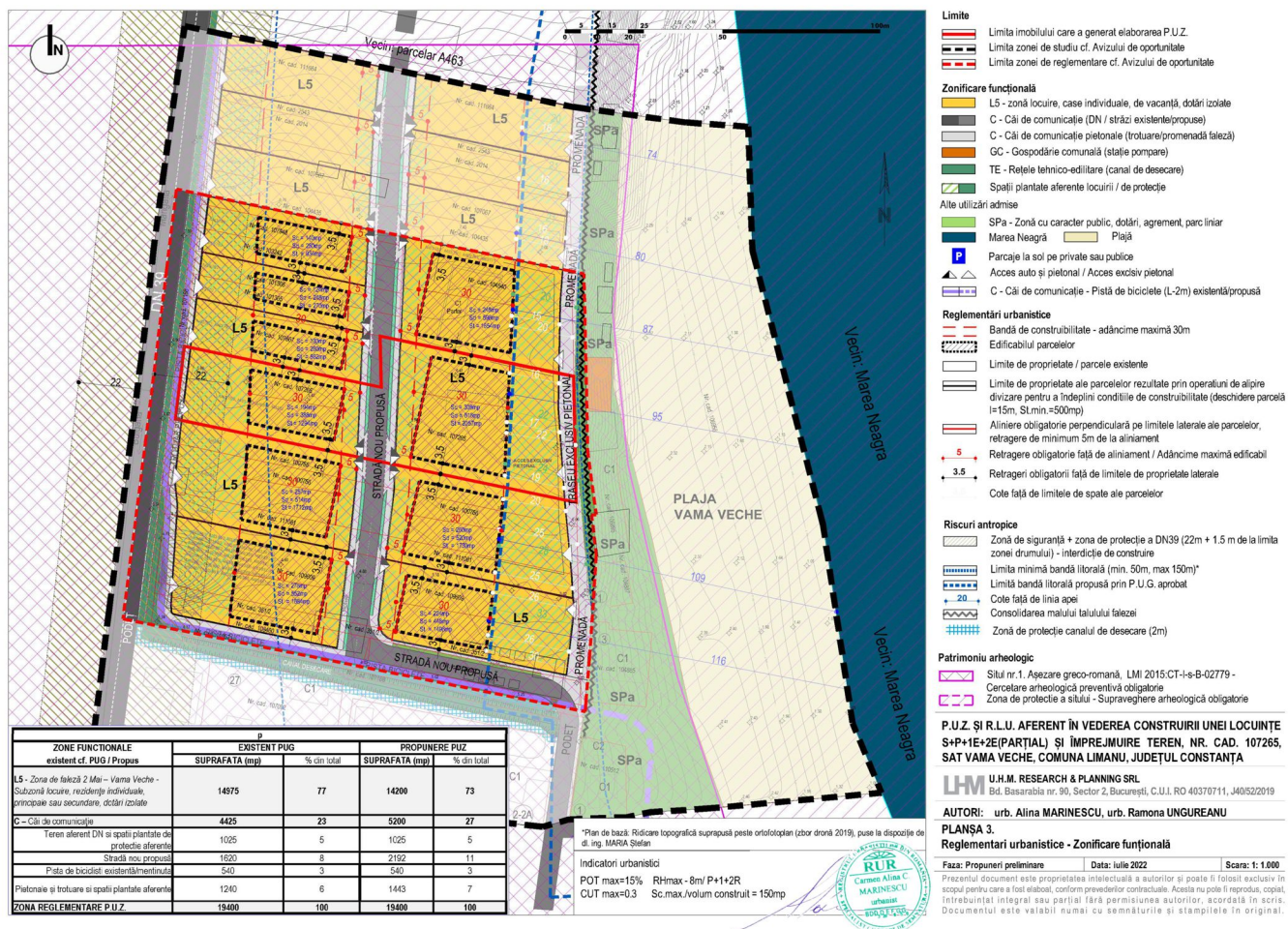


11.07.2022

INTENȚIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

**“CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, CASĂ DE VACANȚĂ S+P+1E+2E ȘI ÎMPREJMUIRE, PARCELA A463/78/2, A463/79/2, A463/80, A463/81, A463/82 (NR. CADASTRAL 107265), COMUNA LIMANU, SAT VAMA-VECHE, JUDETUL CONSTANTA”**



**Publicul este invitat să transmită observații și propuneri privind intenția de elaborare a planului urbanistic zonal în perioada 11.07.2022 - 26.07.2022**

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului  
Proiectant PUZ: urb. Alina Marinescu, UHM Research & Planning  
[office.uhm@gmail.com](mailto:office.uhm@gmail.com), tel. 0762.286.928  
Primăria comunei Limanu: Eva Chetreanu  
[urbanism@primarialimanu.ro](mailto:urbanism@primarialimanu.ro), tel. 0749.205.478

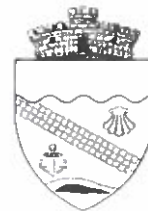
Răspunsul la observații transmise va fi afișat la avizierul primăriei.

## Etapele pentru consultarea publicului până la aprobarea PUZ:

INTENȚIE - 1. Etapa pregătitoare:	11.07 - 26.07.2022
CONSULTARE - 2. Etapa elaborare propuneri:	27.07 - 20.08.2022
DEZBATERE	18.08.2022



**ROMANIA**  
**COMUNA LIMANU**  
**PRIMARIA COMUNEI LIMANU**



str. Castanului nr. 32, Limanu, Constanta  
Tel. 0241858204 Fax. 0241858201  
www.primarialimanu.ro

**Aprobat**

**Primar GEORGESCU GHEORGHE DANIEL**



Ca urmare a cererii nr. 14003 din 21.09.2020, adresate de NICA Sorin cu domiciliul în județul Ilfov, comuna Afumați, sat Afumați, Str. Imașului, nr. 6, în calitate de inițiator al documentației de urbanism.

În conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

**AVIZUL DE OPORTUNITATE**

**Nr. 14003 din 05.10.2020**

pentru elaborarea *Planului Urbanistic Zonal și a R.L.U aferent în vederea construirii unei locuințe S+P+1E-2E parțial și împrejmuire teren*

generat de imobilul teren situat în UAT Limanu, Parcela A463/78/2; A463/79/2; A463/80; A463/81; A463/82, nr.cadastral 107265–intravilan arabil.

Inițiatori: NICA Sorin

Proiectant: SC UHM RESEARCH & PLANNING SRL – Urb. Alexandra HAJNSEK

Specialist cu drept de semnatura RUR: B, D, D3, Dz0, E, F6, G5, G6

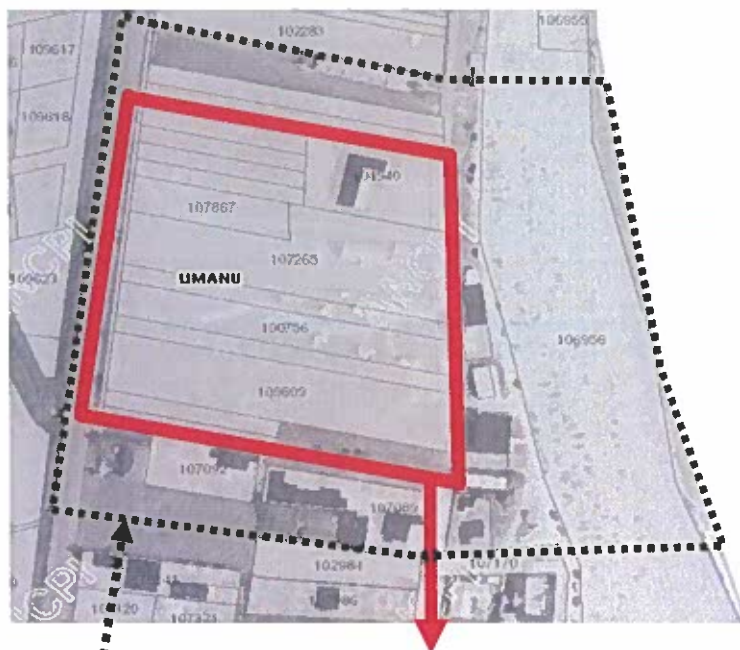
Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în PUZ: zona de studiu este situată în intravilan Vama Veche (în zonă nesistemată) la nord față de centrul geometric al localității Vama Veche, zona de faleză, având ca vecinătăți la nord – imobil cu nr. Cadastral 104540, la sud – pista de biciclete / str. Pescarilor, la est – DE 461/1 și DN 39 la vest (conform Planului parcelar – sola A463 coroborat cu eterra OCPI).

1. Teritoriul care urmează sa fie *studiat* prin PUZ cuprinde toate parcelele din interiorul zonei ce are ca vecinătăți: la nord – în aliniament cu imobil având nr. cadastral 102283, la sud – până la aliniamentul imobilului cu nr. cadastral 106449, la est – țărmul Mării Negre, și Drumul Național 39 la vest.

**Suprafața zonei de studiu=4,85 ha (cf. Memoriu studiu de oportunitate)**



2. Teritoriul **reglementat** prin PUZ va cuprinde toate parcelele direct afectate de propunerea documentației de urbanism în vederea asigurării conectării noilor zone de dezvoltare din punct de vedere al accesibilității, echipării tehnico-edilitare și modernizării amprizelor drumurilor de exploatare existente, având ca vecinătăți la nord – imobil cu nr. Cadastral 104540, la sud – pista de biciclete / str. Pescarilor, la est – DE 461/1 (în vederea modernizării drumului, stabilirii amprizei corespunzătoare pentru traficul generat de noua investiție) și DN 39 la vest. **Suprafața zonei de reglementare = 1,94 ha** (cf. Memoriu studiu de oportunitate)



ZONA STUDIATĂ

ZONA REGLEMENTATĂ

3. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:
- Se propune reglementarea urbanistică și posibil relotizarea terenurilor în vederea ridicării interdicției temporare de construire cu preluarea reglementărilor din UTR L5 – zona de faleză 2 Mai – Vama Veche – subzona locuire, rezidențe individuale, principale sau secundare, dotări izolate.
4. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):
- La nivelul zonei de reglementare se propun următoarele valori ale indicatorilor urbanistici: POT maxim=15%, CUT maxim=0,3, Rh max propus=S+P+1E-2E parțial;
5. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților
- În limita zonei studiate, prin PUZ se va propune modernizarea drumurilor de exploatare existente și totodată variante de fluentizare a circulației pietonale și auto ca urmare a dezvoltării zonei;
  - Construcțiile noi propuse se vor racorda la rețelele de utilități existente (în apropiere existând alimentare cu apă, canalizare, curent electric), costurile realizării infrastructurii suplimentare necesare vor fi suportate de către investitori;
  - Accesul auto și pietonal va fi asigurat din circulațiile publice în zona de studiu, fără incomodarea circulației publice ori a accesului la vecinătăți;

- Locurile de parcare necesare obiectivelor propuse vor fi asigurate în limita proprietății, fără afectarea domeniului public ori a proprietăților învecinate, în conformitate cu Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pe raza UAT Limanu aprobat prin HCL nr. 23/2018;
  - Spațiile verzi amenajate vor respecta prevederile HCJC 152/2013.
6. Capacitățile de transport admise
- Conform normelor specifice în vigoare;
7. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z (în plus față de cele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 159 din 02.06.2020):
- **Aviz Administrația Bazinală de Apă Dobrogea-Litoral**
  - **Aviz tehnic ANIF - Constanța**
  - **Studiu de circulație** - cu stabilirea amprizelor tramei stradale propuse având atât rolul să deservască zona reglementată cât și de a previziona racordările și amprizele pentru interconectarea cu viitoarele dezvoltări limitrofe.
  - **Acord notarial al proprietarilor direct afectați de propunerile documentației de urbanism**
  - **Detalierea tipologiilor constructive posibile în acord cu ghidul de arhitectură zona Dobrogea de sud prezentat de OAR.**
8. Obligațiile inițiatorilor P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului:
- În conformitate cu prevederile Ordinului 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism coroborat cu HCL nr. 37/29.03.2017

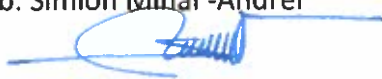
Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63, alin. (2), lit. g din legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 159 din 02.06.2020 emis de Primăria Comunei Limanu.

Achitat taxa de 100 ron , conform ordin de plată 59 din 20.08.2020.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de .....

ARHITECT ȘEF  
Urb. Simion Mihai -Andrei







ZONE FUNCTIONALE existent cf. PUG / Propus	p EXISTENT PUG		PROPOUNERE PUZ	
	SUPRAFATA (mp)	% din total	SUPRAFATA (mp)	% din total
L5 - Zona de faleză 2 Mai – Vama Veche - Subzonă locuire, rezidențe individuale, principale sau secundare, dotări izolate	14975	77	14200	73
C – Căi de comunicație	4425	23	5200	27
Teren aferent DN si spatii plantate de protecție aferente	1025	5	1025	5
Stradă nou propusă	1620	8	2192	11
Pista de biciclisti existentă/mentinută	540	3	540	3
Pietonale și trotuare si spatii plantate aferente	1240	6	1443	7
<b>ZONA REGLEMENTARE P.U.Z.</b>	<b>19400</b>	<b>100</b>	<b>19400</b>	<b>100</b>

\*Plan de bază: Ridicare topografică suprapusă peste ortofotoplan (zbor dronă 2019), puse la dispoziție de dl. ing. MARIA Ștefan

Indicatori urbanistici  
POT max=15%    RHmax - 8m/ P+1+2R  
CUT max=0.3    Sc.max./volum construit = 150mp

**Limite**

- Limita imobilului care a generat elaborarea P.U.Z.
- Limita zonei de studiu cf. Avizului de oportunitate
- Limita zonei de reglementare cf. Avizului de oportunitate

**Zonificare funcțională**

- L5 - zonă locuire, case individuale, de vacanță, dotări izolate
- C - Căi de comunicație (DN / străzi existente/propuse)
- C - Căi de comunicație pietonale (trotuare/promenadă faleză)
- GC - Gospodărie comunală (stație pompare)
- TE - Rețele tehnico-edilitare (canal de desecare)
- Spații plantate aferente locuirii / de protecție

**Alte utilizări admise**

- SPa - Zonă cu caracter public, dotări, agrement, parc liniar
- Marea Neagră
- Plajă
- P Parcaje la sol pe private sau publice
- Acces auto și pietonal / Acces exclusiv pietonal
- C - Căi de comunicație - Pistă de biciclete (L-2m) existentă/propusă

**Reglementări urbanistice**

- Bandă de constructibilitate - adâncime maximă 30m
- Edificabilul parcelor
- Limite de proprietate / parcele existente
- Limite de proprietate ale parcelor rezultate prin operațiuni de alipire divizare pentru a îndeplini condițiile de constructibilitate (deschidere parcelă l=15m, St.min.=500mp)
- Aliniere obligatorie perpendiculară pe limitele laterale ale parcelor, retragere de minimum 5m de la aliniament
- Retragere obligatorie față de aliniament / Adâncime maximă edificabil
- Retrageri obligatorii față de limitele de proprietate laterale
- Cote față de limitele de spate ale parcelor

**Riscuri antropice**

- Zonă de siguranță + zona de protecție a DN39 (22m + 1.5 m de la limita zonei drumului) - interdicție de construire
- Limita minimă bandă litorală (min. 50m, max 150m)
- Limită bandă litorală propusă prin P.U.G. aprobat
- Cote față de linia apei
- Consolidarea malului talulului falezai
- Zonă de protecție canalul de desecare (2m)

**Patrimoniu arheologic**

- Situl nr.1. Așezare greco-romană, LMI 2015:CT-I-s-B-02779 - Cercetare arheologică preventivă obligatorie
- Zona de protecție a sitului - Supraveghere arheologică obligatorie

**P.U.Z. ȘI R.L.U. AFERENT ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINȚE S+P+1E+2E(PARȚIAL) ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN, NR. CAD. 107265, SAT VAMA VECHE, COMUNA LIMANU, JUDEȚUL CONSTANȚA**

**U.H.M. RESEARCH & PLANNING SRL**  
Bd. Basarabia nr. 90, Sector 2, București, C.U.I. RO 40370711, J40/52/2019

**AUTORI:** urb. Alina MARINESCU, urb. Ramona UNGUREANU

**PLANȘA 3.**  
**Reglementari urbanistice - Zonificare funcțională**

Faza: Propuneri preliminare	Data: iulie 2022	Scara: 1: 750
-----------------------------	------------------	---------------

Prezentul document este proprietatea intelectuală a autorilor și poate fi folosit exclusiv în scopul pentru care a fost elaboar, conform prevederilor contractuale. Acesta nu pote fi reprodus, copiat, întrebuințat integral sau parțial fără permisiunea autorilor, acordată în scris. Documentul este valabil numai cu semnăturile și stampilele în original.