

Planul Urbanistic General
Comuna Limanu, județul Constanța

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul RLU

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) are rolul de a preciza și detalia prin prescripții (permisiuni, condiționări și interdicții) reglementările din Planul Urbanistic General (PUG).

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării RLU aferent PUG stă Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr.525/1996 pentru aprobarea regulamentului local de urbanism și Ghidul de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Ordinul MLPAT nr.80/N/1996, cu actualizări ulterioare, cât și Legea nr. 50 /1991 (republicată).

3. Domeniul de aplicare

Planul Urbanistic General, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, intravilane și extravilane, în limitele teritoriului administrativ al comunei.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

4. *Reguli de bază cu privire la păstrarea imaginii localităților comunei și a comunei în ansamblul ei.*

5. *Terenuri agricole din extravilan*

6. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Construcțiile vor fi retrase față de frontiera de stat a României cu o distanță de 500m.

III. REALIZAREA REȚELELOR EDILITARE

7. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, canalizare și curent electric, precum și rețeaua de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public se află în proprietatea publică a comunei Limanu, a municipiului Mangalia sau a județului Constanța. Lucrările de acest fel, indiferent de modalitatea de finanțare, intră în proprietatea publică.

DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN LOCALITĂȚI, ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Localitatea Limanu

CS1	Centru sat vechi -comerț / servicii / dotări
CS2	Subcentru zonă nouă - comerț / servicii / dotări
IS	Instituții / servicii / comerț / dotări
L2a	Subzona locuire rurală tradițională / dotări / agroturism
L2b	Subzona parcelare nouă, cvasiurbană / dotări agroturism
A	Zonă unități agricole
SPv	Zonă spații verzi, agrement, sport
G	Zona de gospodărie comunală
	G1 – subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărirea comunală
	GC – Subzona cimitirelor

Localitatea 2 Mai

CS	Centru sat-comerț / servicii / dotări
L2a	Vatra satului-locuire / dotări / agroturism – parcelare tradițională
L2b	Zonă locuire / pensiuni / comerț – parcelare recentă cvasiurbană
ISa	Zonă dotări, servicii, instituții publice-primărie
ISb	Zonă dotări, servicii, instituții publice-școală
ISc	Zonă de dezvoltare pentru activități-servicii, dotări
ISd	Fostă zonă cu destinație specială (unitate militară) – zonă de dezvoltare
SPv	Zonă spații verzi, agrement, sport
SPa	Zonă cu caracter public, dotări, alimentație publică, agrement, parc liniar
G	Zona de gospodărie comunală
	G1 – subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărirea comunală
	GC – Subzona cimitirelor

Localitatea Vama Veche

CS	Centru sat-comerț / servicii / dotări
L2a	Vatra satului-locuire / dotări / agroturism
L2b	Zonă locuire / pensiuni / comerț
L3	Zonă locuire-case individuale / case de vacanță
L4	Zonă locuire / dotări / cazare – cu interdicție temporară de construire
L4b	Zonă campare / locuire / dotări / cazare – cu interdicție temporară de construire până la elaborarea PUZP (plan urbanistic zonal de parcelare)
L5	Zona de faaleză 2 Mai – Vama Veche - Zonă locuire, case individuale, de vacanță, dotări izolate
SPa	Zonă cu caracter public, dotări, alimentație publică, agrement, parc liniar
G	Zona de gospodărie comunală
	G1 – subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărirea comunală
	GC – Subzona cimitirelor

Localitatea Hagieni

CS	Centru sat-comerț / servicii / dotări / instituții
L	Vatra satului-locuire / agroturism
A	Zonă unități agricole
G	Zona de gospodărie comunală
	GC1 – Subzona cimitirelor

STRUCTURA CONȚINUTULUI REGULAMENTULUI
--

fiecare dintre localitățile comunei Limanu, cu subzonele și Unitățile Teritoriale de Referință componente, fac obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut, după cum urmează, prevederi referitoare la :

Generalități - Caracterul zonei

Secțiunea I - Utilizare funcțională

Articolul 1 - Utilizări admise

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

Articolul 3 - Utilizări interzise

Secțiunea II - Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

Articolul 6 - Amplasarea în interiorul parcelei (față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor)

Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Articolul 8 - Circulații și accese - carosabile și pietonale

Articolul 9 - Staționarea autovehiculelor. Parcaje

Articolul 10 - Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor

Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară

Articolul 13 - Spații libere și spații plantate

Articolul 14 - Împrejmuiri

Secțiunea III - Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

PRESCRIPTII SPECIFICE PE LOCALITĂȚI, ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**AUTORIZAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN INTRAVILAN**

LOCALITATEA LIMANU

Localitatea Limanu este împărțită în următoarele zone și subzone:
Pentru fiecare se aplică prevederile detaliate mai jos.

- CS1 – Centru sat vechi - comerț / servicii / dotări
- CS2 – Subcentru zonă nouă - comerț / servicii / dotări
- IS – instituții / servicii / comerț / dotări
- L2a – Subzona locuire rurală tradițională / dotări / agroturism
- L2b – Subzona parcelare nouă, cvasiurbană / dotări agroturism
- A – Zonă unități agricole
- SPv – Zonă spații verzi, agrement, sport
- G – Zona de gospodărie comunală
 - G1 – subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărirea comunală
 - GC – Subzona cimitirelor

CS1 – Centru sat vechi- instituții / comerț / servicii / dotări**Generalități - Caracterul zonei**

Subzona este dedicată cu preponderență activităților specifice satului, având rolul de a polariza interesul, în special comercial și de consum al localnicilor și al eventualilor turiști, a căror prezență este căutată prin dezvoltarea zonelor noi ale satului

Secțiunea I - Utilizare funcțională**Articolul 1 - Utilizări admise**

Locuire permanentă, rezidențe secundare, case de vacanță, instituții, comerț, servicii, dotări.

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

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

Articolul 3 - 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 refolosibile
- 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

Secțiunea II - Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor**Articolul 4 - 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. 15,0 m. iar adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea.

Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

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

Articolul 6 - 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 3m, indiferent de înălțimea construcțiilor

Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

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

Articolul 8 - Circulații și accese - carosabile și pietonale

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

Articolul 9 - Staționarea autovehiculelor. Parcaje

Parcarea autovehiculelor în spațiul public este interzisă, în afara locurilor special amenajate pentru aceasta. Fiecare funcțiune va adăposti pe parcela proprie numărul de locuri de parcare stabilit în funcție de normativele și legile în vigoare

Articolul 10 - 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 7m.

Articolul 11 - 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 și servicii comunale.

Panta acoperișului va fi de maxim 20grade.

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, inclusiv în variantele folosirii geamului termopan.

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

Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară

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

Toate noile branșamente 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.

Articolul 13 - Spații libere și spații plantate

Pentru funcțiunile comerciale și instituții se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere de utilizare publică și semipublică, prin amenajări specifice (terase, spații pentru repaos)

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).

Articolul 14 - Împrejmui

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 transparentă 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.

Secțiunea III - Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT maxim 30%

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT max.0,6

CS2 – Subcentru zonă nouă – instituții / comerț / servicii / dotări**Generalități - Caracterul zonei**

Subzona este dedicată cu preponderență următoarelor activități: instituții, comerț, locuire – ca dotări, având rolul de a suplini zona tradițională centrală ca deservire a zonei noi.

Secțiunea I - Utilizare funcțională**Articolul 1 - Utilizări admise**

Instituții, comerț, servicii, dotări, locuire permanentă sau temporară cu caracter izolat, cazare turistică, pensiune agroturistică.

Articolul 2 - 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

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

Articolul 3 - 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. Depozitari de materiale refolosibile
- 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

Secțiunea II - Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor**Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

Parcela se poate considera construibilă dacă are o suprafață minimă de 500 mp. și un front la stradă de min. 15,0 m. iar adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea.

Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

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

Articolul 6 - 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 3m, indiferent de înălțimea construcțiilor

Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

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

Articolul 8 - Circulații și accese - carosabile și pietonale

Toate parcelele vor avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică, recomandându-se evitarea servituților.

Articolul 9 - Staționarea autovehiculelor. Parcaje

Parcarea autovehiculelor în spațiul public este interzisă, în afara locurilor special amenajate pentru aceasta. Fiecare funcțiune va adăposti pe parcela proprie numărul de locuri de parcare stabilit în funcție de normativele și legile în vigoare.

Articolul 10 - 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.

Articolul 11 - 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 20grade.
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, inclusiv în variantele folosirii geamului termopan.

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

Articolul 12 - 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 si dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

Articolul 13 - Spații libere și spații plantate

Pentru funcțiunile comerciale și instituții se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere de utilizare publică și semipublică, prin amenajări specifice (terase, spații pentru repaos).
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 înalta 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).

Articolul 14 - 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 transparentă 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.

Secțiunea III - Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

POT maxim 30%

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT max.0,6

L2a – Subzona locuire rurală tradițională / dotări / agroturism**Generalități - Caracterul zonei**

Subzona este dedicată cu preponderență activităților specifice satului

Secțiunea I - Utilizare funcțională**Articolul 1 - Utilizări admise**

Locuire permanentă, rezidențe secundare, case de vacanță

Cazare turistică, în cadrul gospodăriilor localnicilor, adaptate parțial adăpostirii turiștilor, fără a schimba caracterul locuirii tradiționale.

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

Comerț cu amănuntul, servicii, dotări specifice pentru alimentația publică, cu condiția unei suprafețe minime pentru desfășurarea activității 15mp și a păstrării proporției majoritare de locuire.

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 izolate pe parcelă sunt permise dacă se înscriu în condițiile de configurare ale clădirilor

Articolul 3 - Utilizări interzise

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

Secțiunea II - Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor**Articolul 4 - 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. 15,0 m. iar adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea.

Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

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

Articolul 6 - 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 3m, indiferent de înălțimea construcțiilor

Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

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

Articolul 8 - Circulații și accese - carosabile și pietonale

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

Articolul 9 - Staționarea autovehiculelor. Parcaje

Parcarea autovehiculelor în spațiul public este interzisă, în afara zonelor special amenajate pentru aceasta.

Articolul 10 - 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.

Articolul 11 - 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 de maxim 20 grade.
Forma acoperișului va fi rezolvată în „patru ape” sau „patru scurgeri”.
Lucarnele de orice fel sunt interzise și ferestrele în planul acoperișului.
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, inclusiv în variantele folosirii geamului termopan.

Se recomandă pentru rezolvarea acestor elenete de arhitectură, inclusiv prispele și terasele acoperite, din structuri de lemn, recomandările anexate RLU.

Articolul 12 - 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.
Alimentarea cu apă și energie electrică va fi contorizată independent pe fiecare parcelă.

Articolul 13 - 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).

Articolul 14 - 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 transparentă 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.

Secțiunea III - Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT maxim 30%

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT max.0,6

L2b – Subzona parcelare nouă, cvasiurbană / dotări agroturism**Generalități Caracterul zonei**

Subzona este dedicată exclusiv construcțiilor în regim punctual (izolat), preponderent pentru locuire.

Secțiunea I Utilizare funcțională**Articolul 1 - Utilizări admise**

Funcțiuni admise: Locuire permanentă, rezidențe secundare, case de vacanță

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

Structuri de agrement public, condiționate de impactul vizual și sonor asupra vecinătăților.

Cazare agroturistică, cu condiția de a respecta condițiile enumerate mai jos, în cazul amplasării izolate pe parcelă.

Articolul 3 - Utilizări interzise

- a. Structuri cu profil de gazduire cu capacitate mare - hoteluri, moteluri
- 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. Curățătorii chimice
- f. Depozități de materiale refolosibile
- g. Platforme de pre colectare a deșeurilor menajere
- h. Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- i. 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

Secțiunea II - Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor**Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

Parcela se poate considera construibilă 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.

Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

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

Articolul 6 - 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 3m, indiferent de înălțimea construcțiilor

Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

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

Articolul 8 - Circulații și accese - carosabile și pietonale

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

Articolul 9 - Staționarea autovehiculelor. Parcaje

Parcarea autovehiculelor în spațiul public este interzisă, cu excepția zonelor special amenajate pentru aceasta.

Clienților funcțiunilor de alimentație și cazare trebuie să li se asigure locuri de parcare pe parcelele proprii, conform legilor și normativelor în vigoare.

Articolul 10 - 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.

Articolul 11 - 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.

Panta acoperișului va fi de maxim 20grade.

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 jgheaburile 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, inclusiv în variantele folosirii geamului termopan.

Se recomandă pentru rezolvarea acestor elenete de arhitectură, inclusiv prispele și terasele acoperite, din structuri de lemn, recomandările anexate RLU.

Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară

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

Toate noile branșamente 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.

Articolul 13 - 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).

Spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi plantat cu arbori în proporție de min. 25 %

Articolul 14 - 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 transparentă 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.

Secțiunea III - Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT maxim 30%

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT max.0,6

A – Zonă unități agricole**SPv – Zonă spații verzi, agrement, sport****G – Zona de gospodărie comunală****G1 – subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărirea comunală****GC – Subzona cimitirelor**

Zona malului Lacului Mangalia se consideră ca având valoare peisageră, atât pentru comuna Limanu, cât și pentru întreaga zonă.

În consecință, se instituie asupra ei un regim de protecție peisageră, fiind interzise construcțiile și îngrădirile eventualelor parcelări aflate în această zonă. Accesele pietonale spre linia de țărm a lacului vor fi păstrate.

Este permisă amenajarea de instalații pentru utilizarea turistică a locului (pontoane) cu condiția obținerii acordurilor de mediu necesare, în condițiile legii.

LOCALITATEA 2 MAI

Localitatea 2 Mai este împărțită în următoarele zone și subzone:
Pentru fiecare se aplică prevederile detaliate mai jos.

- CS – Centru sat-comerț / servicii / dotări
- L2a – Vatra satului-locuire / dotări / agroturism – parcelare tradițională
- L2b – Zonă locuire / pensiuni / comerț – parcelare recentă cvasiurbană
- ISa – Zonă dotări, servicii, instituții publice-primărie
- ISb – Zonă dotări, servicii, instituții publice-școală
- ISc – Zonă de activități-servicii, dotări
- SPv – Zonă spații verzi, agrement, sport
- SPa – Zonă cu caracter public, dotări, alimentație publică, agrement, parc liniar
- G – Zona de gospodărie comunală
 - G1 – subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărirea comunală
 - GC – Subzona cimitirelor

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,

Secțiunea I - Utilizare funcțională**Articolul 1 - Utilizări admise**

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

Articolul 2 - 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

Articolul 3 - 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 refolosibile
- 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

Secțiunea II - Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor**Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

Parcela se poate considera construibilă dacă are o suprafață minimă de 400 mp. și un front la stradă de min. 15,0 m. iar adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea.

Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

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

Articolul 6 - 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 6m, indiferent de înălțimea construcțiilor

Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

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

Articolul 8 - Circulații și accese - carosabile și pietonale

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

Articolul 9 - Staționarea autovehiculelor. Parcaje

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

Articolul 10 - 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.

Articolul 11 - 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 20grade.

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, recomandările anexate RLU.

Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară

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

Toate noile branșamente 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.

Articolul 13 - 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 înalta în interiorul parcelei va fi de 25%.

7Procentul maxim de obturare a suprafeței curții va fi de 10% (cu precădere terase și alei de acces).

Articolul 14 - 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.

Secțiunea III - Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

POT maxim 30%

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT max.0,6

L2a – Vatra satului-locuire / dotări / agroturism – parcelare tradițională**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,

Secțiunea I - Utilizare funcțională**Articolul 1 - Utilizări admise**

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

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

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

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

Articolul 3 - Utilizări interzise

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

Secțiunea II - Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor**Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)**

Parcela se poate considera construibilă 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.

Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

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

Articolul 6 - 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 6m, indiferent de înălțimea construcțiilor

Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

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

Articolul 8 - Circulații și accese - carosabile și pietonale

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

Articolul 9 - Staționarea autovehiculelor. Parcaje

Parcarea autovehiculelor în spațiul public este interzisă, în afara zonelor special amenajate pentru aceasta.

Articolul 10 - 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.

Articolul 11 - 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 de maxim 20 grade.
Forma acoperișului va fi rezolvată în „patru ape” sau „patru scurgeri”.
Lucarnele de orice fel sunt interzise și ferestrele în planul acoperișului.
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 elenete de arhitectură, inclusiv prispele și terasele acoperite, din structuri de lemn, recomandările anexate RLU.

Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară

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

Articolul 13 - 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).
Zona de grădini (fund de lot), protejată de densificări ulterioare.
Se interzic construcțiile la o adâncime mai mare de 25m de la aliniamentul lotului

Articolul 14 - 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 transparentă 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.

Secțiunea III - Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT maxim 30%

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT max.0,6

L2b – Zonă locuire / pensiuni / comerț – parcelare recentă cvasiurbană**Generalități Caracterul zonei**

Subzona este dedicată exclusiv construcțiilor în regim punctual (izolat)

Caracterul ei recent este de aglomerare a construcțiilor cu dimensiuni mari, ieșite cu desăvârșire din scara localității, care adăpostesc în majoritate pensiuni turistice tip minihotel.

Procentul de ocupare actual al parcelelor este superior celui admis prin Regulamentul General de Urbanism, iar calitatea arhitecturală a construcțiilor este în cel mai bun caz mediocră.

Secțiunea I Utilizare funcțională**Articolul 1 - Utilizări admise**

Funcțiuni admise: Locuire permanentă, rezidențe secundare, case de vacanță

Structuri de cazare de capacitate mică și medie, tip pensiune agroturistică

Comerț și alimentație publică

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

Structuri de agrement public, condiționate de impactul vizual și sonor asupra vecinătăților

Articolul 3 - Utilizări interzise

- a. Structuri cu profil de gazduire cu capacitate mare - hoteluri, moteluri
- 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. Curățătorii chimice
- f. Depozitări de materiale refofosibile
- g. Platforme de pre colectare a deșeurilor menajere
- h. Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- i. 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

Secțiunea II - Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor**Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

Parcela se poate considera construibilă dacă are o suprafață minimă de 500 mp. și un front la stradă de min. 15,0 m. iar adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea.

Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

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

Articolul 6 - 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 3m, indiferent de înălțimea construcțiilor

Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanțele între clădirile amplasate pe aceeași parcelă vor fi similare aceloră față de limitele de proprietate – minimum 6,0 m.

Articolul 8 - Circulații și accese - carosabile și pietonale

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

Articolul 9 - Staționarea autovehiculelor. Parcaje

Parcarea autovehiculelor în spațiul public este interzisă, cu excepția zonelor special amenajate pentru aceasta.

Clienților funcțiunilor de alimentație și cazare trebuie să li se asigure locuri de parcare pe parcelele proprii, conform legilor și normativelor în vigoare.

Articolul 10 - 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.

Articolul 11 - 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.
Panta acoperișului va fi de maxim 20grade.
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 elenete de arhitectură, inclusiv prispele și terasele acoperite, din structuri de lemn, recomandările anexate RLU.

Articolul 12 - 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.

Articolul 13 - 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 înalta 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).
Spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi plantat cu arbori în proporție de min. 25 %

Articolul 14 - 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 transparentă 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.

Secțiunea III - Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT maxim 30%

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT max.0,6

ISa – Zonă dotări, servicii, instituții publice-primărie**Generalități Caracterul zonei****Secțiunea I Utilizare funcțională**Articolul 1 - Utilizări admise

Funcțiuni admise:

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționăriArticolul 3 - Utilizări interzise

- a. Structuri cu profil de gazduire cu capacitate mare - hoteluri, moteluri
- 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. Curățătorii chimice
- f. Depozități de materiale refolosibile
- g. Platforme de pre colectare a deșeurilor menajere
- h. Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- i. Activități care utilizează pentru depozitare sau producție terenul vizibil din circulațiile publice sau de pe parcelele adiacente
- j. Orice amenajări care pot determina scurgerea apelor pe domeniul public sau parcelele adiacente

Secțiunea II - Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilorArticolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Parcela se poate considera construibilă 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.

Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

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

Articolul 6 - 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 3m, indiferent de înălțimea construcțiilor

Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

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

Articolul 8 - Circulații și accese - carosabile și pietonale

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

Articolul 9 - Staționarea autovehiculelor. Parcaje

Parcarea autovehiculelor în spațiul public este interzisă, cu excepția zonelor special amenajate pentru aceasta.

Clienților funcțiunilor de alimentație și cazare trebuie să li se asigure locuri de parcare pe parcelele proprii, conform legilor și normativelor în vigoare.

Articolul 10 - 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 7m.

Articolul 11 - 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.

Panta acoperișului va fi de maxim 20grade.

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 jgheaburile 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 elenete de arhitectură, inclusiv prispele și terasele acoperite, din structuri de lemn, recomandările anexate RLU.

Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară

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

Toate noile branșamente 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.

Articolul 13 - 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 înalta 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).

Spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi plantat cu arbori în proporție de min. 25 %

Articolul 14 - 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 transparentă 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.

Secțiunea III - Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

POT maxim 30%

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT max.0,6

ISb – Zonă dotări, servicii, instituții publice-școală**Generalități Caracterul zonei****Secțiunea I Utilizare funcțională**Articolul 1 - Utilizări admise

Funcțiuni admise:

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționăriArticolul 3 - Utilizări interzise

- a. Structuri cu profil de gazduire cu capacitate mare - hoteluri, moteluri
- 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. Curățătorii chimice
- f. Depozitari de materiale refolosibile
- g. Platforme de pre colectare a deșeurilor menajere
- h. Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- i. Activități care utilizează pentru depozitare sau producție terenul vizibil din circulațiile publice sau de pe parcelele adiacente
- j. Orice amenajări care pot determina scurgerea apelor pe domeniul public sau parcelele adiacente

Secțiunea II - Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilorArticolul 4 - 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.

Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

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

Articolul 6 - 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 3m, indiferent de înălțimea construcțiilor

Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

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

Articolul 8 - Circulații și accese - carosabile și pietonale

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

Articolul 9 - Staționarea autovehiculelor. Parcaje

Parcarea autovehiculelor în spațiul public este interzisă, cu excepția zonelor special amenajate pentru aceasta.

Clienților funcțiunilor de alimentație și cazare trebuie să li se asigure locuri de parcare pe parcelele proprii, conform legilor și normativelor în vigoare.

Articolul 10 - 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 7m.

Articolul 11 - 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.

Panta acoperișului va fi de maxim 20grade.

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 jgheaburile 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 elenete de arhitectură, inclusiv prispele și terasele acoperite, din structuri de lemn, recomandările anexate RLU.

Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară

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

Toate noile branșamente 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.

Articolul 13 - 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 înalta 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).

Spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi plantat cu arbori în proporție de min. 25 %

Articolul 14 - 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 transparentă 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.

Secțiunea III - Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

POT maxim 30%

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT max.0,6

ISc – Zonă de activități-servicii, dotări*Se va elabora PUD / PUZ***ISd – Fostă zonă cu destinație specială (unitate militară) – zonă de dezvoltare***Se va elabora PUD***SPv – Zonă spații verzi, agrement, sport****SPa – Zonă cu caracter public, dotări, alimentație publică, agrement, parc liniar****Generalități - Caracterul zonei**

Pentru obținerea unei zone tampon de protecție vizuală, spațială și funcțională a zonei publice (în special plaja) de zonele construite, pe întreaga întindere a țărmului 2 Mai Vama Veche, se constituie subzona adiacentă plajei, dedicată exclusiv agrementului, ca și suplimentare a spațiului public, absolut insuficient în satul Vama Veche.

Construcțiile definitive sunt interzise.

Secțiunea I - Utilizare funcțională**Articolul 1 - Utilizări admise**

Agrement public în amenajări diferite de construcții

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

Sunt permise dotări izolate pentru alimentație publică, în construcții provizorii izolate, cu condiționări care se referă la formă, materiale de construcție și finisaj.

Camparea este permisă și condiționată de dotarea cu instalații tehnico-sanitare (dușuri și grupuri sanitare), de calitate și capacitate corespunzătoare, pentru utilizarea plajei și pentru deservirea zonelor de campare din apropiere. Capacitatea acestor dotări va fi stabilită în funcție de încărcarea estimată și permisă cu corturi.

Camparea va fi reglementată în suprafețe special destinate pentru aceasta, și se va plăti cu o taxă stabilită de cei în a căror responsabilitate și administrare sunt zonele respective.

Articolul 3 - Utilizări interzise

- a. Structuri cu profil rezidențial și de gazduire (pensiuni, hoteluri, moteluri, camping)
- b. Structuri și anexe bazate pe creșterea și exploatarea animalelor domestice pentru agrement (herghelii, hipodrom) sau pentru producție și subzistență
- c. Funcțiuni comerciale și servicii profesionale
- d. activități productive poluante în orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- e. depozitare en gros
- f. Platforme de pre colectare a deșeurilor menajere
- g. Activități care utilizează pentru depozitare sau producție terenul vizibil din circulațiile publice sau de pe parcelele adiacente
- h. Orice amenajări care pot determina scurgerea apelor pe domeniul public sau parcelele adiacente

Secțiunea II - Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor**Articolul 8 - Circulații și accese - carosabile și pietonale**

Parcul liniar este bordat de un acces carosabil cu profil asimetric, tip promenadă

Articolul 9 - Staționarea autovehiculelor. Parcaje

Accesul autovehiculelor și parcare lor este interzisă

Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor

Dotările cu caracter sezonier temporar vor fi realizate din materiale naturale

Articolul 14 - Împrejurimi

Nu sunt permise nici un fel de împrejurimi

G – Zona de gospodărie comunală

G1 – subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărirea comunală

GC – Subzona cimitirelor

LOCALITATEA VAMA VECHE

Localitatea Vama Veche este împărțită în următoarele zone și subzone:
Pentru fiecare se aplică prevederile detaliate mai jos.

CS – Centru sat-comerț / servicii / dotări

L2a – Subzona Vatra satului-locuire / dotări / agroturism

L2b – Subzonă locuire / pensiuni / comerț

L3 – Subzonă locuire-case individuale / case de vacanță

L4 – Subzonă locuire / dotări / cazare – cu interdicție temporară de construire

L4b – Subzonă campare / locuire / dotări / cazare - cu interdicție temporară de construire

L5 – Faleza 2 Mai – Vama Veche - Zonă locuire, rezidențe individuale, principale și secundare, dotări izolate

SPa – Zonă cu caracter public, dotări, alimentație publică, agrement, parc liniar

G – Zona de gospodărie comunală

G1 – subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărirea comunală

GC – Subzona cimitirelor

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, și de a furniza serviciile necesare bunei funcționări a satului pe întreaga perioadă a anului.

Secțiunea I - Utilizare funcțională**Articolul 1 - Utilizări admise**

Locuire permanentă, rezidențe secundare, case de vacanță

Cazare turistică, în următoarele forme: pensiuni agroturistice, campare în curți, mini pensiuni.

Articolul 2 - 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 20 mp.

Comerțul ambulant de suveniruri va fi permis cu condiția autorizării lui.

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 independente pe parcelă proprie sunt permise dacă se înscriu în condițiile de configurare ale clădirilor.

Articolul 3 - 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. Alimentația publică cu caracter ambulant
- d. Activități productive poluante în orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- e. Depozitare en gros
- f. Stații de întreținere auto și comercializare carburanți
- g. Curățătorii chimice
- h. Depozitări de materiale refolosibile
- i. Platforme de pre colectare a deșeurilor menajere
- j. Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- k. Activități care utilizează pentru depozitare sau producție terenul vizibil din circulațiile publice sau de pe parcelele adiacente
- l. Orice amenajări care pot determina scurgerea apelor pe domeniul public sau parcelele adiacente

Secțiunea II - Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor**Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

Parcela se poate considera construibilă dacă are o suprafață minimă de 500 mp. și un front la stradă de min. 15,0 m. iar adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea.

Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

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

Articolul 6 - 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 3m, indiferent de înălțimea construcțiilor

Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanțele între clădirile amplasate pe aceeași parcelă vor fi similare aceloră față de limitele de proprietate – minimum 6,0 m.

Articolul 8 - Circulații și accese - carosabile și pietonale

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

Accesul auto pe tronsonul DN3a – plajă va fi interzis

Articolul 9 - Staționarea autovehiculelor. Parcaje

Parcarea autovehiculelor în spațiul public este interzisă, în afara zonelor special amenajate.

Articolul 10 - 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 7m.

Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor

Aspectul clădirilor va exprima funcțiunea, se va înscrie în caracterul general tradițional al zonei Vama Veche, 2 Mai.

Aspectul exterior se va conforma caracterului subzonei, care permite vizibilitatea spre zona de plajă.

Panta acoperișului va fi de maxim 20grade.

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, recomandările anexate RLU.

Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară

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

Toate noile branșamente 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.

Alimentarea cu apă și curent electric va fi contorizată individual pe fiecare parcelă.

Articolul 13 - 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).

Articolul 14 - 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 transparentă 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.

Secțiunea III - Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

POT maxim 30%

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT max.0,6

L2a – Vatra satului-locuire / dotări / agroturism**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,

Secțiunea I - Utilizare funcțională**Articolul 1 - Utilizări admise**

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

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

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

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

Articolul 3 - Utilizări interzise

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

Secțiunea II - Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor**Articolul 4 - 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.

Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

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

Articolul 6 - 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 3m, indiferent de înălțimea construcțiilor

Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanțele între clădirile amplasate pe aceeași parcelă vor fi similare acelor față de limitele de proprietate – minimum 6,0 m.

Articolul 8 - Circulații și accese - carosabile și pietonale

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

Articolul 9 - Staționarea autovehiculelor. Parcaje

Parcarea autovehiculelor în spațiul public este interzisă, în afara zonelor special amenajate pentru aceasta.

Articolul 10 - 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.

Articolul 11 - 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 de maxim 20 grade.

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

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

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 elenete de arhitectură, inclusiv prispele și terasele acoperite, din structuri de lemn, recomandările anexate RLU.

Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară

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

Toate noile branșamente 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.

Alimentarea cu apă și curent electric va fi contorizată individual pe fiecare parcelă.

Articolul 13 - 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 înalta 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).

Articolul 14 - 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 transparentă 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.

Secțiunea III - Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

POT maxim 30%

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT max.0,6

L2b – Zonă locuire / pensiuni / comerț**Generalități Caracterul zonei**

Subzona este dedicată exclusiv construcțiilor în regim punctual (izolat)

Caracterul ei recent este de aglomerare a construcțiilor cu dimensiuni mari, ieșite cu desăvârșire din scara localității, care adăpostesc în majoritate pensiuni turistice tip minihotel.

Procentul de ocupare actual al parcelelor este superior celui admis prin Regulamentul General de Urbanism, iar calitatea arhitecturală a construcțiilor este în cel mai bun caz mediocră.

Secțiunea I Utilizare funcțională**Articolul 1 - Utilizări admise**

Funcțiuni admise: Locuire permanentă, rezidențe secundare, case de vacanță

Structuri de cazare de capacitate mică și medie, tip pensiune agroturistică

Comerț și alimentație publică

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

Structuri de agrement public, condiționate de impactul vizual și sonor asupra vecinătăților

Articolul 3 - Utilizări interzise

- a. Structuri cu profil de gazduire cu capacitate mare - hoteluri, moteluri
- 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. Curățătorii chimice
- f. Depozitări de materiale refolosibile
- g. Platforme de pre colectare a deșeurilor menajere
- h. Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- i. Activități care utilizează pentru depozitare sau producție terenul vizibil din circulațiile publice sau de pe parcelele adiacente
- j. Orice amenajări care pot determina scurgerea apelor pe domeniul public sau parcelele adiacente

Secțiunea II - Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor**Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

Parcela se poate considera construibilă 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.

Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

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

Articolul 6 - 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 3m, indiferent de înălțimea construcțiilor

Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

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

Articolul 8 - Circulații și accese - carosabile și pietonale

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

Articolul 9 - Staționarea autovehiculelor. Parcaje

Parcarea autovehiculelor în spațiul public este interzisă, cu excepția zonelor special amenajate pentru aceasta.

Clienților funcțiunilor de alimentație și cazare trebuie să li se asigure locuri de parcare pe parcelele proprii, conform legilor și normativelor în vigoare.

Articolul 10 - 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.

Articolul 11 - 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.

Panta acoperișului va fi de maxim 20grade.

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 elenete de arhitectură, inclusiv prispele și terasele acoperite, din structuri de lemn, recomandările anexate RLU.

Articolul 12 - 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.

Alimentarea cu apă și curent electric va fi contorizată individual pe fiecare parcelă.

Articolul 13 - 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).

Spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi plantat cu arbori în proporție de min. 25 %

Articolul 14 - 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 transparentă 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.

Secțiunea III - Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

POT maxim 30%

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT max.0,6

L3 – Subzonă locuire-case individuale / case de vacanță**Generalități - Caracterul zonei**

Subzona a fost introdusă recent în intravilanul comunei, respectiv al satului Vama Veche, având la bază un proiect urbanistic de detaliu.

Subzona este dedicată în special construcțiilor în regim punctual (izolat), care adăpostesc funcțiuni rezidențiale, permanente sau secundare, sau folosite intermitent ca și case de vacanță.

Secțiunea I - Utilizare funcțională**Articolul 1 - Utilizări admise**

Funcțiuni admise: Locuire permanentă, rezidențe secundare, case de vacanță

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

Excepții funcționale: Se admit funcțiuni izolate pentru comerț cu amănuntul, tip magazin sătesc, cuprins în cadrul unei funcțiuni rezidențiale existente ale parcelei respective, cu condiția ca proporția funcțională preponderentă să rămână cea rezidențială.

Articolul 3 - Utilizări interzise

- a. Structuri cu profil exclusiv de gazduire (pensiuni, hoteluri, moteluri, camping)
- b. Structuri de agrement public (ex. discoteci, bowling, etc.)
- c. Structuri și anexe bazate pe creșterea și exploatarea animalelor domestice pentru agrement (herghelii, hipodrom) sau pentru producție și subzistență
- d. Funcțiuni comerciale și servicii profesionale
- e. activități productive poluante în orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- f. depozitare en gros
- g. Stații de întreținere auto și comercializare carburanți
- h. Curățătorii chimice
- i. Depozitări de materiale refolosibile
- j. Platforme de pre colectare a deșeurilor menajere
- k. Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- l. Activități care utilizează pentru depozitare sau producție terenul vizibil din circulațiile publice sau de pe parcelele adiacente
- m. Orice amenajări care pot determina scurgerea apelor pe domeniul public sau parcelele adiacente

Secțiunea II - Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor**Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

Parcela se poate considera construibilă 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.

Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

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

Articolul 6 - 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 3m, indiferent de înălțimea construcțiilor

Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

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

Articolul 8 - Circulații și accese - carosabile și pietonale

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

Articolul 9 - Staționarea autovehiculelor. Parcaje

Parcarea autovehiculelor în spațiul public este interzisă, cu excepția spațiilor special amenajate pentru aceasta.

Articolul 10 - 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.

Articolul 11 - 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 20grade.
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 elenete de arhitectură, inclusiv prispele și terasele acoperite, din structuri de lemn, recomandările anexate RLU.

Articolul 12 - 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.

Articolul 13 - 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).
Spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi plantat cu arbori în proporție de min. 25 %

Articolul 14 - 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 transparentă 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.

Secțiunea III - Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT maxim 30%
Suprafața amprentei pe teren a construcției va fi de maxim 150 mp., indiferent de dimensiune a parcelei.

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT max.0,6

L4 – Zonă locuire / dotări / cazare – cu interdicție temporară de construire până la elaborarea PUZP (plan urbanistic zonal de parcelare)**Generalități - Caracterul zonei**

Zona de faleză a fost introdusă prin PUG 1999 în intravilanul comunei, respectiv al satului Vama Veche, având o structură funciară de tip agricol.

Subzona este dedicată exclusiv construcțiilor în regim izolat cu densitate redusă.

Este obligatoriu să se efectueze studii și expertize geotehnice premergător activității de construcții.

Subzona are interdicție temporară de construire până la elaborarea unui plan urbanistic zonal de parcelare (PUZP), care să se efectueze reparcelarea terenului agricol, stabilind elemente specifice de reglementare, conforme cu cele ale prezentului RLU.

Secțiunea I - Utilizare funcțională**Articolul 1 - Utilizări admise**

Funcțiuni admise: exploatare agricolă

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

Locuire permanentă, rezidențe secundare de tip individual, case de vacanță, dacă terenul pe care se va efectua operațiunea de reparcelare va respecta următoarele condiții:

- să existe posibilitatea financiară și tehnică de echipare edilitară și amenajare a terenului
- să permită realizarea unei operațiuni de parcelare care să respecte caracterul tradițional al zonei

Se admit funcțiuni izolate pentru gastronomie, doar pe amplasamentele special rezervate (vezi planul UTR și de reglementări urbanistice), cu caracter provizoriu sau definitiv, fără a se ocupa spațiul public.

Articolul 3 - Utilizări interzise

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

Secțiunea II - Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor**Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

Parcela se poate considera constructibilă dacă are o suprafață minimă de 500 mp. și un front la stradă de min. 15,0 m. iar adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea.

Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

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

Articolul 6 - 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 3,0 m, indiferent de înălțimea construcțiilor

Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

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

Se recomandă organizarea parcelelor conform exemplurilor tradiționale din studiul morfologic, anexat RLU

Articolul 8 - 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 accesele prevăzute special pentru aceasta.
Accesul direct în DN39 din interiorul parcelelor este strict interzis.
Drumul de faleză este destinat exclusiv accesului pietonal sau al bicicliștilor.
Accesul cu autovehicole pe promenada din lungul falezei este interzisă, cu excepțiile prevăzute de lege (intervenții de urgență cu regim special)
Accesele spre țărm de pe faleză vor fi reglementate

Articolul 9 - Staționarea autovehiculelor. Parcaje

Parcarea autovehiculelor pe spațiul public este interzisă în afara spațiilor special amenajate pentru aceasta.
Parcarea pentru vizitatori se va face în locuri special amenajate adiacent DN39, sau în interiorul zonei de locuit, în zone semicarosabile desemnate special.
Platforma drumului național DN39 va fi marcat vizibil.
Zona de siguranță a DN39 este de 22m de la axul drumului
Se stabilesc 2 limite : zona de siguranță – drum, inclusiv șanțurile adiacente, plus 1,5m (rambleu) și zona drumului – în care se vor amenaja viitoarele intersecții. De-a lungul ei se vor amenaja plantații de aliniament (vegetație medie sau înaltă)

Articolul 10 - 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 6,0 m.

Articolul 11 - 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 și turism cu densitate mică, acordând prioritate cadrului natural. Și deschiderii spre mare.
Panta acoperișului va fi de maxim 20grade.
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, recomandările anexate RLU.

Articolul 12 - 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.

Articolul 13 - 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).

Spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi plantat cu arbori în proporție de min. 25 %

Articolul 14 - 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 transparentă 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.

Secțiunea III - Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT maxim 30%

Suprafața amprenteii pe teren a construcției va fi de maxim 120 mp., indiferent de dimensiune a parcelei.

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT max.0,6

L4b – Zonă campare / locuire / dotări / cazare – cu interdicție temporară de construire până la elaborarea PUZP (plan urbanistic zonal de parcelare)

Fostă suprafață cu destinație specială (poligon al UM Mangalia), obținută prin schimb de terenuri de către Consiliul Local Limanu. Terenul este liber de orice fel de construcție și dotări tehnico-edilitare.

Statutul juridic actual și eventuale parcelări sunt incerte la data redactării RLU.

Prin planul de reglementări urbanistice se propune destinarea unei părți pentru primirea turiștilor în structuri de campare cu corturi sau rulote, amenajate și dotate în consecință, cu reglementări similare UTR SPa.

Restul suprafeței va avea același caracter și prevederi prin prezentul RLU ca și UTR L4 – locuire /dotări / cazare.

L5 – Zona de faleză 2 Mai – Vama Veche - Subzonă locuire, rezidențe individuale, principale sau secundare, dotări izolate**Generalități - Caracterul zonei**

Zona de faleză a fost introdusă prin PUG 1999 în intravilanul comunei, respectiv al satului Vama Veche, având o structură funciară de tip agricol, cu parcele lungi și foarte înguste.

Subzona este dedicată exclusiv construcțiilor în regim izolat cu densitate redusă.

Este obligatoriu să se efectueze studii și expertize geotehnice premergător activității de construcții.

Subzona are interdicție temporară de construire până la elaborarea unui plan urbanistic zonal de parcelare (PUZP), care să se efectueze reparcelarea terenului agricol, stabilind elemente specifice de reglementare, conforme cu cele ale prezentului RLU.

PUZP se poate elabora și pe sectoare independente, împărțite și deservite de drumurile de penetrare propuse (vezi planul de reglementări urbanistice)

Secțiunea I - Utilizare funcțională**Articolul 1 - Utilizări admise**

Funcțiuni admise: exploatare agricolă

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

Locuire permanentă, rezidențe secundare de tip individual, case de vacanță, dacă terenul pe care se va efectua operațiunea de reparcelare va respecta următoarele condiții:

- să existe posibilitatea financiară și tehnică de echipare edilitară și amenajare a terenului
- să permită realizarea unei operațiuni de parcelare care să respecte caracterul tradițional al zonei

Se admit funcțiuni izolate pentru gastronomie, doar pe amplasamentele special rezervate (vezi planul UTR și de reglementări urbanistice), cu caracter provizoriu sau definitiv, fără a se ocupa spațiul public.

Articolul 3 - Utilizări interzise

- a. Structuri cu profil exclusiv de gazduire (pensiuni, hoteluri, moteluri, camping)
- b. Structuri de agrement public (ex. discoteci, bowling, etc.)
- c. Structuri și anexe bazate pe creșterea și exploatarea animalelor domestice pentru agrement (echitație) sau pentru producție și subzistență
- d. Funcțiuni comerciale și servicii profesionale
- e. activități productive poluante în orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- f. depozitare en gros
- g. Stații de întreținere auto și comercializare carburanți
- h. Curățătorii chimice
- i. Depozitări de materiale refofosibile
- j. Platforme de pre colectare a deșeurilor menajere
- k. Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- l. Activități care utilizează pentru depozitare sau producție terenul vizibil din circulațiile publice sau de pe parcelele adiacente
- m. Orice amenajări care pot determina scurgerea apelor pe domeniul public sau parcelele adiacente

Secțiunea II - Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Parcela se poate considera constructibilă dacă are o suprafață minimă de 500 mp. și un front la stradă de min. 15,0 m. iar adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea.

Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

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

Articolul 6 - 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 3,0 m, indiferent de înălțimea construcțiilor

Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

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

Se recomandă organizarea parcelelor conform exemplelor tradiționale din studiul morfologic, anexat RLU

Articolul 8 - 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 accesele prevăzute special pentru aceasta.

Accesul direct în DN39 din interiorul parcelelor este strict interzis.

Drumul de faleză este destinat exclusiv accesului pietonal sau al bicicliștilor.

Accesul cu autovehicole pe promenada din lungul falezei este interzisă, cu excepțiile prevăzute de lege (intervenții de urgență cu regim special)

Accesele spre țărm de pe faleză vor fi reglementate

Articolul 9 - Staționarea autovehiculelor. Parcaje

Parcarea autovehiculelor pe spațiul public este interzisă în afara spațiilor special amenajate pentru aceasta.

Parcarea pentru vizitatori se va face în locuri special amenajate adiacent DN39, sau în interiorul zonei de locuit, în zone semicarosabile desemnate special.

Platforma drumului național DN39 va fi marcat vizibil.

Zona de siguranță a DN39 este de 22m de la axul drumului

Se stabilesc 2 limite : zona de siguranță – drum, inclusiv șanțurile adiacente, plus 1,5m (rambleu) și zona drumului – în care se vor amenaja viitoarele intersecții. De-a lungul ei se vor amenaja plantații de aliniament (vegetație medie sau înaltă)

Articolul 10 - 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 6,0 m.

Articolul 11 - 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 20grade.

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 jgheaburile 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, recomandările anexate RLU.

Articolul 12 - 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.

Articolul 13 - 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).

Spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi plantat cu arbori în proporție de min. 25 %

Articolul 14 - 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 transparentă 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.

Secțiunea III - Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT maxim 30%

Suprafața amprentei pe teren a construcției va fi de maxim 100 mp., indiferent de dimensiune a parcelei.

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT max.0,6

CALCULUL CAPACITĂȚII FALEZEI ÎN FUNCȚIE DE CONSIDERENTE DE MEDIU

Coeficient de suportabilitate diminuat 5 mp./persoană (datorită lățimii reduse a plajei)

Suprafața plajei 2500m x 5m = 12500 mp

Capacitate de primire plajă 12500mp : 5mp./pers = 2500

Coeficient de simultaneitate 0,5

Adresabilitate maximă 2500 : 0,5 = 5000 persoane

VERIFICAREA COEFICIENȚILOR URBANISTICI PROPUȘI

Lungimea DN39/faleza = cca. 2,5 km

Arie faleza 40 ha x 0,8 (legături 20%) = 32 ha suprafața parcularului

320.000 x 15% (POT propus)= 48000 mp. Ac

320.000 x 0,3 (CUT propus)= 96000 mp. Ac

Capacitate de cazare 96000 : 20mp.Ac/pers = 4800 persoane (+ 200 vizitatori) = 5000 persoane

SPa – Parcul liniar - Zonă cu caracter public, dotări, alimentație publică, agrement, campare**Generalități - Caracterul zonei**

Pentru obținerea unei zone tampon de protecție vizuală, spațială și funcțională a zonei publice (în special plaja) de zonele construite, pe întreaga întindere a țărmului 2 Mai Vama Veche, se constituie subzona adiacentă plajei, dedicată exclusiv agrementului, ca și suplimentare a spațiului public, absolut insuficient în satul Vama Veche.

Construcțiile definitive sunt interzise.

Secțiunea I - Utilizare funcțională**Articolul 1 - Utilizări admise**

Agrement public în amenajări diferite de construcții

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

Sunt permise dotări izolate pentru alimentație publică, în construcții provizorii izolate, cu condiționări care se referă la formă, materiale de construcție și finisaj.

Camparea este permisă și condiționată de dotarea cu instalații tehnico-sanitare (dușuri și grupuri sanitare), de calitate și capacitate corespunzătoare, pentru utilizarea plajei și pentru deservirea zonelor de campare din apropiere. Capacitatea acestor dotări va fi stabilită în funcție de încărcarea estimată și permisă cu corturi.

Camparea va fi reglementată în suprafețe special destinate pentru aceasta, și se va plăti cu o taxă stabilită de cei în a căror responsabilitate și administrare sunt zonele respective.

Articolul 3 - Utilizări interzise

- i. Structuri cu profil rezidențial și de gazduire (pensiuni, hoteluri, moteluri, camping)
- j. Structuri și anexe bazate pe creșterea și exploatarea animalelor domestice pentru agrement (herghelii, hipodrom) sau pentru producție și subzistență
- k. Funcțiuni comerciale și servicii profesionale
- l. activități productive poluante în orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- m. depozitare en gros
- n. Platforme de pre colectare a deșeurilor menajere
- o. Activități care utilizează pentru depozitare sau producție terenul vizibil din circulațiile publice sau de pe parcelele adiacente
- p. Orice amenajări care pot determina scurgerea apelor pe domeniul public sau parcelele adiacente

Secțiunea II - Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor**Articolul 8 - Circulații și accese - carosabile și pietonale**

Parcul liniar este bordat de un acces carosabil cu profil asimetric, tip promenadă

Articolul 9 - Staționarea autovehiculelor. Parcaje

Accesul autovehiculelor și parcare lor este interzisă

Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor

Dotările cu caracter sezonier temporar vor fi realizate din materiale naturale

Articolul 14 - Împrejmui

Nu sunt permise nici un fel de împrejmui

LOCALITATEA HAGIENI

Localitatea Hagieni este împărțită în următoarele zone și subzone:
Pentru fiecare se aplică prevederile detaliate mai jos.

CS – Subzona Centru sat-comerț / servicii / dotări / instituții

L – Subzona Vatra satului-locuire / agroturism

A – Zonă unități agricole

G – Zona de gospodărie comunală

GC1 – Subzona cimitirelor

CS – Centru sat-comerț / servicii / dotări / instituții**Generalități - Caracterul zonei**

Subzona , aflată în vatra satului, Hagieni, care concentrează dotările satești pentru comerț, servicii, servicii sanitare și instituții (școală, grădiniță).

Subzona este dedicată exclusiv construcțiilor în regim izolat.

Secțiunea I - Utilizare funcțională**Articolul 1 - Utilizări admise**

Funcțiuni admise: Locuire permanentă, rezidențe secundare, case de vacanță, structuri pentru cazare agroturistică

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

Structuri cu profil exclusiv de gazduire de mari dimensiuni (hoteluri, moteluri, camping).

Condițiile de amplasare, echipare și configurare a structurilor de cazare vor fi similare construcțiilor cu caracter rezidențial din sat, având caracter și clasificare de pensiuni agroturistice. Funcțiuni cu caracter cultural, cu condiția de a respecta prin organizare caracterul tradițional specific al satului Hagieni.

Expunere și exploatare arheologică, cu condiția de a nu intra în contradicție cu funcționarea normală a satului, în cazul în care vestigiile descoperite nu justifică acest lucru.

Articolul 3 - Utilizări interzise

- Structuri cu profil exclusiv de gazduire (pensiuni, hoteluri, moteluri, camping)
- Structuri de agrement public (ex. discoteci, bowling, etc.)
- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale
- activități productive poluante în orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- depozitare en gros
- Stații de întreținere auto și comercializare carburanți
- Curățătorii chimice
- Depozitări de materiale refolosibile
- Platforme de pre colectare a deșeurilor menajere
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- Activități care utilizează pentru depozitare sau producție terenul vizibil din circulațiile publice sau de pe parcelele adiacente
- Orice amenajări care pot determina scurgerea apelor pe domeniul public sau parcelele adiacente

Secțiunea II - Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor**Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

Parcela se poate considera constructibilă dacă are o suprafață minimă de 500 mp. și un front la stradă de min. 15,0 m. iar adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea.

Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

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

Articolul 6 - 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 3,0 m, indiferent de înălțimea construcțiilor

Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanțele între clădirile amplasate pe aceeași parcelă va fi minimum 6,0 m.

Articolul 8 - Circulații și accese - carosabile și pietonale

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

Articolul 9 - Staționarea autovehiculelor. Parcaje

Parcarea autovehiculelor în spațiul public este interzisă.

Articolul 10 - Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

Regimul de înălțime maxim admis parter.

Mansardările sunt interzise.

Înălțimea maximă la cornișă va fi de 4,0 m.

Articolul 11 - 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 20grade

Forma acoperișului va fi rezolvată cu precădere în patru ape sau patru scurgeri.

Lucarnele de orice fel sunt interzise

Învelitoarea acoperișului va fi realizată din materiale ceramice durabile.

Recomandate sunt olanele, conforme cu imaginea localității, fiind admise și învelitorile de țiglă ceramică profilată.

Se vor evita streășunile și jgheaburile de colectare a apelor pluviale.

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 prispele și terasele acoperite, din structuri de lemn (vezi recomandările anexate RLU)

Articolul 12 - 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.

Articolul 13 - 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).

Spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi plantat cu arbori în proporție de min. 25 %

Articolul 14 - 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 transparentă 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.

Secțiunea III - Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

POT maxim 30%

Suprafața amprente pe teren a construcției va fi de maxim 100 mp., indiferent de dimensiune a parcelei.

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT max.0,6

L – Vatra satului-locuire / dotări / agroturism**Generalități - Caracterul zonei**

Subzona reprezintă vatra satului Hagieni, care păstrează structura parcelară tradițională originară, considerată a avea valoare în sine și care nu va face subiectul unor operațiuni de reparcelare.

Subzona este dedicată exclusiv construcțiilor în regim izolat.

Secțiunea I - Utilizare funcțională**Articolul 1 - Utilizări admise**

Funcțiuni admise: Locuire permanentă, rezidențe secundare, case de vacanță, structuri pentru cazare agroturistică

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

Structuri cu profil exclusiv de gazduire de mari dimensiuni (hoteluri, moteluri, camping).

Condițiile de amplasare, echipare și configurare a structurilor de cazare vor fi similare construcțiilor cu caracter rezidențial din sat, având caracter și clasificare de pensiuni agroturistice.

Articolul 3 - Utilizări interzise

- a. Structuri cu profil exclusiv de gazduire (pensiuni, hoteluri, moteluri, camping)
- b. Structuri de agrement public (ex. discoteci, bowling, etc.)
- c. Funcțiuni comerciale și servicii profesionale
- d. activități productive poluante în orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- e. depozitare en gros
- f. Stații de întreținere auto și comercializare carburanți
- g. Curățătorii chimice
- h. Depozitări de materiale refoșabile
- i. Platforme de pre colectare a deșeurilor menajere
- j. Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- k. Activități care utilizează pentru depozitare sau producție terenul vizibil din circulațiile publice sau de pe parcelele adiacente
- l. Orice amenajări care pot determina scurgerea apelor pe domeniul public sau parcelele adiacente

Secțiunea II - Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor**Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

Parcela se poate considera construibilă dacă are o suprafață minimă de 500 mp. și un front la stradă de min. 15,0 m. iar adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea.

Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

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

Articolul 6 - 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 3,0 m.

Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

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

Articolul 8 - Circulații și accese - carosabile și pietonale

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

Articolul 9 - Staționarea autovehiculelor. Parcaje

Parcarea autovehiculelor în spațiul public este interzisă.

Articolul 10 - Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

Regimul de înălțime maxim admis este parter.

Mansardările sunt interzise.

Înălțimea maximă la cornișă va fi de 4,0 m.

Articolul 11 - 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 cu precădere în patru ape sau patru scurgeri.

Lucarnele de orice fel sunt interzise

Învelitoarea acoperișului va fi realizată din materiale ceramice.

Materialele pentru învelitori vor fi durabile, recomandate sunt olanele, conforme cu imaginea localității, fiind admise și învelitorile de țiglă ceramică profilată prefabricată.

Se vor evita streășunile și jgheburile de colectare a apelor pluviale.

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 prispele și terasele acoperite, din structuri de lemn (vezi recomandările anexate RLU)

Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară

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

Toate noile branșamente 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.

Articolul 13 - 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).

Spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi plantat cu arbori în proporție de min. 25 %

Articolul 14 - 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 transparentă 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.

Secțiunea III - Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT maxim 30%

Suprafața amprente pe teren a construcției va fi de maxim 100 mp., indiferent de dimensiune a parcelei.

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT max.0,6

DISPOZIȚII FINALE

La eliberarea certificatului de urbanism și a autorizației de construire, se vor respecta cu strictețe prevederile RLU.

Se vor elibera certificate de urbanism și autorizații de construire pentru atât pentru construcții cât și pentru împrejurimi.

Pe întreg teritoriul administrativ al comunei, toate activitățile de construcții vor fi demarate doar după efectuarea unei supravegheri arheologice de săpătură, de către instituțiile locale abilitate.

Se va clarifica situația juridică și cadastrală pe întreaga întindere a teritoriului administrativ, cu precădere cea a terenurilor din intravilan și a celor a din proximitatea acestuia. Se vor identifica și cuprinde în inventarul comunei toate terenurile din intravilan și extravilan în posesia Consiliului Local Limanu.

ANEXELE REGULAMENTULUI

Planurile Unităților Teritoriale de Referință
pentru localitățile Limanu, 2 Mai, Vama Veche, Hagieni

Studiul tipologic și morfologic al comunei Limanu din Faza intermediară I
Elemente de limbaj arhitectural.
Recomandări generale pentru realizarea construcțiilor

Regulamentele de exploatare ale rezervațiilor naturale (variante provizorii)
Acvatoriul litoral marin 2 Mai – Vama Veche cu harta delimitărilor rezervației
Peștera Limanu

Întocmit
S.C. PLANWERK S.R.L.

martie 2005