

PRIMĂRIA LIMANU
DATA ANUNȚULUI: 15.03.2022

Județul Constanța
Primăria Comunei Limanu
INTRARE ÎN SERVICIU
Nr. 7677
Zi 15 Luna 03 An 2022

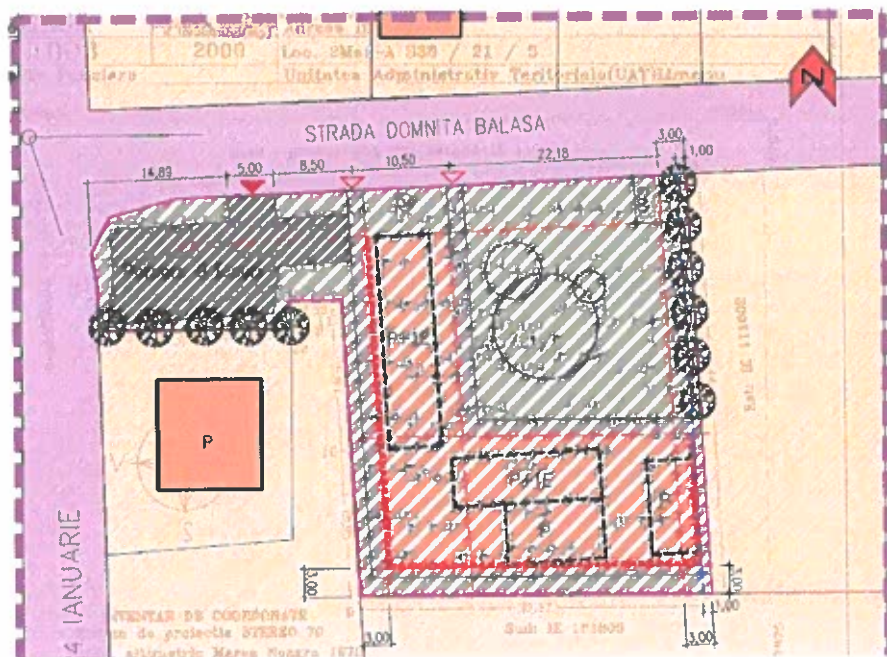
ANUNȚAREA INTENȚIEI DE ELABORARE PUD

**„ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU în vederea construirii
imobil P+1E locuință și camere de închiriat, foisor și împrejmuire teren”.**

INIȚIATOR: COMAN Cosmin-Gheorghiiță

ELABORATOR: S.C. ARCHA S.R.L., arh. Laurențiu Georgescu,

ARGUMENTARE: este necesară stabilirea modului de ocupare și utilizare a parcelei,
retrageri laterale și posterioare conform Codului Civil, accesuri și parări.



BILANT TERITORIAL PE LOT.

Steren = 2000 mp
POT existent = 0%
CUT existent = 0,00

PROPUNERE

Regim de inaltime: P+1E si Parter
Sc propusa = cca 380 mp.
Sd propusa = cca 540 mp
POT propus CCA 20%,
CUT propus CCA 0,3
Suprafata alei si parcari CCA 200 mp
Suprafata spatii verzi: 1000mp (50%)

LEGENDA

- ZONA STUDIATA
- LOTUL CARE A GENERAT PUD.
- LIMITE DE PROPRIETATE
- CLADIRI

PROPUNERI

- EDIFICABIL IN LIMITA P.O.T.=25% CUT=0,75
- MOBILARE PROPUSA - Sc = cca 380mp
- ALEI-TROTUARE PROPUSE, CCA 10%
- PARCARI PROPUSE - 9 LOCURI
- SPATIU VERDE cca 1000 MP (50%)
- PLANTATIE DE ALINIAMENT

- FATADA ALINIATA CU RESPECTAREA CODULUI CIVIL
- RETRAGERI CONFORM RLU
- RETRAGERE CONFORM COD CIVIL PROPUSA
- AMENAJARI LA NIVELUL SOLULUI
PISCNA, LOCURI DE JOACA, LOISIR
- ACCESURI CAROSABILE / PIETONALE

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI privind intenția de elaborare a planului urbanistic de detaliu în perioada: **21.03.2021 – 30.04.2022**. 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:

21.03.2021 – 30.04.2022 – Etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare PUD

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

PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE IMOBIL P+1E-LOCUINTA SI CAMERE DE INCHIRIAT FOISOR SI IMPREJUMIRE TEREN

- LEGENDA**
- ZONA STUDIATA
 - LOTUL CARE A GENERAT P.U.
 - LIMITA DE PROPRIETATE
 - CLADIRI



- PROPUNERI**
- EDIFICABIL IN LIMITA P.O.T. = 25%, CUT = 0.75
 - MOBIILARE PROPUISA - Sc = cca 380mp
 - ALEI-TROTUARE PROPUISA, CCA 10%
 - PARCARI PROPUISA - 9 LOURI
 - SPATIU VERDE cca 1000 mp (50%)
 - PLANTATIE DE ALINIAMENT
 - FATA ALINIATA CU RESPECTAREA CODULUI CIVIL
 - RETRAGERI CONFORM RUI
 - RETRAGERE CONFORM COD CIVIL PROPUISA
 - AMENAJARI LA NIVELUL SOLULUI
PISINA, LOJURI DE JOACA, LOISIR
 - ACCESURI CAROSABILE / PIETONALE

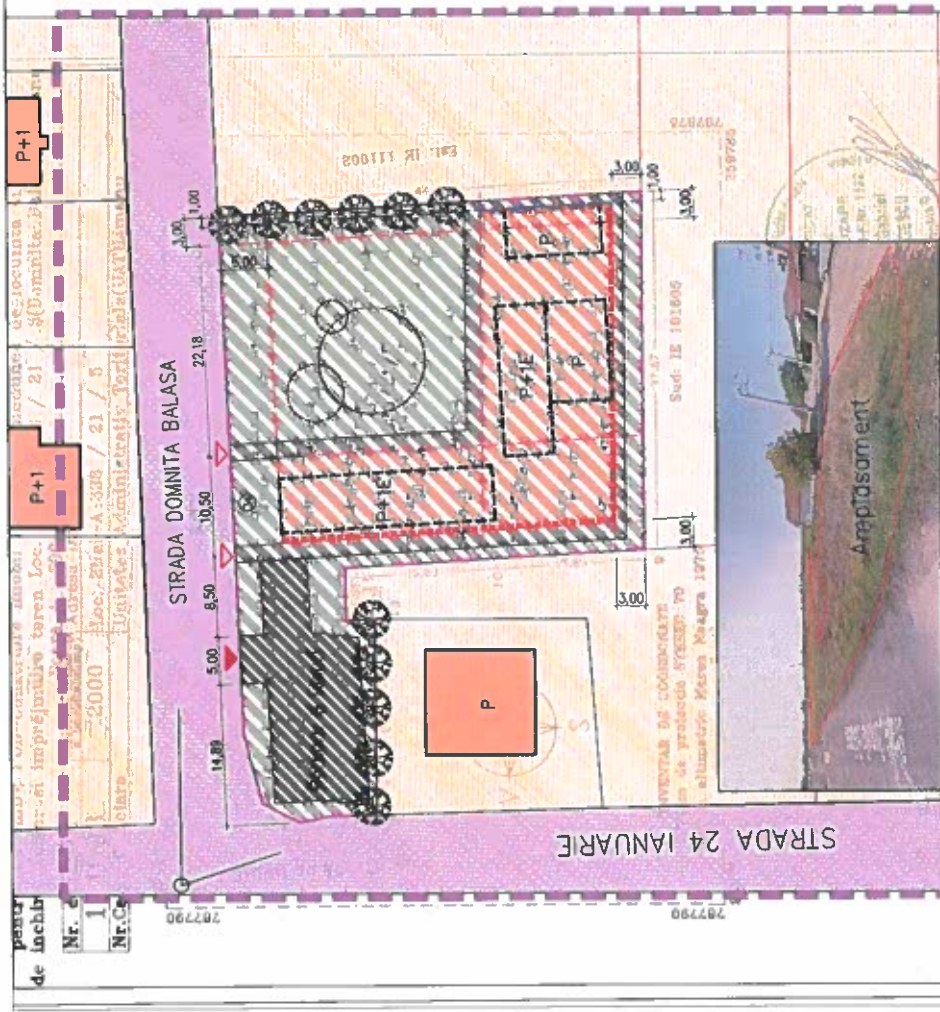
BILANT TERITORIAL PE LOTI:
 Steren = 2000 mp
 POT existent = 0%
 CUT existent = 0.00

PROPUNERE
 Regim de inaltime: P+1E si Parter
 Sc propusa = cca 380 mp,
 SA propusa = cca 540 mp
 POI propus CCA 20%,
 CUT propus CCA 0,3
 Suprafata alet si parcuri CCA 200 mp
 Suprafata spatii verzi: 1000mp (50%)



Inventar coordonate

Punct	Y	X
1	787809.450	259835.430
2	787826.420	259836.090
A	787864.107	259837.675
4	787866.526	259792.980
9	787828.850	259782.850
10	787827.960	259808.080
11	787827.080	259828.490
12	787821.530	259824.470
13	787821.700	259821.460
14	787801.060	259821.390
15	787800.930	259826.250
16	787800.290	259829.600
17	787802.340	259833.530



Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
398/21/5	A	2000	Tereza intravilan neimprijmit
Total		2000	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia constructiei	Mentiiuni
Total		

Suprafata totala masurata a imobilului = 2000mp

Executant: Ing. Georgescu Stefan Gabriel
 Confirma extinderea masuraturilor la teren
 corectitudinea intocmirii documentatiilor cadastrale
 si corespundenta acestora cu realitatea din teren

STEFAN-GABRIEL GEORGESCU
 Digitally signed by
 STEFAN-GABRIEL GEORGESCU

Receptionat Inspector
 Oficiu de Cadastru si Publicitate Imobiliara
 Constantia
 Prezenta document receptionat este
 valabila insofit de procesul verbal de
 receptie nr. 3717/2022

Dosar: 50030/2021 Carmen
 Date: 2022.02.11

ARCHIA
 S.C. Archia S.R.L.
 Constanta b-dul Tomis 1430
 tel 0241/55.37.55

BENEFICIAR: COMAN Cosmin - Gheorghita
ADRESA LUCRARII: Jud. Constanta, sat 2 Mai, com. Limanu, CF 111003, str. Domnita Balasa.

SEMNATURA: SCARA: 1/500
DATA: 03/2022

PROIECTAT: arh. Laurentiu Georgescu
INTOCMIT: arh. Laurentiu Georgescu

RECELENTIARI - PRELUMINAR

PROIECT NR: 11/2022
FAZA: PUD
PLANSA NR: U02

MEMORIU

1. Date de recunoaștere a documentației

1.1 Denumirea proiectului : **PLAN URBANISTIC de DETALIU pentru construire imobil P+1E locuință și camere de închiriat, foșor și împrejmuire teren**

1.2 Amplasamentul proiectului : **com. Limanu, sat 2 Mai, str. Domnița Bălașa, nr. cad. 111003**

1.3 Date de identificare a beneficiarului proiectului:

a) denumirea titularului: **Coman Cosmin Gheorghită,**

b) adresa corespondență: Mangalia, str. Luminii, nr. 12

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

1.5 Data elaborării: martie, 2022. Proiect nr. 11/2022

1.6 Obiectul lucrării: stabilirea modului de ocupare a parcelei, a retragerilor față de vecinătăți, reglementarea accesurilor.

2. Încadrarea în zonă

2.1 Concluzii din documentații deja elaborate:

Parcela se află în intravilanul satului 2 Mai, reglementat de Regulamentul Local de Urbanism al PUZ aprobat cu HCL 61/2010.

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:

- parcelele au orientare est-vest
- 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 nord – strada Domnița Bălașa și pe vest, din strada 24 Ianuarie.

Parcela este liberă de construcții.

Bilanțul teritorial existent pe parcelă:

-suprafata teren: 2000 mp

-POT=0%, CUT=0.

Vecinătatea de sud este delimitată de hotarul cu IE 101605.

Vecinătatea de est este delimitată de hotarul cu IE 111002.

Vecinătatea de vest este delimitată de aliniamentul la strada 24 Ianuarie.

Vecinătatea de nord este delimitată aliniamentul la strada Domnița Bălașa.

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

Pe loturile din vecinătatea de sud 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

Construcțiile propuse sunt următoarele:

- a) Clădire P+1 – locuință, clădire P+1 cu camere de închiriat, foișor parter.
- b) Împrejmuirea terenului cu gard decorativ realizat conform prescripțiilor PUG
- c) amenajarea unei parcări pentru 9 locuri, cu acces de 5,00 m din strada Domnița Bălașa, amplasat la cca 15,00 m de colțul cu strada 24 Ianuarie.
- d) două accesuri pietonale de câte 1,00 m din strada Domnița Bălașa, amplasate la 8,5 m de accesul carosabil pe lot

În urma intervenției pe lot, vor rezulta următorii parametri:

- regim de înălțime: Parter și P+1E
- suprafata construită totală: cca 380 mp
- suprafata desfășurată totală: cca 540 mp
- P.O.T.: 19% (maxim 25%)
- C.U.T.: 0,3 (maxim 0,75)
- suprafață spații verzi: 1000mp (50%)

Funcțiunile propuse au asigurate 9 locuri de parcare aferente pe o platformă cu dale înnierbate, accesibilă din strada Falezii, la aliniament.

4.1 Descrierea sumară a propunerilor:

Prezentul PUD prevede realizarea de accesuri pe latura de nord, la strada Domnița Bălașa

Amplasarea construcțiilor

Regimul de aliniere este propus astfel:

- retrageri de 3,00 m față de limitele de sud și de vest
- retrageri de 1,00 m de la limita de est, cu posibilitatea de a realiza pe fațada respectivă deschideri pentru ventilație și lumină indirectă prin goluri fixe mate sau cu deschidere verticală de maxim 15 grade.
- retragere 5,00 m de la aliniamentul la strada Domnița Bălașa.

Structura construcțiilor :

Structură de zidarie portanta din caramida Porotherm 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.

Acoperișul poate fi în patru ape cu pantă mică, maxim 25%, fie tip terasă cu atic ornamental.

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 panouri termoizolante cutate prefabricate, montate cu elemente de fixare mecanică. Apele pluviale se colectează cu jgheaburi și burlane. Cromatica panourilor va fi din gama bejurilor, combinate cu nuanțe de gri închis.

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.

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

Intocmit: arh. Laurențiu Georgescu

