

ANUNTAREA INTENTIEI DE ELABORARE PUD

INITIATOR: IORGA CRISTIAN NICOLAE SI IORGA ADRIANA

ELABORATOR: SC ProDesign View SRL prin Arh. Crudu Gheorghe

ARGUMENTARE: Obiectivul planului urbanistic de detaliu consta in studierea, reglementarea si modificarea reglementarilor

LEGENDA:

1028,00mp	-----	LIMITA ZONEI STUDIATE
1028,00mp	-----	LIMITA DE PROPRIETATE
308,40mp	-----	CONSTRUCTII PROPUSE
582,25 mp	-----	SPATIU VERDE AMENAJAT
108,70 mp	-----	TROTUARE AMENAJATE
25,34 mp	-----	PARCARE AMENAJATA PE AMPLASAMENT
	-----	SPATIU VERDE PROTECTIE DRUM
	-----	CIRCULATII PIETONALE
	-----	CIRCULATII CAROSABIL
	-----	ACCES PIETONAL
	-----	ACCES CAROSABIL
	-----	ZONA EDIFICABILA
	-----	RETRAGERI FATA DE LIMITA POSTERIOARA SI LATERALE
	-----	ALINIERE CONSTRUCTII 5,00 m la DE 228/2 si 3,00m la DCL 233

BILANT TERITORIAL

	EXISTENT	PROPUSE
TEREN EDIFICAT	1028,00mp	1028,00mp
CONSTRUCTII	S construita: 0,00 mp S desfasurata: 0,00 mp	S constr.: 308,40 mp S desf.max: 616,80 mp
PARCARI	0,00 mp	25,34 mp
ZONA VERDE	0,00 mp	582,25 mp
ALEI PIETONALE	0,00 mp	225,64 mp
REGIM DE INALTIME PROPUSE		Parter+1Etaj Hmax cornisa=8,00m
P.O.T.	0,00%	30,00%
C.U.T.	0,00	0,60

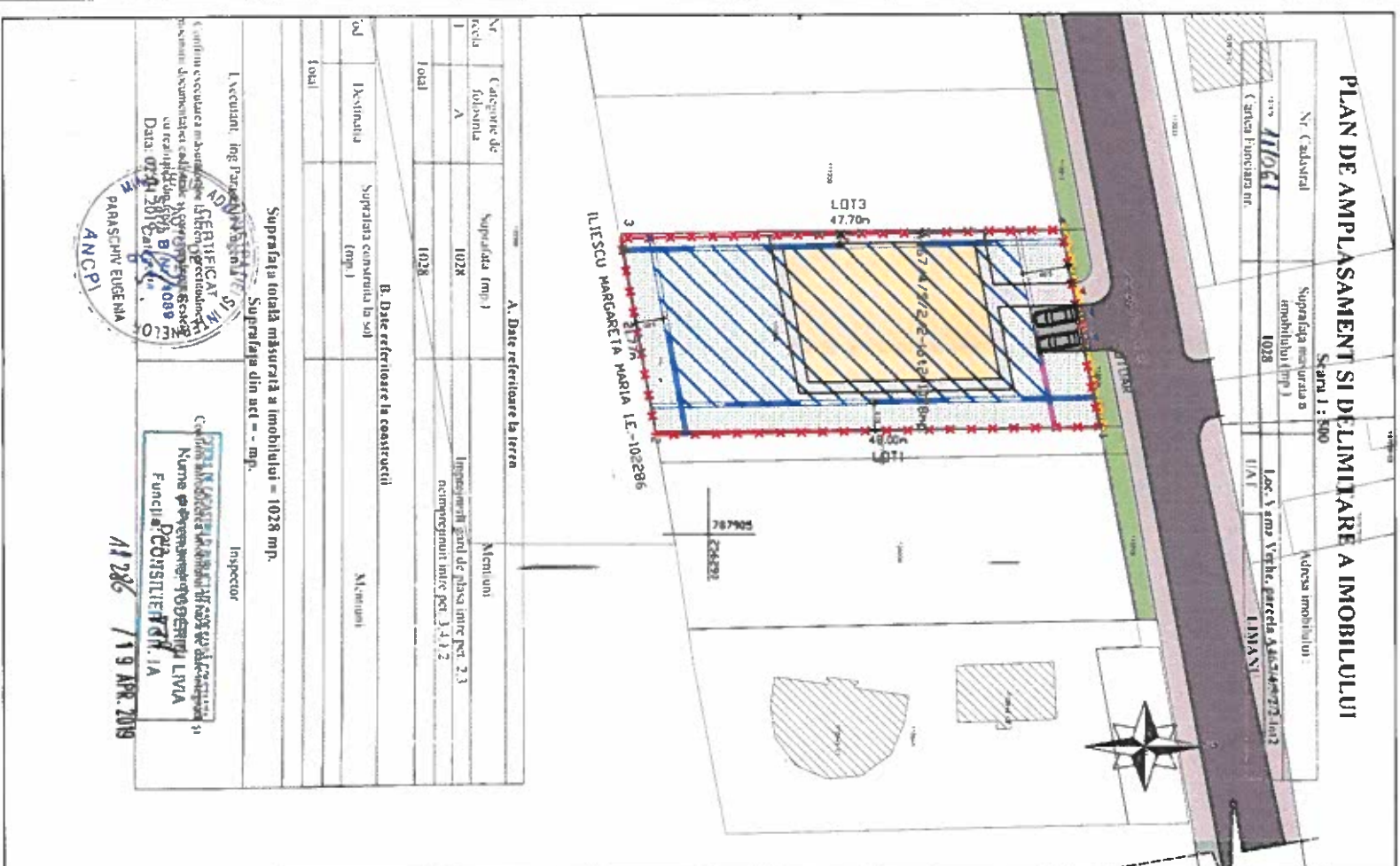
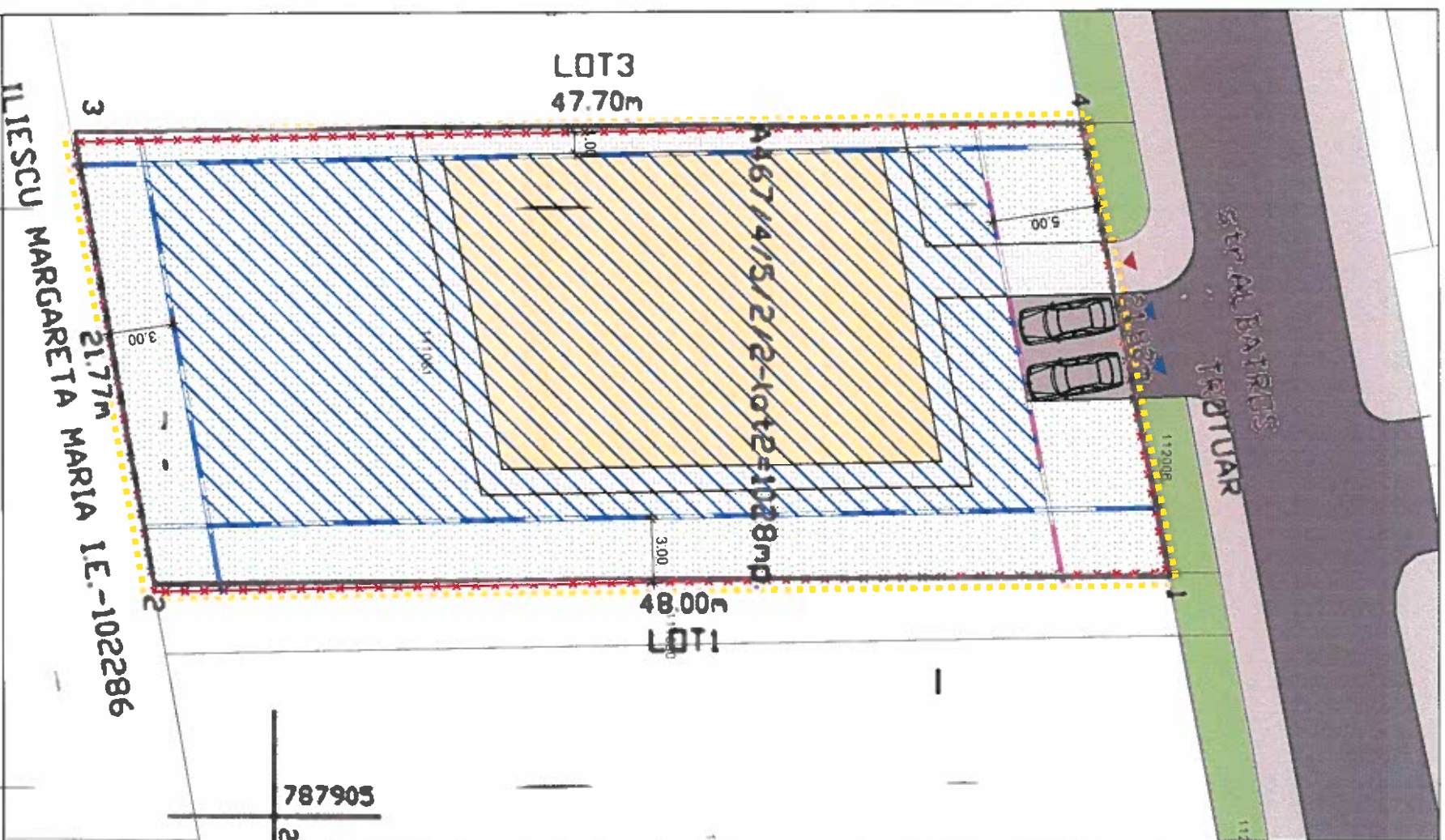
PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII SI PROPUNERI privind intentia de elaborare a planului urbanistic de detaliu in perioada 14.11.2022 - 18.12.2022







Observatiile sunt necesare in vederea stabilirii cerintelor de elaborare si vor fi transmise la adresa Primariei Limanu, sediul 2 Mai, str. Mihail Kogalniceanu, nr.423 persoanei desemnate cu informarea si consultarea publicului din cadrul primariei Chetreanu Eva, Birou Urbanism, Telefon 0241858204, Fax 0241-858201

Etapele preconizate pentru consultarea publicului pana la aprobarea planului:


- 14.11.2022 - 18.12.2022 - Etapa pregatitoare- anuntarea intentiei de elaborare PUD
- 19.12.2022 - 23.12.2022 - Comunicare rezultate

Persoana responsabila cu informarea si consultarea publicului din partea elaboratorului este desemnat: Vrejoiu Adrian - telefon: 0761-835335



1028,00mp		LIMITA ZONEI STUDIADE
1028,00mp		LIMITA DE PROPRIETATE
308,40mp		CONSTRUCTII PROPUSE
582,25 mp		SPATIU VERDE AMENAJAT
108,70 mp		TROTUARE AMENAJATE
25,34 mp		PARCARE AMENAJATA PE AMPPLASAMENT

	SPATIU VERDE PROTECTIE DRUM
	CIRCULATII PIETONALE
	CIRCULATII CAROSABIL
	ACCES PIETONAL
	ACCES CAROSABIL
	ZONA EDIFICABILA
	RETRAGERI FATA DE LIMITA POSTERIOARA SI LATERALE
	ALINIERE CONSTRUCTII 5,00 m la DE 228/2 si 3,00m la DCL 23

BILANT TERITORIAL			
	EXISTENT	PROPUS	
TEREN EDIFICAT	1028,00mp	1028,00mp	
CONSTRUCTII	S construita: 0,00 mp S desfasurata: 0,00 mp	S constr.: 308,40 mp S desf max: 616,80 mp	
PARCARI	0,00 mp	25,34 mp	
ZONA VERDE	0,00 mp	582,25 mp	
ALEI PIETONALE	0,00 mp	225,64 mp	
REGIM DE INALTIME PROPUS		Parter+1Etaj: Hmax cornisa=8,00m	
P.O.T.	0,00%	30,00%	
C.U.T.	0,00	0,60	

Nr. crt.	X(m)	Y(m)
1.	256332.301	767893.325
2.	256284.325	767894.035
3.	256280.554	767872.594
4.	256328.256	767871.888

[illegible]



MEMORIU JUSTIFICATIV
Aferent

ELABORARE
PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONTINUTUL DOCUMENTATIEI

I. PIESE SCRISE

I. MEMORIU JUSTIFICATIV

1. Date de recunoastere a documentatie

1.1 Scopul si obiectivele lucrarii

2. Incadrare in zona

2.1 Concluzii din documentatii deja elaborate

3. Analiza situatiei existente

3.1 Accesibilitatea la cale de comunicatii

3.2 Suprafata ocupata , limite si vecinatati

3.3 Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

3.4 Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

3.5 Destinatia cladirilor

3.6 Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate

3.7 Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

3.8 Accidente de teren

3.9 Adancimea apei subterane

3.10 Parametri seismici caracteristici

3.11 Analiza fondului construit existent

3.12 Echiparea edilitara

4. Reglementari

4.1 Obiectivele noi solicitate prin tema program

4.2 Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

4.3 Capacitatea, suprafata desfasurata

4.4 Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi

4.5 Integrarea si amanaajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente

4.6 Principii de interventie asupra constructiilor existente

4.7 Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale

4.8 Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei.

4.9 Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta

4.10 Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii

4.11 Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului

4.12 Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

4.13 Lucrari necesare de sistematizare verticala

4.14 Regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor, procent de ocupare a terenului)

4.15 Coeficient de utilizare al terenurilor

4.16 Asigurarea utilitatilor

5. Concluzii

PROIECTANT: S.C. PRODESIGN VIEW S.R.L.
BENEFICIAR: IORGA CRISTIAN SI IORGA ADRIANA
DATA INTOCMIRII: IULIE 2022



II. **PIESE DESENATE**

- | | |
|---------------------------------------|--------------|
| 1. P01 -INCADRARE IN ZONA | SCARA 1/5000 |
| 2. P02-SITUATIE EXISTENTA | SCARA 1/200 |
| 3. P03-REGLEMENTARI URBANISTICE | SCARA 1/200 |
| 4. P04-REGLEMENTARI EDILITARE | SCARA 1/200 |
| 5. P05-OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA | SCARA 1/200 |
| 6. P06-MOBILARE URBANISTICA | SCARA 1/200 |

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

<u>Denumirea lucrării:</u>	ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU
<u>Amplasament:</u>	Satul Vama Veche, Comuna Limanu, Judetul Constanta, parcela A467/4//5/2/2-lot2, nr. cadastral 111061
<u>Faza de proiectare:</u>	P.U.D.
<u>Initiator / beneficiar:</u>	IORGA CRISTIAN SI IORGA ADRIANA
<u>Proiectant general:</u>	PRODESIGN VIEW SRL
<u>Pct de lucru:</u>	Str. I.C. BRATIANU, Nr. 50A, jud Constanta
<u>Tel/Fax:</u>	0761.835.335

1.1 SCOPUL ȘI OBIECTIVELE LUCRĂRII

Obiectul studiului de față constă în:

„ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU”

Terenul este situat in Satul Vama Veche, Comuna Limanu, Județul Constanta, parcela A467/4//5/2/2-lot2, nr. cadastral 111061. Suprafața teren 1028,00 mp.

Documentația P.U.D. de față are la bază Tema de proiectare înaintată, de beneficiar - inițiator precum și Certificatul de Urbanism nr. 213 din 18.07.2022, eliberat de Primăria Comunei Limanu.

P.U.D.-ul va reglementa/detalia parcela studiata in relatie cu parcelele invecinate, cu privire la:

- Modul specific de construire in raport cu functionarea zonei si cu identitatea arhitecturala a acesteia, in baza unui studiu de specialitate;
- Retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;
- Accesele auto si pietonale;
- Conformarea arhitectural-volumetrica

2. INCADRARE IN ZONA

2.1 Concluzii din documentatii deja elaborate:

Terenul generatator P.U.D. este situat in Satul Vama Veche, Comuna Limanu, Judetul Constanta, strada Albatros, parcela A467/4//5/2/2-lot2, nr. cadastral 111061.
Suprafata teren 1028.00mp.



Terenul generator PUD este delimitat de urmatoarele vecinatati:

Vecinatatile amplasamentului:

- Nord – strada Albatros;
- Est – Lot 1;
- Sud – Iliescu Margareta Maria- IE - 102286;
- Vest – Lot 3.

Accesul pe terenul generator PUD se face direct din strada Albatros, pozitionata pe latura de nord a terenului. Pe celelalte laturi, terenul generator este inconjurat de terenuri libere de constructii.

Funciune: LOCUIRE/ DOTARI/ CAZARE

POT max=30.00%

CUT max = 0.60

RMH max= Parter+1Etaj

Pentru imobilul cu adresa strada Albatros, Primaria Comunei Limanu a emis **Certificatul de Urbanism** nr. 213 din 18.07.2022, prin care se instiintea ca regulamentul de construire va fi creat in baza unui **PLAN URBANISTIC DE DETALIU** care va stabili posibilitatile de construire pe lot, reglementariile accesului si al retragerilor.

- Utilizari admise: Locuire/ dotari/ cazare.

- Utilizari admise cu conditionari:

Locuire permanenta, rezidente secundare de tip individual, camere de inchiriat, daca terenul pe care se va efectua operatiunea de reparcelare va respecta urmatoarele conditii:

- sa existe posibilitatea financiara si tehnica de echipare editara si amenajare a terenului
- sa permita realizarea unei operatiuni de parcelare care sa respecte caracterul traditional al zonei.

Se admit functiuni izolate pentru gastronomi, doar pe amplasamentele special rezervate.

3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE SI DISFUNCTIONALITATI

3.1 Accesibilitatea la cale de comunicatii

Accesul la proprietate se va realiza pe Str. Abatros, pe latura nordica cu deschidere de 21.82 m, poarta de acces auto 5.00m si poarta acces pietonal 2.50 m.



3.2 Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Terenul care a generat documentatia are o suprafata de 1028.00 mp si este amplasat in satul Vama Veche.

Terenul in forma aproximativ patrata ce are dimensiunile in plan de:

- 21.82 m la Nord- str. Albatros
- 48.00 m latrade Est
- 47.70 m latura de Vest
- 21.77 m latura de Sud

Terenul studiat are ca vecinatati:

- Nord: Strada Albatros
- Est: LOT 1
- Sud: vecin Iliescu Margareta Maria – IE - 102286
- Vest: LOT 3.

3.3 Caracterul zonei, aspectul architectural urbanistic

Amplasarea terenului studiat, in intravilanul comunei Limanu, sat Vama Veche, terenul are categoria de folosinta arabil, terenul face parte din TR – L4-Zona locuire/dotari/cazare -cu interdictie de construire pana la elaborarea si aprobarea unei documentatii PUD/PUZ confirm PUG Limanu.

3.4 Destinatia cladirilor

Pe amplasament nu sunt constructii existente, terenul fiind liber de constructii.

3.5 Tipul de proprietate asupra terenurilor

Terenul este situat in intravilanul comunei Limanu, sat. Vama Veche, str. Albatros, jud. Constanta si are numarul cadastral 111061 este proprietatea numitorilor Iorga Cristian Nicolae, Iorga Georgiana Elena si Iorga Adriana conform extrasului de carte funciara nr. 26069 din 08.07.2022. Suprafata teren 1028.00 mp.

3.6 Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

Studiul geotehnic intocmit in vederea elaborarii documentatiei de proiectare pentru faza de proiectare PUD.

Deoarece terenul de fundare din amplasament loess – praf argilos loessoid, face parte din grupa pamanturilor sensibile la umezire, se vor adopta si respecta cu strictete, atat prin proiectare, executie cat si in timpul exploatarii constructiilor, masurile prevazute in „Np 125-2010 – Normativ privind fundarea constructiilor pe pamanturi sensibile la umezire (proiectare, executie, exploatare).

Avand in vedere ca perimetrul cercetat este in apropierea Marii Negre, se va consulta STAS-ul 3349-85 pct. 2.9 si Normativul NE 012/2-2010.



Pentru fazele urmatoare de proiectare, se vor efectua lucrari de teren amanuntite (foraje si sondaje) pentru fiecare obiectiv in parte, pentru a stabili cu exactitate solutia de optima de fundare.

3.7 Accidente de teren
Nu s-au intalnit accidente de teren.

3.8 Adancimea apei subterane
Nu s-a intalnit apa freatica in foraje, in zona nivelul apei este sub adancimea de 7,00m.

3.9 Parametri seismici caracteristici
Din punct de vedere seismic terenul este situat in zona seismica " E " (conform hartii de zonare seismica din Normativ P 100/92) , cu coeficientii de seismicitate $K_s = 0,12$, $T_c = 0,7$ sec.



Tabloul 3.1 Perioade de cutremu (T_E , T_I , T_G) ale spectrului de raspuns pentru componentele ortogonale ale miscarii seismice

T_E	0,70s	1,00s	1,40s
T_I	0,14s	0,20s	0,25s
T_G	3,00s	3,00s	2,00s

3.10 Analiza fondului construit existent
Zona nu are un fond construit existent

3.11 Echiparea edilitara
Pe strada Albatros exista retea de canalizare Raja situata de-a lungul stazi si linie electrica aeriana. Racordul la utilitati se face conform avizelor.



3.12 Indici de utilizare a terenului

BILANT TERITORIAL			
	EXISTENT	PROPOS	
TEREN EDIFICAT	1028,00mp	1028,00mp	
CONSTRUCTII	S construita 0,00 mp S desfasurata 0,00 mp	S constr. 308,40 mp S desf. max. 616,80 mp	
PARCARI	0,00 mp	25,34 mp	
ZONA VERDE	0,00 mp	582,25 mp	
ALEI PIETONALE	0,00 mp	225,64 mp	
REGIM DE INALTIME PROPUS		Parter+1Etaj; Hmax cornisa=8,00m	
P.O.T.	0,00%	30,00%	
C.U.T.	0,00	0,60	

4. REGLEMENTARI

4.1 Obiectivele noi solicitate prin tema program

La cererea beneficiarului se propune intocmirea unui proiect de P.U.D. pentru un teren in suprafata de 1028.00 mp proprietate privata a beneficiarului.

Pe acest teren beneficiarul doreste construirea unui imobil cu destinatia de locuire permanenta, camere de inchiriat, functiuni izolate pentru gastronomie, regim de inaltime parter+1etaj.

4.2 Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

Terenul are o forma dreptunghiulara si este aliniat cu latura de nord cu strada Albatros. Inaltimea maxima admisa Parter+1Etaj, cu retrageri fata de aliniament de 5,00 m si retragere fata de limita lateral vest de 1.00 m, lateral est de 3.00 m si limita posterioara conform propunerii de 3.00m.

4.3 Capacitatea, suprafata desfasurata

- > Suprafata totala teren: $S = 1028,00$ mp;
- > Suprafata construita propusa: $S_c = 308,40$ mp;
- > Suprafata desfasurata propusa: $S_{cd} = 616,80$ mp;
- > P.O.T. existent = 0.00%; P.O.T. propus = 30.00%;
- > C.U.T. existent = 0.000; C.U.T. propus = 0.60;
- > Regim de inaltime propus: P+1E;



Construcția proiectată se încadrează la CATEGORIA "D" de importanță redusă (conform HG 766 din 1997) și la CLASA "IV" de importanță (conform Normativului P100-1/2013).

4.4 Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Peretii se vor realiza din zidărie portantă din BCA sau structură în cadre din beton armat.

Sintetizând, construcția proiectată va fi executată din :

- pereti
- zidărie BCA
- planșeu
- beton
- acoperiș
- tip terasă cu sistem de scurgere a apelor pluviale
- Finisaje interioare
- a. pardoseli
- gresie pentru grupuri sanitare și hol
- b. finisaje la pereti
- placaj faianță la grupurile sanitare
- c. finisaje la tavane
- corpuri de iluminat încorporate
- d. tamplarie
- tamplarie PVC

La construcția propusă accesul și circulația este asigurată printr-o legătură cu strada Albatros.

4.5 Integrarea și amănajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente

Prin aspectul constructiv și funcționalitatea lor obiectivele solicitate a se realiza se integrează și se armonizează cu construcțiile existente, valorificându-se cadrul natural și relieful zonei.

Amplasarea clădirilor față de aliniament.

Clădirile vor fi izolate. Ele se vor retrage la 5 m față de aliniamentele strazilor. Pentru locuințe și spații de cazare turistică cu spații comerciale sau servicii la parter, se admit retrageri reduse sau plasare chiar pe aliniament.

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

Construcțiile vor fi amplasate pe parcela în regim punctual (izolat)

În interiorul parcelei retragerea construcțiilor față de limitele de proprietate este de min 1,00 m până la 3,00 m, pentru a asigura trecerea vehiculelor de intervenție/întreținere, indiferent de înălțimea construcțiilor.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

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

Circulații și accese – carosabile și pietonale

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



Accesul în interiorul zonei va fi permis doar folosind accese prevăzute special pentru aceasta.

Accesul direct din DN 39 din interiorul parcelei este strict interzis.

Stationarea autovehiculelor. Parcaje

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

Se vor respecta prevederile Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza comunei Limanu aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Limanu nr. 23/2018

Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

Regimul de înălțime maxim admis este Parter+1 Etaj
Etajul superior nu va fi sub forma de mansardă.
Mansardările sunt interzise.
Înălțimea maximă la cornișă va fi de 8,00m.

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 tradițională cu densitate mică, marcată de prezența grădinilor.

Panta acoperișului va fi maxim 20 grade.
Forma acoperișului va fi rezolvată în „patru ape” sau „patru scurgeri”.

Lucrările de orice fel sunt interzise și ferestrele în planul acoperișului.

Învelitoarea acoperișului va fi realizată din țiglă ceramică, țiglă metalică, țigle profilate și solzi, se interzic culorile lucioase care aduc un disconfort la privire. Este posibilă utilizarea lucrărilor, pentru iluminarea și ventilația mansardelor și podurilor
Se vor evita stresinile și jgheburile de colectare a apelor pluviale, în special în variantele învelitorilor de olane.

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

Tencuielile sunt recomandate a fi realizate din var alb.

Condiții de echipare edilitară

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

Toate noile bransamente 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 fatadă.

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



Procentul minim de plantare cu vegetatie medie sau inalta in interiorul parcelei va fi de 25%. Procentul maxim de obturare a suprafetei curtii va fi de 10% (cu precadere terase si alei de acces).

Imprejuriri

Imprejuririle vor urma aspectul celor traditionale, folosindu-se soclu de zidarie de piatra, pana la inaltimea de 60-70cm, eventual completata cu o punte transparenta din montanti verticali de lemn (varianta recomandata) sau metal.

Imprejmuirea va fi dublata de gard viu, care nu va depasi inaltimea gardului. Inaltimea totala a imprejuririi va fi de maxim 1.60m.

4.6 Principii de interventie asupra constructiilor existente

Nu este cazul

4.7 Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale

Pentru accesul din strada Medeleni se vor respecta conditiile impuse incertificatul de urbanism.

4.8 Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei.

In zona studiata terenul este relativ plat, cu vegetatie tipica Dobrogei. Lucrarile care se vor efectua vor trebui sa asigure protectia cadrului natural existent.

Prin aspectul constructiv si functionalitatea obiectivului solicitat prin prezenta documentatie are ca scop integrarea si armonizarea cu constructiile existente, valorificandu-se cadrul natural si relieful zonei.

4.9 Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta

Avand in vedere functiunea stabilita prin PUD nu este cazul sa se institui regimul de zona protejata si sa se gaseasca solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii.

4.10 Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii

Nu este cazul sa se gaseasca solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii.

4.11 Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului.

Nu este cazul

4.12 Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

In zona studiata, se vor amenaja spatii verzi in procent de 30% din suprafata terenului. Configurarea aleilor pietonale si a celor carosabile se va face astfel incat sa ocupe minimul de suprafata.



4.13 Lucrari necesare de sistematizare verticala

Lucrarile de sistematizare verticala vor urmari in general configuratia actuala a terenului si sunt necesare pentru a asigura profilul transversal caracteristic al cladirii proiectate si al aleiilor de legatura si pantele pentru scurgerea apelor pluviale.

4.14 Regimul de construire (alinieria si inaltimea constructiilor, procent de ocupare a terenului)

- | | |
|-----------------------------------|----------------|
| > Suprafata totala teren: | S = 1028.00mp; |
| > Suprafata constructiia propusa: | Sc = 308.40mp; |
| > Suprafata desfasurata propusa: | Sd = 616.80mp; |
| > P.O.T. existent = 0.00%; | |
| > P.O.T. propus = 30.00%; | |
| > C.U.T. existent = 0.000; | |
| > C.U.T. propus = 0.60; | |

Alinieria constructiei fata de strada Albatros adiacenta terenului va fi cu o retragere de 5,00 m, retragerile fata de aliniament sunt detaliate pentru parcela care a generat PUD, iar pentru celelalte parcele pentru care nu se cunoaste cu exactitate intentia de construire se mentin prevederile PUG pentru UTR L4 - zona locuire/dotari/cazare cu interdiciede .

Imobil propus :

- fata de limita N: **retragere 5.00 m**, fata de aliniament;
- fata de limita S: **retragere 3.00 m** fata de limita posteroara;
- fata de limita V: **retragere 1.00 m** de la limita proprietatii;
- fata de limita E: **retragere 1.00 m** de la limita proprietatii.

4.15 Coeficient de utilizare al terenurilor

P.O.T. PROPUS = 30.00% - conform PUD

4.16 Asigurarea utilitatilor

Pe amplasament nu exista retele de alimentare cu apa si canalizare ale RAJA.

Alimentarea cu energie electrica si gaz metan se va face de la reseau existenta din afara zonei studiate. Racordul la utilitati se va face conform avizelor:

-Aviz S.C. RAJA S.A.

-Aviz E-DISTRIBUTIE DOBRGEA S.A.



- MEGACONSTRUCT S.A.

5. CONCLUZII

5.1. Consecințele realizării OBIECTIVULUI propus:

Prezenta documentatie PUD nu modifica in nici un fel reglementarile existente stabilite prin PUZ aprobat cu HCL nr. 61/2010. In cadrul documentatiei au fost prezentate propunerile urbanistice si solutiile posibile pentru rezolvarea problemelor acceselor auto si pietonale pe amplasament si au fost stabilite retragerile zonei edificabile de la limitele laterale si posterioare ale terenului. De asemenea au fost detaliate modalitatile de respectare a tuturor prevederilor documentatiei PUZ in vigoare.

Prioritatile de interventie in vederea realizarii programului de dezvoltare urbanistica sunt urmatoarele:

- Avizarea prezentului PUD de catre Comisia Tehnica de Urbanism a Primariei Comunei Limanu;
- Impunerea prevederilor incluse in prezentul PUD si regulament la eliberarea noilor certificate de urbanism aferente zonei;
- Dezvoltarea retelor tehnico-edilitare si de comunicatii ale zonei, astfel incat sa se asigure o dezvoltare uniforma;

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

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

1. Pregătirea amplasamentului.
2. Construirea teraselor si a constructiilor.
3. Amenajarea incintei adiacente.
4. Refacere zonă afectată de construcții + amenajări.
5. Realizarea accesului carosabil.
6. Împrejmuirea terenului.

• După obținerea aprobării P.U.D., investitorul pe baza unui nou C.U. emis de către Primăria Comunei Limanu va putea trece la fazele P.T. și D.E., în vederea obținerii Autorizației de Construire.

Intocmit
arh. Crudu Gheorghe

