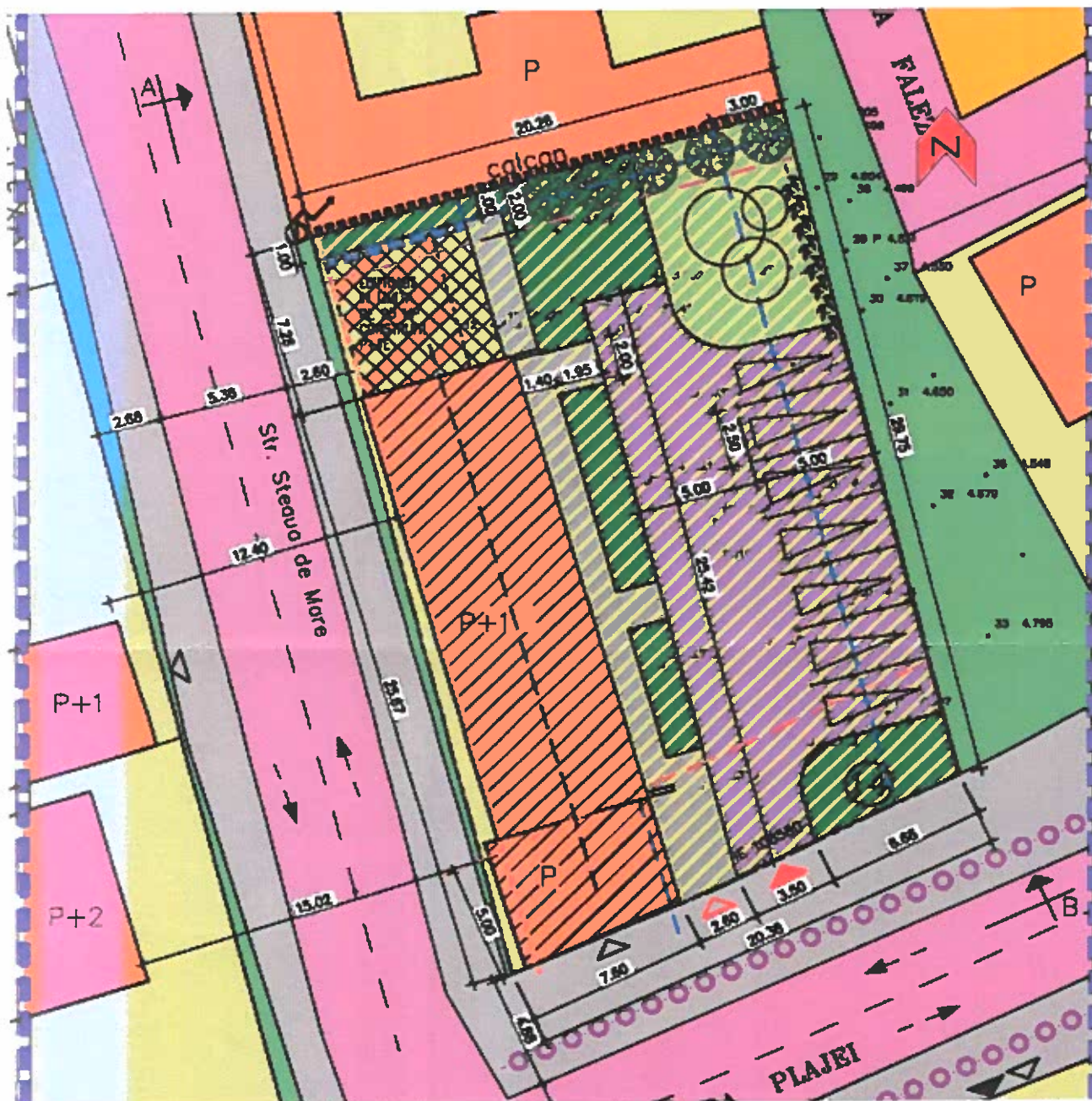
ANUNȚAREA INTENȚIEI DE ELABORARE PUD

„PLAN URBANISTIC DE DETALIU pentru extinderea clădirii existente P+1E, schimbare de destinație din locuința în imobil camere de închiriat, reglementarea retragerilor laterale și posterioare”.

INIȚIATOR: Antochie Aurelia

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

ARGUMENTARE: este necesară stabilirea modului de ocupare a parcelei, retrageri laterale și posterioare conform Codului Civil, accesuri și parcuri, schimbarea destinației în camere de închiriat.



BILANT TERITORIAL PE LOT:

EXISTENT:

Steren = 636 mp
Sconstr. existentă = 166 mp, compusă din
C1, locuință, 130 mp și
C2, spațiu comercial, 36 mp
Sdesf. existentă = 296 mp, compusă din
C1, locuință, 260 mp și
C2, spațiu comercial, 36 mp
POT existent = 26,10%
CUT existent = 0,46

PROPUȘ:

Sconstr. propusă = 25 mp,
Sdesf. propusă = 50 mp
Regim de îndtimp - P+1E

Sconstr. totală = 191 mp.
Sdesf. totală = 346 mp
POT propus = 30%
CUT propus = 0,6

Spațiu verde = 160 mp (25%)

PROPUNERI

- EDIFICABIL PROPUȘ/MOBILARE - S=25 MP (POT 30% CUT 0,6)
- ALEI CAROSABILE/TROTUARE PROPUȘE, S=420 MP
- ACCESURI CAROSABILE / PIETONALE ÎN INCINTĂ
- SPAȚIU VERDE/LOC DE JOACĂ, S = 160 mp (25%)
- LOCURI DE PARCARE PE PROPRIETATE (7 LOCURI)
- PLANTE DECORATIVE/ARBUSTI

- SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN LOCUINȚA ÎN IMOBIL CU CAMERE DE ÎNCHIRIAT
- REGIM DE ALINIERE LA STRADA PLAJEI
- REGIM DE ALINIERE LA STRADA STEAUA DE MARE - RETRAGERE LATERALĂ 1,00m
- FATADA ALINIATĂ CU RESPECTAREA CODULUI CIVIL
- DIRECȚIA COAMEI

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI privind intenția de elaborare a planului urbanistic de detaliu în perioada: 21.09.2022 – 26.10.2022. Observațiile sunt necesare în vederea stabilirii cerințelor de elaborare și vor fi transmise la adresa Primăriei Limanu, sediul 2 Mai, str. Mihail Kogălniceanu, nr. 423, responsabilului desemnat cu informarea și consultarea publicului din cadrul primăriei, birou Urbanism, tel. 0241858204, fax 0241-858201

Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului:

21.09.2022 – 26.10.2022 – Etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare PUD

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului din partea elaboratorului este desemnat: arh. Laurențiu Georgescu, tel. 0748 221 583, e-mail: bia.laurentiu.georgescu@gmail.com

20.09.2022





MEMORIU

1. Date de recunoaștere a documentației

1.1 Denumirea proiectului : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU** pentru extinderea clădirii existente P+1E, schimbare de desinație din locuința în imobil camere de închiriat, reglementarea retragerilor laterale și posterioare.

1.2 Amplasamentul proiectului : com. Limanu, sat Vama Veche, str. Plajei, nr. 14, nr. cad.108580.

1.3 Date de identificare a beneficiarului proiectului:

- a) denumirea titularului: **Antochie Aurelia**,
- b) date de contact beneficiar: **tel. : 0727 954 299**
- c) Certificat de urbanism nr. 431 / 23.12.2021

1.4 Elaborator: S.C. DOM PROIECT S.R.L., arh. Laurențiu Georgescu, tel. 0748 221 583.

1.5 Data elaborării: septembrie, 2022. Proiect nr. 22/2022

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, schimbarea destinației din „locuință” în „camere de închiriat”.

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.

Utilizări interzise

- a. Structuri de cazare de mari dimensiuni, tip hotel sau motel.
- b. Structuri și anexe bazate pe creșterea și exploatarea animalelor domestice pentru agrement (herghelii, hipodrom) sau pentru producție și subzistență
- c. activități productive poluante în orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- d. depozitare en gros.
- e. Stații de întreținere auto și comercializare carburanți.
- f. Curățătorii chimice.
- g. Depozități de materiale re folosibile.
- h. Platforme de pre colectare a deșeurilor menajere.
- i. Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice.
- j. Activități care utilizează pentru depozitare sau producție terenul vizibil din circulațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- k. Orice amenajări care pot determina scurgerea apelor pe domeniul public sau parcelele adiacente.

Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Parcela se poate considera constructibilă dacă are o suprafață minimă de 400 mp. și un front la stradă de min. 12,0 m. iar adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

Retragerea construcțiilor față de frontul străzii este de minimum 5,0 m.

Amplasarea în interiorul parcelei (față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor)

Construcțiile vor fi amplasate pe parcelă în regim punctual (izolat).

În interiorul parcelărilor retragerea construcțiilor față de limita de proprietate este de minimum 3 m, indiferent de înălțimea construcțiilor.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanțele între clădirile amplasate pe aceeași parcelă vor fi de – minimum 6,0 m.

Circulații și accese - carosabile și pietonale

Toate parcelele vor avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică.

Staționarea autovehiculelor. Parcaje

Parcarea autovehiculelor în spațiul public este interzisă, în afara suprafețelor special destinate și amenajate în acest scop.

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: **Construcții de 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 locuri de parcare 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”.

Lucarnele 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.

Condiții de echipare edilitară

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

Toate noile brânșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.

Se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

Spații libere și spații plantate

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și grădină cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50mp.

Procentul minim de plantare cu vegetație medie sau înaltă în interiorul parcelei va fi de 25%. Procentul maxim de obturare a suprafeței curții va fi de 10% (cu precădere terase și alei de acces).

Împrejmuiri

Împrejmuirile vor urma aspectul celor tradiționale, folosindu-se soclul din zidărie de piatră, până la înălțimea de 60-70 cm., eventual completată cu o parte (care permite vizibilitatea) din montanți verticali din lemn (variantă recomandată) sau metal.

Împrejmuirea va fi dublată de gard viu, care nu va depăși înălțimea gardului.

Înălțimea totală a împrejmuirii va fi de maxim 1,60 m.

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT maxim 30%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT max.0,6

2.2 Concluziile studiilor de fundamentare

Zona amplasamentului face parte din vatra satului și este organizată în loturi pentru gospodării individuale de dimensiuni medii (500-1000 mp)

Din analiza fondului construit în perimetrul studiat reies următoarele:

- trama stradală are orientare est-vest, parcelele au orientare nord-sud.
- starea bună a construcțiilor de pe parcelele limitrofe;
- regimul de înălțime din vecinătate nu depășește reglementările PUG;
- în perimetru există toate rețelele edilitare.

3. Situația existentă.

Parcela studiată este accesibilă carosabil și pietonal de pe latura de sud – strada Plajei.

Pe parcelă există o construcție P+1e, cu destinația de locuință.

Bilanțul teritorial existent pe parcelă:

Steren = 636 mp

Sconstr. existenta = 166 mp, compusa din C1, locuinta, 130 mp si C2, spatiu comercial, 36 mp

Sdesf. existenta = 296 mp, compusa din C1, locuinta, 260 mp si C2, spatiu comercial, 36 mp

POT existent = 26,10%, CUT existent = 0,46.

Vecinătatea de sud este delimitată de trotuarul străzii Plajei.

Vecinătatea de est este delimitată de aliniamentul la strada Steaua de Mare.

Vecinătatea de vest este delimitată de lotul proprietate CL Limanu

Vecinătatea de nord este delimitată de loturi proprietate privată.

Pe lotul din vecinătatea de nord există o construcție parter situată pe limita de proprietate.

Pe loturile din vecinătatea de est nu există clădiri.

Stilul arhitectural 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

Disponibilul constructibil pe lot, până la limita de POT=30%, este de 25 mp.

Se propune extinderea spre latura de nord a clădirii existente P+1E cu un corp P+1E cu destinația de camere de închiriat.

Clădirea existentă își schimbă destinația în „camere de închiriat”.

Construcțiile propuse sunt următoarele:

a) Clădire P+1E cu camere de închiriat; $A_c = 25$ mp, $A_d = 50$ mp.

b) amenajarea locurilor de parcare la nivelul solului, pe parcelă, conform prescripțiilor PUG.

În urma intervenției pe lot, vor rezulta următorii parametri:

Sconstr. propusa = 25 mp,

Sdesf. propusa = 50 mp

Regim de inaltime propus - P+1E

Rezultă următoarea situație a indicatorilor urbanistici:

Sconstr. totala = 191 mp. / Sdesf. totala = 346 mp

POT propus = 30% / CUT propus = 0,6

Spatiu verde = 160 mp (25%)

Funcțiunile propuse au asigurate 7 locuri de parcare aferente pe o platformă cu dale înierbate, accesibilă din strada Falezei, la aliniament.

4.1 Descrierea sumară a propunerilor:

Prezentul PUD prevede următoarele intervenții:

- realizarea unui acces auto de 3,50 m la aliniamentul de la strada Plajei.
- Extinderea construcției existente P+1E cu un corp P+1E pe latura de nord, cu retragere față de limita posterioară conform Codului Civil și destinație de camere de închiriat.
- Păstrarea regimului de retragere laterală existent, la strada Steaua de Mare de la vest, la cca 1,00 m față de limita de proprietate, fără realizare de acces și fără a ieși cu console peste domeniul public.
- Realizarea parcării de incintă pentru 7 locuri
- realizarea spațiilor verzi
- schimbarea destinației construcției în „camere de închiriat”.

Amplasarea construcțiilor pe lot

După extindere rezultă următoarele distanțe față de vecinătăți:

- 2,00m față de limita de nord la fațada cu ferestre, respectiv 1,00m la fațada fără ferestre.
- între 1,00-0,80 m față de limita de vest, fațadă cu ferestre către domeniul public
- regimul de aliniere existent la strada Plajei este la aliniament și **nu face obiectul prezentului PUD.**
- între cca 13 m retragere de la limita de est.

Fațada de vest, la strada Steaua de Mare, se continuă cu aceleași materiale și același stil la extinderea propusă: acoperiș în 4 ape, de pant mică (conform PUG), încelitoare tip olane de culoare roșu închis, tencuieli decorative albe sau bej.

Funcțiuni propuse:

- parter – 2 camere de închiriat cu baie proprie.
- Etaj – 2 camere de închiriat cu baie proprie.
- Locuri de parcare în incintă: 7 locuri

Rezultă un total de 12 camere.

Structura construcției :

Construcția principală va avea structură de zidarie portantă din caramida Porothersm de 25

cm, stalpi si grinzi de beton armat. Acest tip de structură necesită fundații continue din beton armat, echilibrate cu grinzi de legătură. Placa de pardoseală se va executa din beton slab armat. Construcția va avea acoperiș cu patru ape, cu coama orientată în lungul planului (nord-sud)

Elemente de anvelopare și finisaje:

Pereții exteriori se vor placa cu polistiren expandat de 5cm. Tâmplăria este realizată din PVC, cu geam dublu, termoizolant. Acoperișul este realizat din pane metalice fixate pe grinzile principale, iar învelitoarea este realizată din elemente tip olane de culoare roșu închis. Apele pluviale se colectează cu jgheaburi și burlane. Cromatica finisajelor va fi din gama naturală a bejurilor deschise și alb.

4.2 Modul de asigurare a utilitatilor

- alimentare cu apă – racord existent rețea RAJA
- evacuarea apelor uzate – racord existent rețea RAJA
- asigurarea apei tehnologice – nu este cazul
- asigurarea agentului termic – centrala termica electrică
- staționarea autovehiculelor se face în garajul de la stradă.

4.3 Bilanț teritorial

Sconstr. totala = 191 mp.

Sdesf. totala = 346 mp

POT propus = 30%,

CUT propus = 0,6

Spatiu verde = 160 mp (25%)

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 și ieșire în aleea Portului. Accesurile au lățimea de 3,50m

Cele 7 locuri de parcare se vor amenaja în interiorul proprietății.

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

Intocmit: arh. Laurențiu Georgescu