

HOTĂRÂRE NR. 10

privind avizarea documentației Plan Urbanistic Zonal-introducere teren în intravilan și parcelare pentru locuințe turistice și rezidențiale, pe amplasamentul situat în parcelele A448/1/14/2 și A 448/1/14/3, din extravilanul satului Vama Veche, comuna Limanu, județ Constanța

Consiliul local Limanu, întrunit în ședința ordinară, din data de 27.01.2022, în baza dispoziției primarului comunei Limanu nr. 11/21.01.2022 și

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre privind avizarea documentației Plan Urbanistic Zonal-introducere teren în intravilan și parcelare pentru locuințe turistice și rezidențiale, pe amplasamentul situat în parcelele A448/1/14/2 și A 448/1/14/3, din extravilanul satului Vama Veche, comuna Limanu, județ Constanța, înregistrat cu nr. 660/13.01.2022;
- Referatul de aprobare al inițiatorului, respectiv primarul comunei Limanu, nr. 661/13.01.2022;
- Referatul compartimentului de resort, respectiv biroul de urbanism, cadastru și amenajarea teritoriului, înregistrat cu nr. 663/13.01.2022;
- Referatul compartimentului de resort, respectiv compartimentul juridic, înregistrat cu nr. 1044/19.01.2022;
- Solicitarea societății Investments Litoral International SRL, înregistrată la sediul unității administrative cu nr. 182/06.01.2021;
- Certificatul de Urbanism nr. 8/18.01.2019 emis în baza prevederilor Regulamentului Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic General al comunei Limanu;
- Raportul R16517/10.12.2019 privind consultarea publică cu privire la elaborarea planului urbanistic zonal, demarată la data de 04.11.2019;
- Decizia etapei de încadrare a autorității pentru mediu nr. 7767RP/05.09.2019;
- Avizul de principiu RAJA SA Constanța nr. 706/4705/09.09.2019;
- Avizul de principiu E-Distribuție Constanța nr. 07840885/28.04.2021;
- Aviz MAPN nr. DT 5776/30.07.2019;
- Aviz Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale nr. 237/07.06.2021;
- Aviz ANIF nr. 36/15.04.2021;
- Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Constanța nr. 399/Z/19.04.2021;
- Aviz Ministerul Turismului nr. 366/29.08.2019;
- Aviz CJC nr. 32/24.08.2021;
- Avizul Arhitectului-șef nr. 01/04.01.2022, înregistrat cu nr. 151/05.01.2022;
- Prevederile MDRT nr. 2701/2010 privind aprobarea Metodologiei de Informare și consultarea a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism;
- Prevederile art. 32 alin (7) și (8) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Legii 24/2000 privind normele de tehnică legislativă, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliului local Limanu;

În temeiul art. 129 alin (6) lit c) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se avizează documentația Plan Urbanistic-introducere teren în intravilan și parcelare

pentru locuințe turistice și rezidențiale, pe amplasamentul situat în parcelele A448/1/14/2 și A 448/1/14/3, din extravilanul satului Vama Veche, comuna Limanu, județ Constanța, identificat cu nr. cadastral 100655 și 100656, având ca inițiator societatea Investments Litoral International SRL.

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ:

- zona este situată în extravilanul comunei Limanu, la limita intravilanului localității Vama Veche
- suprafață de 14700 mp.

Art.2. Procedura de autorizare a investițiilor private, va putea fi demarată, numai după îndeplinirea tuturor obligațiilor stabilite în planul de investiții, parte integrantă din documentația PUZ, avizată la art. 1.

Art.3. Se constituie planșa Reglementări Urbanistice, ca anexă, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. Valabilitatea documentației PUZ, descrisă la art. 1, se stabilește pentru o perioadă de 5 ani de la avizare, cu posibilitate de prelungire.

Art.5. Secretarul comunei Limanu va comunica prezenta hotărâre Instituției Prefectului – Județul Constanța pentru controlul legalității, compartimentelor de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al primarului, pentru luare la cunoștință și ducere la îndeplinire și se va afișa în locuri publice pentru a fi cunoscută de cetățeni.

Art.6. Prezenta hotărâre poate fi atacată la instanța de contencios administrativ, în conformitate cu prevederile Legii nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

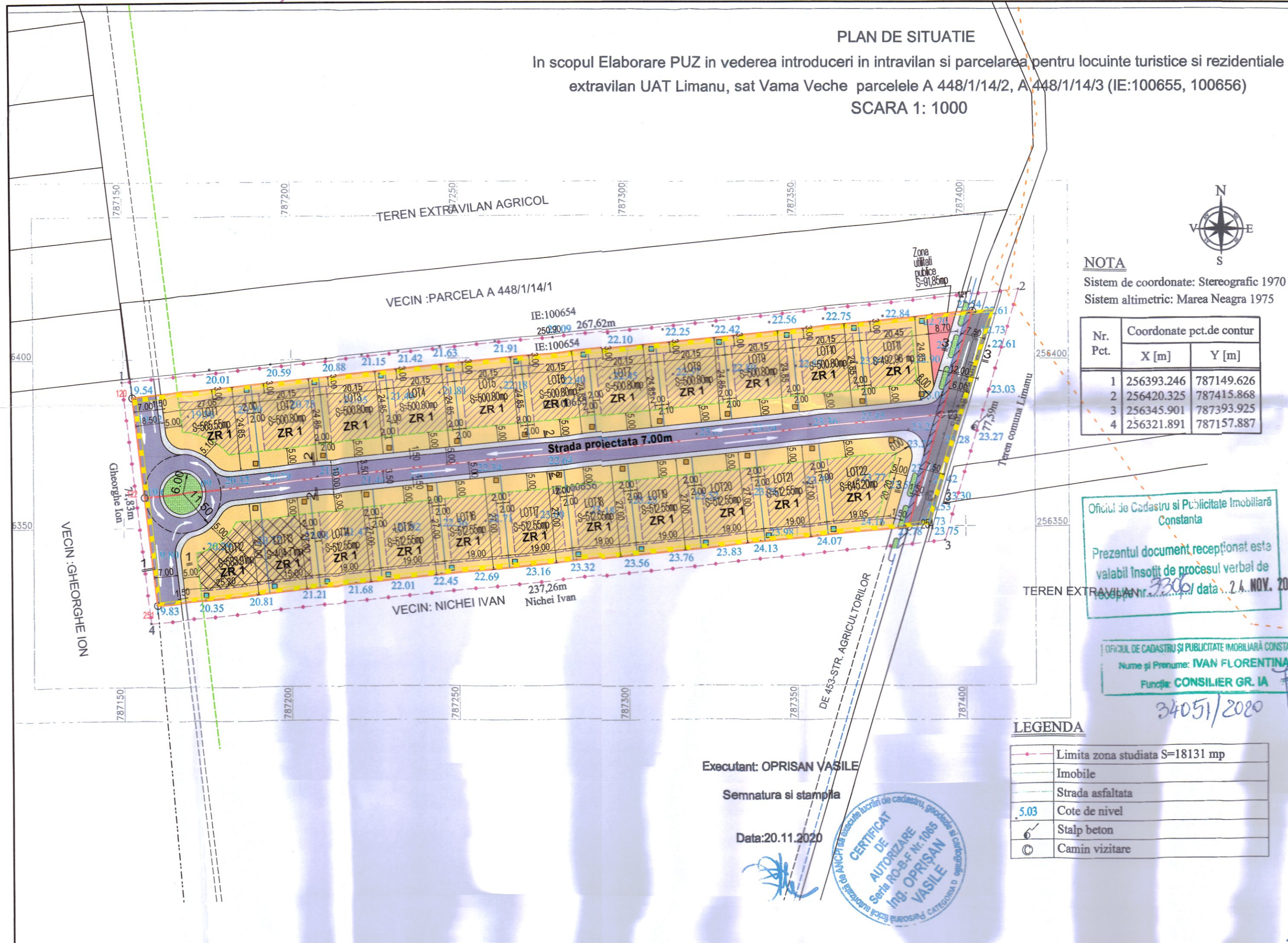
Prezenta hotărâre a fost adoptată cu 15 voturi pentru, 0 vot împotriva, din 15 consilieri prezenți și un număr de 15 consilieri în funcție.

Nr.10/27.01.2022
Comuna Limanu

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MIRCIU ION



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
CRĂCIUN PETRACHE LORENA ANTONIA



LEGENDA:

BILANT SUPRAFETE	15092,65mp		LIMITA ZONA STUDIATA
	14700.00 mp		LIMITA TERITORIULUI CARE URMEA SA FIE REGLEMENTAT PRIN PUZ
	11399.63 mp		TEREN PROPUS SPRE REGLEMENTARE PRIN PUZ
	457.66 mp		DRUM EXPLOATARE 453 EXISTENT - STR. AGRICULTORILOR
	114.53 mp		SUPRALARGIRI PROPUSE A DRUMURILOR EXISTENTE
	2191.40mp		TEREN CEDAT PENTRU DRUMURI PROIECTATE
	945.61mp		TROTUARE PROPUSE PENDRU DRUMURILE PROIECTATE
			SPATII VERZI PROPUSE
			ALINIAMENT PROPUSE 5.00m
			LOTIZARE PROPUSA
			SUPRAFATA EDIFICABILA - CONSTRUCTII CUPLATE
			SUPRAFATA EDIFICABILA - CONSTRUCTII IZOLATE
			RETRAGERE PROPUSA DE LA ALINIAMENT
			LIMITE CADASTRALE TERENURI EXISTENTE

REGULAMENT DE URBANISM ZR1

Regim juridic: Imobile situate in extravilan cu propunere intrare in intravilan terenuri proprietate privata, schimbare regim juridic pentru terenurile ce vor fi cedate pentru supralargirea strazilor

Regim economic existent: teren agricol

Regim tehnic propus:

- functiuni permise propuse: locuire/rezidentiale, cladiri cu functiunea de comert, servicii cazare.

Regim maxim de inaltime P+2E - H max coama 11m

EDIFICABIL CONFORM ZONEI ZR1

COEFICIENTI URBANISTICI:

- P.O.T. existent: 0.00%
- C.U.T. existent: 0.00
- P.O.T. propus: 40%
- C.U.T. propus: 1.05

- parcelele necesare se vor asigura in limita proprietatii, calculate conform HGR nr. 525/27.06.1996 si normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane, indicativ P 132-93

PRIMĂRIA COMUNELI LIMANU
VIZ. DOCUMENTATIE DE URBANISM
Faza PUZ/PUZ/PD
Nr. 1 DIN 04.01.2022
ARHITECT SEF
34051/2020

INDICATORI URBANISTICI	SITUATIE EXISTENTA	PROPOUNERE
ZONA PENTRU CONSTRUCTII TURISTICE SI REZIDENTIALE- ZR1		
POT - Procent de ocupare	0%	40%
CUT - Coeficient de utilizare	0.00	1.05

BILANT TERITORIAL AL ZONEI STUDIATE				
	EXISTENT		PROPOUNERE	
	Suprafata	%	Suprafata	%
Terenuri reglementate pentru constructii	14700.00mp	100.00%	6163.73mp	41.95%
Vegetatie spontana	14700.00mp	100.00%	0.00 mp	100.00 %
Constructii	0.00 mp	0.00 %	2465.40mp*	16.79%
Spatiu verde	0.00mp	0.00%	1849.11mp**	12.58%
Circulatii pietonale si auto	0.00mp	0.00%	3921.76mp	26.68%
Suprafata totala teren	14700.00mp	100.00 %	14700.00mp	100.00 %

* - 40% din suprafata terenurilor reglementate pentru constructii
**- 30% din suprafata terenurilor reglementate pentru constructii

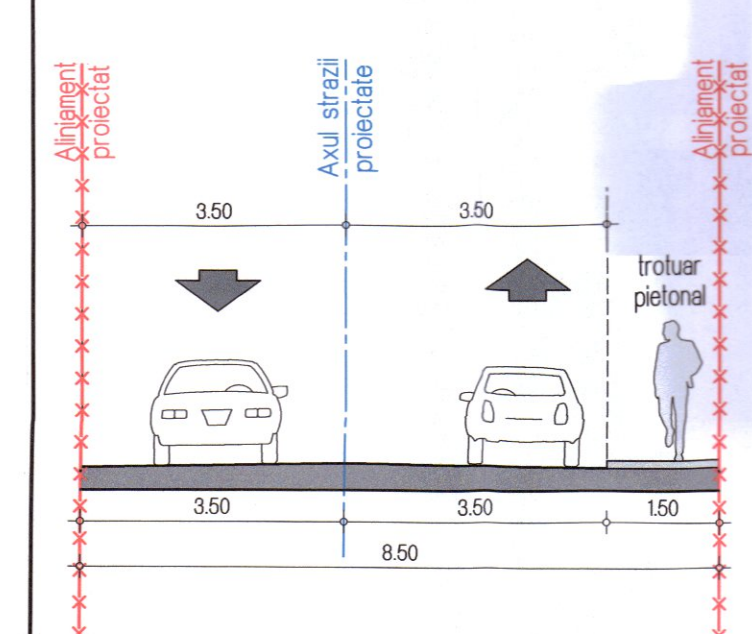
INVERNAR DE COORDONATE

PCT.	X[M]	Y[M]
120	256388.68	787152.67
121	256414.084	787402.30
122	256359.032	787156.10
123	256383.14	787393.10
251	256327.26	787159.78
254	256350.00	787383.24

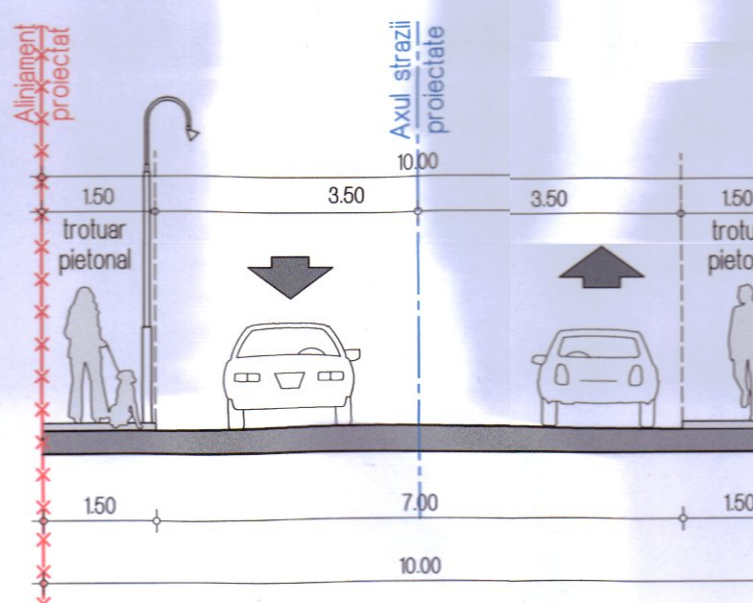
NOTA:

Prezenta documentatie urbanistica este intocmita cu respectarea prevederilor legislatiei din domeniu si a H.C.J.C. nr. 152/22.05.2013, privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusi, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta. Spatiile verzi necesare se vor asigura in interiorul loturilor proprietate privata.

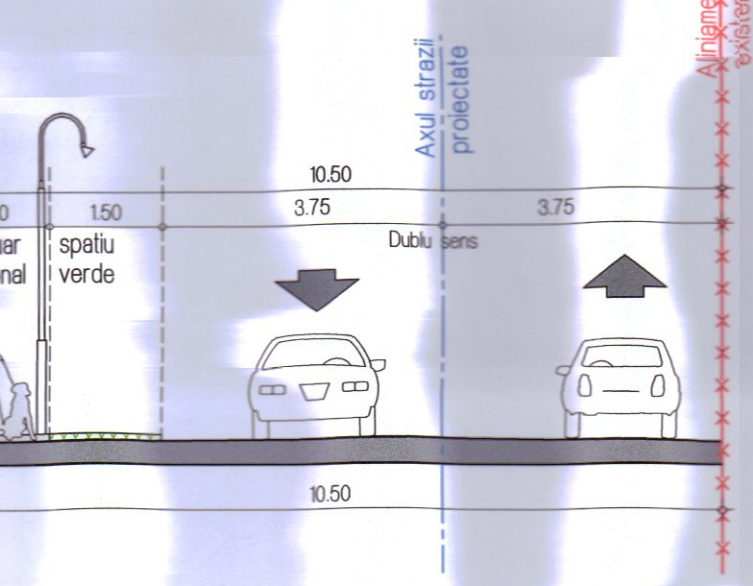
SECTIUNE 1-1
DETALIU CIRCULATIE PROPUSA
- STRADA PROIECTATA - 7.00m latime
Scara 1:100



SECTIUNE 2-2
DETALIU CIRCULATIE PROPUSA
- STRADA PROIECTATA - 7.00m latime
Scara 1:100



SECTIUNE 3-3
DETALIU CIRCULATIE PROPUSA
- STRADA SUPRALARGITA 10.50m latime
Scara 1:100



VERIFICATOR/ EXPERT

NUME

SEMNATURA

REFERAT de verificare/RAPORT de expertiza tehnica titlu/nr./data

SC ProDesign View SRL

Beneficiar: S.C. INVESTMENTS LITOTAL INTERNATIONAL S.R.L.

Proiect nr. 44/2018

Adresa: extravilan, com. Limanu, parcela A 448/1/14/2, a 448/1/14/3, jud. Constanta

Titlu proiect: P.U.Z. PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI PARCELARE PENTRU LOCUINTE TURISTICE SI REZIDENTIALE

Faza: P.U.Z.

Titlu planşa: REGLEMENTARI URBANISTICE

Planşa nr. P-03

JULIE 2021

DRPTURILE DE AUTOR APARTIN IN EXCLUSIVITATE SC PRODESIGN VIEW SRL. COPIEREA SAU COMERCIALIZAREA PREZENTULUI PROIECT SAU A UNEI PARTI DIN ACESTA, FARA ACORDUL AUTOTULUI SE PEEDEPSETE CONFORM LEGII DRPTULUI DE AUTOR NR. 8/1996. PREZENTA DOCUMENTATIE POATE FI FOLOSITA NUMAI IN SCOPUL, PENTRU CARE A FOST ELABORATA. ORICE MODIFICARE SAU COMPLETARE A PREZENTULUI PROIECT SE FEACE NUMAI CU ACORDUL SCRIE AL AUTOTULUI.

REGULAMENT LOCAL
aferent
PLANULUI URBANISTIC ZONAL

**“ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA INTRODUCERII IN
INTRAVILAN PARCELARII SI REGLEMENTARII PENTRU REALIZAREA DE
CONSTRUCTII TURISTICE SI REZIDENTIALE “**

Amplasat în județul Constanta, Comuna Limanu, extravilan, Parcela A
448/1/14/2 ; Parcela A448/1/14/3.

BENEFICIAR: S.C. INVESTMENTS LITORAL INTERNATIONAL S.R.L.

1. DISPOZIȚII GENERALE

- 1.1. **Rolul R.L.U.**
- 1.2. R.L.U. reprezintă un sistem de norme tehnice și juridice care stau la baza elaborării planurilor urbanistice și de amenajarea teritoriului. R.L.U. stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și amenajărilor acestora. Prezentul Regulament de Urbanism va servi la întocmirea temelor de proiectare pentru P.U.Z. și P.U.D. și la întocmirea certificatelor de urbanism până la aprobarea PUG.
- 1.3. Regulamentul Local de Urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de Reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de conformare, realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul Comunei Limanu, Sat Vama Veche jud Constanta.
- 1.4. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al Administrației Publice Locale și se aprobă de către Consiliul local pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii 50 / 1991.
- 1.5. Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism (Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu) pentru părți componente ale localității se schimbă concepția generală care a stat la baza PUG aprobat, este necesară modificarea PUG, conform legii.
- 1.6. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se va face numai în spiritul Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale PUG și implicit ale RLU se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care urmat-o și documentația inițială.
- 1.7. Prezentul Regulament Local de Urbanism conține prevederi specifice Comunei Limanu, Sat Vama Veche, suplimentar reglementărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism care constituie documentul legal de bază pentru autorizarea construcțiilor de orice fel.

2. CADRU LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) a fost elaborat în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 modificată și republicată privind autorizarea executării construcțiilor, cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 80/N/1996, cu prevederile H.G.R. nr. 525/1996 și cu alte acte legislative specifice, dintre care precizăm:

- Constituția României;
- Codul civil;
- Legea nr.18/1991 (republicată) privind fondul funciar;
- Legea nr. 215/2001-privind administrația publică locală;
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr. 54/1994);
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică (nr. 33/1994);
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare (nr. 7/1996), republicată;
- Legea apelor (nr. 107/1996);
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998);
- Legea privind regimul concesiunii (nr. 219/1998);
- Legea privind zonele protejate (nr. 5/2000);
- Legea nr. 96/1995 pentru aprobarea O.G. nr. 19/1995 privind achizițiile publice;
- Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului Național;



- Legea nr.82/1998 pentru aprobarea Ordonanței nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea protecției civile nr.481/2004-a protecției civile;
- Legea energiei electrice nr. 13/2007, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 5/2000 și Ordonanța de Guvern nr.47/2000.

S-au preluat, de asemenea, prevederi ale unor ordine, hotărâri de guvern sau ordonanțe, precum:

- Ordinul comun M.Ap.N.nr.30/1995, M.I. nr.3422/1995, S.R.I. nr.4221/1995;
- Ordinul comun M.Ap.N.nr.3556/1996, M.I.nr.2102/1996, S.R.I. nr.4093/1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar;
- Ordinul nr. 536/1997 al ministrului sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și a recornandărilor privind modul de viață al populației;
- OUG Nr. 195/2005 privind protecția mediului aprobată de legea nr.265/2006;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr.27/N/1999 pentru aprobarea Normativului de siguranța la foc a construcțiilor;
- H.G. 382/2004 ARTICOLUL 14
- H.G.R. nr. 525/1996, modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R. nr. 63/1994; HGR nr. 163/1997; H.G.R. nr. 568/1998 Regulamentul privind organizarea licitațiilor pentru achiziții publice de bunuri și servicii;
- Ordinul ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandarilor privind mediul de viață al populației;
- Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului;
- Ordonanța de Guvern nr. 57/29.06.2007 - Regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 1705/2006 Hotărâre pentru aprobarea inventarului centralizat al bunurilor din domeniul public al statului - Lista bunurilor concesionate/închiriate/date cu titlu gratuit (Ministerul Mediului și Gospodării Apelor).
- Ordin A.N.R.E. nr. 38 din 19.12.03 - Metodologia pentru emiterea avizelor de amplasament de către operatorii de rețea.
- Ordin A.N.R.E. pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranța aferente capacităților energetice- revizia I (09.03.2007).

3. DOMENIU DE APLICARE

Conform Planului Urbanistic General - aprobat, parcela face parte din extravilanul Comunei Limanu, Sat Vama Veche cu destinația actuală de extravilan agricol, având interdicție temporară de construire până la elaborarea unei noi documentații de urbanism.

Prezentul Regulament Local de Urbanism se aplică teritoriului studiat **în vederea introducerii în intravilan și parcelare pentru locuințe turistice și rezidențiale**. Planurile urbanistice nu reprezintă faza sau etapa din cadrul procedurii de autorizare a unei investiții, ci reprezintă documente de reglementare urbanistică.

3.1. Planul Urbanistic General împreună cu Regulamentul local de Urbanism **aferește cuprinsul** norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri în intravilan și extravilan, în limitele teritoriului administrativ al Comunei Limanu, Sat Vama Veche, în vatra localităților și trupurile izolate.



3.2. Intravilanul aprobat conform legii și figurat în planșa de Reglementări urbanistice- zonificare funcțională a P.U.G., va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare – nr.7 / 1996. Poziția bornelor va fi stabilită prin coordonate Stereo 70.

3.3. Zonificarea funcțională a localităților este stabilită în funcție de categoria de activități și de ponderea acestora și este evidențiată în planșele de Reglementări urbanistice- zonificare funcțională a P.U.G.; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

3.4. În cadrul zonelor funcționale propuse se pot accepta și alte funcțiuni decât cele stabilite prin planșa de propuneri și reglementări din P.U.G., cu condiția de a fi compatibile cu funcțiunea de bază și să nu facă parte din funcțiunile sau activitățile interzise sau cu restricții specificate pentru fiecare zonă funcțională sau U.T.R.

3.5. Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (UTR) s-a făcut conform planșelor cuprinzând delimitarea UTR – care fac parte integrantă din acest Regulament; UTR – este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă a teritoriului construit sau construibil cu o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare, sau pentru care sunt necesare PUZ.

4. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural construit.

SECȚIUNE I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ART. 1 - UTILIZARI PERMISE

Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituti:

a) existentă – conform Planului Urbanistic General (PUG) și Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aprobat cu Hotărârea Consiliului Local terenul face parte din extravilanul Comunei Limanu, Sat Vama Veche.

- Regim juridic - imobile situate în extravilan terenuri proprietate privată
- Regim economic: teren arabil
- Funcțiuni permise: lucrări de agricultură.

b) propusă – funcțiunea zonei va fi schimbată prin PUZ propus.

- Se va schimba destinația terenurilor din categoria teren arabil în teren intravilan, astfel putându-se reglementa zona pentru construcții și dotări cu specific turistic și de locuit.
- Se propune realizarea unor obiective de utilitate publică în zona studiată.
- Prin PUZ se propun reglementarea coeficienților urbanistici ai zonei pentru a putea optimiza zona.

POT MAXIM PROPUȘ = 40%;

CUT MAXIM PROPUȘ = 1.05;

Regimul de înălțime :

- Înălțimea maximă a clădirilor va fi de P+2E.

Servituti/ interdicții: Terenurile din zona studiată sunt terenuri cu regim juridic EXTRAVILAN terenuri proprietăți private urmând a schimba destinația terenurilor în teren intravilan - conform Planului Urbanistic General (PUG), drept pentru care este obligatorie obținerea unor modificări de la prevederile PUG și RLU acestea fiind posibile doar printr-un Plan Urbanistic Zonal (PUZ) conform Legii nr. 350/2001- privind "Amenajarea Teritoriului și Urbanismul" modificată și completată.

Reglementări privind asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor:

Accesele la amplasamente se face din strazile existente (drumuri de exploatare). Circulația auto și pietonală se va realiza pe carosabilul propus.Parcajele necesare se vor asigura în limita



proprietatii, calculate conform HGR nr. 525/27.06.2006, HCLM 43 din 25.01.2008 privind aprobarea studiului de circulatie, si Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme, Indicativ P132-93 desenate pe planul de circulatie.

ART. 2 –CONDITII TEHNICE

Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin PUZ este delimitat, in functie de caracterul zonei , functiuni, regim de inaltime si infrastructura existent, dupa cum urmeaza:

- la **NORD** – Parcela A448/1/14/1
- la **SUD** – Nichei Ivan
- la **EST** – DE 453 -Str. Agricultorilor
- la **VEST** –Gheorghe Ion

ART. 3 –Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventualele servituti:

Prezentul Regulament de urbanism s-a intocmit in scopul **schimbarii de destinatie a terenului din extravilan in teren intravilan**. Valabilitatea in timp a PUZ va fi limitata cert prin hotararea de consiliul local sau consiliul judetean dupa caz, in functie de durata necesara pentru autorizarea si executarea investitiilor, pentru perioada de dupa expirarea acestuia fiind posibila aprobarea unei reactualizari a PUZ, a unui alt PUZ inlocuitor sau incetarea oricarei reglementari.

Prin PUZ se propune ca functiune dominanta a zonei activitati economice si de locuire. Se interzice orice activitate care nu a fost luata in calcul in prezentul regulament.

5.UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 1. Utilizări permise.

Profil functional admis :

ZR - zona rezidentiala

- Constructii cu functiuni economice si locuinte.
- Spatii comerciale sau functiuni complementare locuirii tip birouri ale unor societati comerciale doar in limita a 60% din suprafata construita a parterului.-
- Spatii anexe functiunilor
- Cai de acces
- Spatii verzi;

Art. 2. Interdictii definitive.

Tipul interzis de ocupare și utilizare a terenului:

Depozite de deșeuri de orice tip (mai puțin bazinele betonate ecologice pentru ape menajere necesare bunei functionari a obiectivului).

Art. 3. Amplasarea față de drumurile publice.

Accesul in amplasament se face din Drumul de exploatare existent 447 si alee accese lot 13. Daca tipul de transporturi impuse de activitatea obiectivului implica o alta structura rutiera a drumului, aceasta va fi asigurata prin grija si pe cheltuiala beneficiarului.

Art. 4. Amplasarea fata de aliniament

Amplasarea cladirilor fata de aliniamentul proiectat se realizeaza in regim retras, cu o distanta de min. 5.00m. Aliniamentul proiectat se retrage pentru a face posibila amenajarea cailor de circulatie publica la latimile prevazute prin PUZ.

Prin aliniament se intelege limita dintre proprietatea privata si domeniul public.



Prin regim de aliniere se intelege alinierea reglementata a constructiilor (retragerea constructiilor fata de aliniament). In prezentul PUZ, **regimul de aliniere este retras fata de aliniament.**

Regulile de amplasare fata de aliniament se aplica tuturor nivelelor supraterrane ale cladirilor, inclusiv demisolurilor si partilor subsolurilor care depasesc cota superioara amenajata a terenului pe amplasament.

Art. 5. Amplasarea în interiorul amplasamentului.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale se realizeaza in regim retras, cu o distanta de min. 2.00m.

În cazul locuințelor și altor funcțiuni la amplasarea construcțiilor pe o parcela este obligatorie respectarea condițiilor de însorire prevăzute în OMS 119/2014. In cazul in care proiectul de amplsare a cladirilor evidentiaza ca **distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte**, se va realiza un studiu de însorire și umbrire asupra parcelelor vecine construite, asigurându-se ca fiecare unitate locativa învecinată primește **minim 1 1/2 ore de însorire** în perioada cea mai defavorabila (solstitiul de iarna). Intocmirea studiului de insorire si umbrire va fi solicitata prin Certificat de Urbanism si este necesar pentru obtinerea Autorizatiei de Construire. Studiul de insorire si umbrire poate fi intocmit doar de catre un arhitect cu drept de semnatura si trebuie verificat de catre un verficator atestat de catre MDRT la ***Cerinta D – „Igienă, sănătatea oamenilor si protectia mediului”***.

Regulile de amplasare fata de limitele parcelei se aplica tuturor nivelelor supraterrane ale cladirilor, inclusiv demisolurilor si partilor subsolurilor care depasesc cota superioara amenajata a terenului pe amplasament.

Amplasarea cladirilor una fata de alta in cadrul aceleiasi parcele se face prin pastrarea unei **distante între cladiri de min. 1/2 din inaltimea celei mai inalte cladiri**, cu respectarea indicatorilor urbanistici maximi.

Picatura streasinei trebuie sa cada obligatoriu in curtea proprie.

6. REGLEMENTARI OBLIBARORII SAU DOTARI DE INTERES PUBLIC NECESARE:

Potrivit legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului – actualizata, planul urbanistic zonal asigura corelarea programelor de dezvoltare urbanaintegrata a unei zone cu planul urbanistic general si cuprinde reglementari asupra zonei referitoare la:

- marirea indicatorilor urbanistici pentru a se putea realiza noile investitii.
- organizarea retelei stradale
- organizarea arhitectural urbanistica
- modul de utilizare a terenurilor
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic si circulatia terenurilor



7. MOTIVATII URBANISTICE

Cunoscand ca principalele obiective ale activitatii sunt

- a) Imbunatatirea conditiilor de viata prin eliminarea disfunctionalitatilor, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice si locuinte convenabile pentru toti locuitorii.
- b) Utilizarea eficienta a terenurilor, in acord cu functiunile urbanistice adecvate; extinderea controlata a zonelor construite.
- c) Asigurare calitatii cadrului construit, amenajat si plantat din toata zona reglementata/studiata, care sa cuprinda reglementari operationale necesare coordonarii dezvoltarii urbanistice viitoare a zonei;

- d) Posibilitatea dezvoltării rețelei de circulație pentru zona propusă, racordarea acesteia la trama strădală majoră existentă și circulația terenurilor în vederea realizării acesteia.

8. REGLEMENTARI URBANISTICE

- ✓ **ZR1 – Zona pentru construcții turistice și rezidențiale – destinată locuire/rezidențiale, clădirii cu funcțiunea de comerț, servicii cazare, cu regim maxim de înălțime P+2E – H max coama 11m.**

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.=SC/ST x100) se va încadra în limitele:

POT =40%

ST=suprafața parcelei înscrisă în Cartea funciară.

Coeficientul de utilizare a terenului – C.U.T.

CUT =1,05

C.U.T. se calculează pentru toate clădirile și nivelele acestora, de pe fiecare parcelă, astfel încât să nu se depășească indicii ce asigură confortul și condițiile optime de igienă de pe fiecare parcelă.

Coeficienți urbanistici

1. Parcela A 448/1/14/2 S=7300mp

Existenți:

P.O.T. EXISTENT =0%

C.U.T. EXISTENT=0.00

Propus :

P.O.T. PROPUS =40%

C.U.T. PROPUS =1,05

2. Parcela A 448/1/14/3 S=7400 mp;

Existenți:

P.O.T. EXISTENT =0%

C.U.T. EXISTENT=0.00

Propus :

P.O.T. PROPUS =40%

C.U.T. PROPUS =1,05.



9. ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR

Funcțiunea nou propusă prin reglementare zonei nu va deprecia zona existentă și nu va intra în incompatibilitate cu zona existentă. Noile propuneri nu depreciază sau afectează în vreun fel funcțiunile învecinate sau aprobate ulterior.

10. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Regimul de înălțime va fi conform necesităților funcționale ale beneficiarilor dar respectând înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2E.

- ✓ **ZR1 – Zona pentru construcții turistice și rezidențiale – P+2E – H max coama 11m.**

11. ASPECTUL EXTERIOR

- **ZR1 – Zona pentru construcții turistice și rezidențiale – destinată locuire/rezidențiale, clădirii cu funcțiunea de comerț, servicii cazare, cu regim maxim de înălțime P+2E – H max coama 11m.**

Acoperisurile clădirilor se vor rezolva într-una dintre variantele:

- acoperis tip sarpanta în 4 ape cu panta de maxim 40% și învelitoare din materiale ceramice durabile (tigla/olana) de culoare caramiziu/brun;

- acoperis in terasa, cu inaltimea aticului de maxim 1,20 metri.

Se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendentă din cladirile inalte.

Zidurile pot fi realizate din piatra aparenta sau tencuite.

Alte materiale secundare agreate: lemn, stuf, metal.

Culorile utilizate pentru finisajele exterioare atat ale cladirilor principale cat si ale anexelor vizibile din strada vor fi urmatoarele din Gama RAL, preponderent nuante deschise, sau combinatii de nuante deschise-inchise in care vor predomina in pondere de cel putin 70% nuante deschise:

Gama de culori standarzizate RAL admise pentru Subzona functionala Sc1		
GAMA	Nume gama	Gama admisa
RAL 1xxx	Galben	1000, 1001, 1013
RAL 2xxx	Orange	niciuna
RAL 3xxx	Rosu	3012
RAL 4xxx	Violet	4009, 4011, 4012
RAL 5xxx	Albastru	5000-5004, 5007, 5008, 5010, 5011, 5013, 5014, 5017-5026
RAL 6xxx	Verde	niciuna
RAL 7xxx	Gri	7000, 7001, 7003-7006, 7009-7012, 7015-7021, 7023-7033 7035-7048
RAL 8xxx	Mahon	8008, 8011, 8017, 8019, 8022, 8025, 8028
RAL 9xxx	Alb/Negru	9001-9023
TOTAL		



Se interzic:

- imitatii statice dupa arhitecturi straine zonei, imitatii de materiale sau utilizarea impropriei a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare;
- mansardarile si lucarnele;
- folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;
- folosirea improprie a materialelor pentru interior la exterior pentru evitarea aparitiei de oglinzi, faianta, gresie etc. pe fatade. De asemenea este interzisa folosirea culorilor stridente la exterior;
- se interzice amplasarea firmelor oblic in raport cu fatada;
- amplasarea inscriptiilor pe balcoane, cornise, acoperisuri;
- orice dipunere a firmelor care inglobeaza parapetul etajului superior si desfigureaza astfel arhitectura cladirii; firmele vor fi amplasate sub nivelul elementului de demarcare dintre parter si primul nivel;
- containerele maritime si alte asemenea lasate aparente, si orice constructie sau amenajare cu aspect industrial, cu exceptia organizarii de santier.

12. PARCAJE

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată corespunzător.

Autorizația de construire poate fi refuzată în situația imposibilității rezolvării staționării autovehiculelor necesare pentru funcțiunea respectivă.

Este interzisă transformarea spațiilor verzi în spații pentru garaje sau parcaje.

13. ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE

- Soluțiile de echipare tehnico-edilitară pentru zona și posibilitatea racordării la rețelele de alimentare cu apă, energie electrică și evacuarea apelor menajere și pluviale se vor face conform proiectelor tehnice de furnizorii de utilități.

Realizarea de rețele și instalații tehnico-edilitare.

Lucrările de echipare cu rețele tehnico – edilitare a construcțiilor se vor face cu avizul deținătorilor de utilități.

Nu vor fi date în funcțiune construcțiile realizate, până când nu vor fi racordate la rețelele edilitare: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, după caz.

Alimentarea cu apă și canalizarea

Este obligatorie asigurarea apei curente în amplasament, prin branșarea la rețeaua de alimentare cu apă sau din sursa proprie (put forat).

Canalizare ape uzate și evacuare ape pluviale:

- **ape uzate** – este obligatorie branșarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate din zonă sau prin implementarea unei alte soluții de evacuare inițial prin bazine betonate vidanjabile. Se vor respecta normativele privind protecția mediului.

- **ape pluviale** – orice amenajare realizată pe un teren, trebuie rezolvată în așa fel încât să nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale, acestea vor fi dirijate prin sistematizarea terenului către spațiile verzi sau dacă este cazul către bazine de colectare ape pluviale.

Rețele electrice și de telecomunicații Alimentarea cu energie electrică

- Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare. Toate noile branșamente pentru electricitate vor fi realizate îngropat;

Telefonie

Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare.

Rețele termice, alimentare cu gaze

Centralele și punctele termice vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al zonei înconjurătoare. Accesul autovehiculelor la acestea este obligatoriu.

14. ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirea terenului se poate realiza = **cu gard din materiale opace pe laturile laterale și posterioare ale parcelei, respectiv materiale constructive opace sau care să permită vederea în interiorul parcelelor (porți și garduri din fier forjat, metalice, etc) pe aliniamentul la strada al parcelei. H min. împrejmuire = 1.60m pe toate laturile.**

15. SPATII VERZI SI PLANTATE

- Spațiile verzi se vor realiza conform obiectivului economic propus.
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

16. ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE

COMPUSĂ DIN: drumul de exploatare existente și drumuri noi.

Conditii: drumurile aparțin domeniului public;

- proiectarea se face conform standardelor în vigoare și conform necesităților tehnologice ale transportatorului .
- se vor realiza toate elementele profilului drumului, inclusiv șantul de preluare a apelor pluviale;
- cablurile electrice, rețelele de apa și canalizare propuse vor urmări traseele drumurilor propuse (pe cât posibil) și vor fi amplasate în straturile carosabilului amenajat sau adiacent în funcție de situația din teren ;

17 . REGULI ORIVIND MODUL DE PREZENTARE A DOCUMENTATIEI

Se vor respecta intrutotul prevederile cuprinse in Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal GM -010-2000 aprobat prin ordinul nr 176N/16.08.200/MLPAT.

18. FACTORII DE MEDIU

Ape uzate

Pentru evacuarea apelor uzate vor fi aplicate următoarele conditii:

Apa uzată, trebuie evacuată cu respectarea în totalitate a condițiilor mentionate în autorizația de mediu emisă de Agenția de Protecție a Mediului Constanta, care impune condițiile de evacuare a apelor uzate.

Deșeuri

Următoarele conditii se vor aplica referitor la evacuarea deșeurilor: Deșeurile nu vor fi înlăturate prin ardere cu foc deschis.

Toate deșeurile și produsele reziduale vor fi colectate și depozitate într-o arie special amenajată în acest scop.

Este recomandabil ca deșeurile să fie colectate pentru reciclare sau re-utilizare, dacă este posibil și fezabil.

Eliminarea deșeurilor se va face respectând cerințele autorităților sanitare.



19. REGULI PRIVIND MODUL DE PREZENTARE A DOCUMENTATIEI

Se vor respecta intrutotul prevederile cuprinse in Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal GM -010-2000 aprobat prin ordinul nr 176N/16.08.200/MLPAT.

Conditionarile si reglementarile zonei functionale se stabilesc dupa cum urmeaza:

SECTIUNEA I: UTILIZAREA FUNCTIONALA:

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE:

Nr. art.	Tipul zonei	Utilizari admise
1.	ZR1	<ul style="list-style-type: none">- locuire unifamiliala;- cazare (case de vacanta si minipensiuni pana la 8 camere de cazare);- servicii de gastronomie (alimentatie publica) in regim izolat;- garaje auto pentru folosinta proprie;- imprejmuire teren;

ARTICOLUL 2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

Nr. art.	Tipul zonei	Utilizari admise
2.	ZR1	<ul style="list-style-type: none">- spatii de parcare auto, cu respectarea numarului minim de locuri de parcare de 60% din numarul camerelor de cazare, respectiv min. 1 loc de parcare pentru fiecare locuinta unifamiliala;- spatii verzi repartizate pe suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcarilor aferente suprafetei generatoare, cu respectarea prevederilor HCJC 152/02.05.2013 cu privire la suprafetele minime de spatii verzi, respectiv:<ul style="list-style-type: none">➤ suprafata minima de 50% spatiu verde din suprafata de teren pentru constructii de turism sau functiuni complementare turismului;➤ suprafata minima de 30% spatiu verde din suprafata de teren pentru constructii de locuit;

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE:

Nr. art.	Tipul zonei	Utilizari interzise
3.	ZR1	<ul style="list-style-type: none">- orice functiuni care nu au legatura cu functiunile de locuire, cazare, comert si alimentatie publica, in conditiile prevazute anterior;- activitati productive poluante, cu risc tehnologic ridicat;- anexe pentru cresterea animalelor;- depozitare de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane;



		<ul style="list-style-type: none"> - activitati productive care utilizeaza terenul vizibil din circulatiile publice; - depozitare de materiale toxice sau radioactive; - orice lucrari de terasamente permanente care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
--	--	--

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE si CONFIG. A CONSTRUCTIILOR:

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:

Nr. art.	Tipul zonei	Caracteristicile parcelelor
4.	ZR1	<ul style="list-style-type: none"> - acces carosabil la un drum public sau privat; - acces la toate tipurile de retele edilitare existente in zona si acces pentru evacuarea deseurilor menajere, dar cel putin apa potabila, canalizare menajera si energie electrica; - se interzice dezmembrarea in loturi care sa nu respecte conditiile generale pentru loturi edificabile, care sa se afle exclusiv in afara suprafetei edificabile rezultate prin aplicarea retragerilor fata de limitele de proprietate sau care in urma dezmembrarii sa nu mai respecte indicatorii urbanistici maximi impusi.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:

- Aliniament – linia de demarcatie dintre domeniul public si proprietatea privata;
- Alinierea cladirilor – linia pe care sunt dispuse fatadele cladirilor spre strada; ea poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasa fata de aceasta; in cazul in care cladirile sunt retrase in mod obligatoriu fata de aliniament, spatiul dintre limita terenului si fatada cladirii nu poate fi construit, cu exceptia imprejmuirilor, acceselor auto si pietonale sau spatiilor de circulatie si parcare auto.

Nr. art.	Tipul zonei	Amplasarea cladirilor fata de aliniament proiectat:
5.	ZRM1	<ul style="list-style-type: none"> - amplasarea cladirilor fata de aliniamentul proiectat se realizeaza in regim retras, cu o distanța de min. 5.00m fata de drumurile publice adiacente cu o latime de 10,00 m; - regulile de amplasare fata de aliniament se aplica tuturor nivelelor supraterrane ale cladirilor, inclusiv demisolurilor si partilor subsolurilor care depasesc cota superioara amenajata a terenului pe amplasament - aliniamentul proiectat se stabileste conform plansei de reglementari urbanistice. Detaliile de circulatie propusa se vor anexa Certificatelor de Urbanism emise in zona.



ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE si POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

Nr. art.	Tipul zonei	Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor:
6.	ZR1	<ul style="list-style-type: none"> - amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare se realizeaza in regim retras, la minim 2.00m; - in cazul in care proiectul de amplsare a cladirilor evidentiaza ca distanța dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel puțin egala cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va realiza un studiu de însorire și umbrire asupra parcelelor vecine construite, asigurându-se ca fiecare unitate locativa învecinată primește minim 1 1/2 ore de însorire în perioada cea mai defavorabila (solstitiul de iarna). Studiul de insorire trebuie verificat de catre un verificator atestat de catre MDRT la Cerinta D – „Igiена, sanatatea oamenilor si protectia mediului”. - regulile de amplasare fata de limitele parcelei se aplica tuturor nivelelor supraterrane ale cladirilor, inclusiv demisolurilor si partilor subsolurilor care depasesc cota superioara amenajata a terenului pe amplasament.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:

Nr. art.	Tipul zonei	Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcella:
7.	ZR1	<ul style="list-style-type: none"> - amplasarea cladirilor una fata de alta in cadrul aceleiasi parcele se face prin pastrarea unei distanțe între clădiri de min. 1/2 din înălțimea celei mai înalte clădiri, cu respectarea indicatorilor urbanistici maximi. - picatura streasinei trebuie sa cada obligatoriu in curtea proprie.

ARTICOLUL 8 – CIRCULATII si ACCESE:

Nr. art.	Tipul zonei	Circulatii si accese:
8.	ZRM1	<ul style="list-style-type: none"> - se asigura accesul carosabil direct dintr-o circulatie publica sau privata; - Accesul auto si pietonal se va asigura de pe drumul proiectat cu o latime de 10,00m; - in toate situatiile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice pentru persoanele cu handicap locomotor;

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Nr. art.	Tipul zonei	Stationarea autovehiculelor:
9.	ZR1	- se vor asigura locuri de parcare private, care vor deservi exclusiv proprietarului lotului / parcelei;



		<p>- locurile de parcare vor fi dispuse in interiorul loturilor proprietate privata, suprateran atat la exteriorul imobilelor proiectate cat si la interior in garaje, avand dimensiunile minime in plan conform normativelor in vigoare;</p> <p>- spatii de parcare auto, cu respectarea numarului minim de locuri de parcare de 60% din numarul camerelor de cazare, respectiv min. 1 loc de parcare pentru fiecare locuinta unifamiliala;</p>
--	--	--

ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR:

Nr. art.	Tipul zonei	Numar maxim de niveluri admis	Inaltime maxima admisa
10.	ZR1	3 niveluri – P+2E;	Hmax. = 11.00m
*Inaltimea maxima totala admisa se masoara de la cota medie a terenului amenajat (CTA) aferenta trotuarului de garda a imobilului pana la cota cornisei sau limita inferioara a aticului;			

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR:

Nr. art.	Tipul zonei	Aspectul exterior al cladirilor:
11.	ZR1	<ul style="list-style-type: none"> - In toate unitățile teritoriale de referință, construcțiile - din toate categoriile de importanță – vor fi concepute și tratate ca elemente care fac parte din întregul ansamblu al zonei în care se integrează – caracterul general traditional al zonei Limanu; - Se recomanda tencuieli decorative albe sau nuante pastelate deschise; - Aspectul exterior se va conforma caracterului subzonei, de locuire cu densitate mica, care acorda prioritate cadrului natural; - Acoperisuri cu panta maximă de 45%, din învelitoare olane, țiglă ceramica sau tabla tip tigla, toate de culoare naturala cărămizie, brun-roscat sau nuante de gri. Streașina va avea lățimea de 60cm și pazia va fi de 15cm. Sunt interzise învelitorile din alte materiale, în nuanțe tari, deranjante și atipice esthetice. - Forma acoperisului tip sarpanta va fi rezolvata in „pater apelor sau „pater scurgeri”; - Lucarnele de orice fel sunt interzise; - Se admit cladiri cu terase circulabile doar pentru zona ZRM1. Clădirile cu acoperiș tip terasa vor avea prevăzut atic de protecție de minim 0.50m înaltime de la finisajul pardoselii; în cazul teraselor circulabile se vor prevedea balustrade de protecție conform Normativului de siguranță în exploatare a construcțiilor (NP 068/2002 cu adăugirile și modificările ulterioare). - Nu se recomandă realizarea mâinii curente și a parapetelor din inox; se vor folosi elemente metalice vopsite în culori mate, elemente din zidărie sau lemn tratat pentru o buna rezistenta împotriva intemperiilor; - Toate imobilele se vor termoizola cu polistiren expandat / extrudat sau vata minerala cu grosime de min. 5cm pe toti peretii perimetrali.

ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA:

Nr. art.	Tipul zonei	Conditii de echipare edilitara:
12.	ZR1	<p>- In toate zonele, cladirile si echipamentele specifice vor fi in mod obligatoriu racordate la toate tipurile de retele edilitare proiectate in lungul cailor de comunicatie rutiera sau in cadrul spatiilor verzi (dar cel putin apa potabila, si energie electrica) si vor avea prevazuta posibilitatea de racordare la viitoarele retele publice proiectate.</p> <p>- Toate tipurile de retele edilitare din suprafata generatoare vor fi executate ingropat, respectand prevederile specifice si distantele minime de siguranta prevazute pentru fiecare tip de retea in parte.</p> <p>- Pentru asigurarea alimentarii cu energie electrica, fiecare imobil va fi prevazut cu punct de bransare la retea si panou exterior care sa asigure accesul liber la contoarele de energie consumata, conform cu prevederile specifice de bransare a constructiilor. Pe acoperisul / terasa constructiilor se pot monta panouri fotovoltaice pentru diminuarea cantitatii de energie electrica preluata din retea.</p> <p>- Se vor respecta prevederile privind culoarele de protectie pentru liniile electrice aeriene existente a caror pozitie se pastreaza.</p> <p>- Pentru evacuarea in siguranta a apelor menajere, fiecare imobil va dispune de un camin vizitabil din beton / material plastic in care se va monta bransamentul la retea si / sau fose / bazine vidanjabile periodic, respectiv fose etanse pentru apele rezultate din procesele tehnologice.</p> <p>- Pentru alimentarea cu apa potabila, fiecare imobil va dispune de un camin vizitabil din beton / material plastic in care se va monta bransamentul la retea si se va monta apometrul pentru masurarea consumului specific. Asigurarea alimentarii cu apa potabila si energie electrica a zonei generatoare se va face pe cheltuiala beneficiarului / beneficiarilor PUZ inainte de receptia si punerea in functiune a obiectivelor proiectate.</p> <p>- Incalzirea spatiilor de locuit se va face cu centrale proprii, alimentate fie cu gaz din reseaua publica de transport sau din rezervoare individuale, fie cu centrale alimentate cu energie electrica, lemn / paleti.</p> <p>- Orice cladire de locuit, precum si orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihna sau recreere, trebuie sa fie prevazute cu amenajari pentru colectarea selectiva a deseurilor menajere; aceste amenajari se vor executa pe platforme special amenajate in apropierea cailor de circulatie rutiera</p>

ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE si SPATII PLANTATE:

Nr. art.	Tipul zonei	Spatii libere si spatii plantate:
13.	ZR1	- spatiile verzi pot fi repartizate pe suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcarilor aferente suprafetei generatoare, conform prevederilor



		<p>prezentului RLU.</p> <p>- se impune ca fiecare lot in parte sa respecte prevederile HCJC 152/02.05.2013 cu privire la suprafetele minime de spatii verzi, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ suprafata minima de 50% spatiu verde din suprafata de teren pentru constructii de turism sau functiuni complementare turismului; ➤ suprafata minima de 30% spatiu verde din suprafata de teren pentru constructii de locuit;
--	--	---

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI:

Nr. art.	Tipul zonei	Imprejmuiri:
14.	ZR1	<p>- imprejmuirea terenului se va realiza astfel încât spre vecini sa se asigure o suprafața opaca, plina, de culoare alba sau culori deschise, care sa nu permită vederea;</p> <p>- pe laturile cu acces la stradă este permisa realizarea atat de imprejmuiri care sa nu permita vederea (suprafete opace, pline) sau imprejmuiri cu elemente constructive care sa permita vederea in interiorul parcelelor (porti si garduri din fier forjat, elemente metalice, panouri plasa sudata etc).</p> <p>- imprejmuirile vor avea o inaltime minima $H_{min.}=1.60m$;</p>

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE si UTILIZARE A TERENULUI:

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (P.O.T.):

Nr. art.	Tipul zonei	Numar maxim de niveluri admis	P.O.T. maxim
15.	ZR1	3 niveluri – P+2E;	40.00%

*P.O.T. = raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare, cu exceptia balcoanelor deschise) si suprafata parcelei

ARTICOLUL 16 – PROCENT MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI (C.U.T.):

Nr. art.	Tipul zonei	Numar maxim de niveluri admis	C.U.T. maxim
16.	ZR1	3 niveluri – P+2E;	1.05

*C.U.T. = raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta.

**Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pâna la 1,80 m, suprafata subsolurilor / demisolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie.

20. CONCLUZII:

Obiectul prezentei documentatii il constituie dezvoltarea si reglementarea urbanistica a zonei generatoare / modificarea si majorarea indicatorilor urbanistici, in vederea valorificarii potentialului imobiliar.

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

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

Impunerea prevederilor incluse in prezentul PUZ ori de cate ori prin demolarea a unui imobil existent, rezulta un teren liber de constructii care cade sub incidenta zonei vizate, respectiv a regulamentului PUZ.

Respectarea cu strictete a Regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z. este esentiala in vederea atingerii scopurilor urbanistice propuse in documentatie.

Dupa aprobarea Planului Urbanistic Zonal nu se vor emite Autorizatii de Construire decat dupa ce a fost implementat Planului de Actiuni.

Întocmit,
Urb. Pascu Andrei

