



HOTĂRÂRE NR. 9

privind avizarea documentației Plan Urbanistic Zonal pentru zona delimitată de străzile Ion Creangă, Tudor Vladimirescu, Zambilelor și Mihail Kogălniceanu, sat 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 pentru zona delimitată de străzile Ion Creangă, Tudor Vladimirescu, Zambilelor și Mihail Kogălniceanu, sat Vama Veche, comuna Limanu, județ Constanța, înregistrat cu nr. 664/13.01.2022;
- Referatul de aprobare al inițiatorului, respectiv primarul comunei Limanu, nr. 665/13.01.2022;
- Referatul compartimentului de resort, respectiv biroul de urbanism, cadastru și amenajarea teritoriului, înregistrat cu nr. 666/13.01.2022;
- Referatul compartimentului de resort, respectiv compartimentul juridic, înregistrat cu nr. 1043/19.01.2022;
- Solicitarea doamnei Rădulescu Floarea, înregistrată la sediul unității administrative cu nr. 198/06.01.2022;
- Certificatul de Urbanism nr. 334/09.09.2019 emis în baza prevederilor Regulamentului Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic General al comunei Limanu;
- Raportul R16526/04.01.2021 privind consultarea publică cu privire la elaborarea planului urbanistic zonal, demarată la data de 21.10.2020;
- Decizia etapei de încadrare a autorității pentru mediu nr. 2498RP/07.08.2020;
- Avizul de principiu RAJA SA Constanța nr. 816/5716/08.10.2019;
- Avizul de principiu E-Distribuție Constanța nr. 283807820/23.10.2019;
- Aviz Megaconstruct SA nr. 641.9/27.09.2019;
- Aviz MAPN nr. DT 1539/28.02.2020;
- Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Constanța nr. 663/Z/17.09.2020;
- Aviz Ministerul Turismului nr. 394/12.10.2020;
- Aviz CNAIR și Studiu de circulație nr. 38676/11.08.2021;
- Aviz CJC nr. 32/15.10.2020;
- Avizul Arhitectului-șef nr. 02/02.01.2022, înregistrat cu nr. 160/05.01.2022;
- 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 Zonal pentru zona delimitată de străzile Ion Creangă, Tudor Vladimirescu, Zambilelor și Mihail Kogălniceanu, sat Vama Veche, comuna

Limanu, județ Constanța, imobilul ce a general PUZ-ul fiind identificat cu nr. cadastral 107661, având-o ca inițiator pe doamna Rădulescu Floarea.

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ:

- zona este situată în satul Vama Veche, com. Limanu, jud. Constanța – UTR CS -zonă centrală Vama Veche
- suprafață de aproximativ 3,8 ha.

Art.2. Procedura de autorizare a investițiilor private, va putea fi demarată, numai după asfaltarea drumului privat și amenajarea drumului privat-alee, astfel cum este stabilit 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.9/27.01.2022
Comuna Limanu

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MIRCIU ION



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
CRĂCIUN PETRACHE LORENA ANTONIA

PROIECT NR. 21/2019

PLAN URBANISTIC ZONAL pentru zona delimitată de străzile: la nord str. Ion Creangă, la sud str. Plajei, la est str. Tudor Vladimirescu, la vest str. Zambilelor și str. Mihail Kogălniceanu, com. Limanu, sat Vama veche, jud. Constanța.

Adresa lucrării:

Str. Plajei, nr. 6B, com. Limanu, sat Vama Veche, jud. Constanța.

BENEFICIAR: Rădulescu Floarea

COLECTIV DE ELABORARE :

PROIECTANT P.U.Z. : **S.C. BLUE ART S.R.L.** arh. Laurențiu Georgescu



VOLUMUL 1

MEMORIU GENERAL

1.1. Date de recunoaștere

PLAN URBANISTIC ZONAL pentru zona delimitată de străzile: la nord str. Ion Creangă, la sud str. Plajei, la est str. Tudor Vladimirescu, la vest str. Zambilelor și str. Mihail Kogălniceanu, com. Limanu, sat Vama veche, jud. Constanța.

BENEFICIAR: Rădulescu Floarea

PROIECTANT P.U.Z. : S.C. BLUE ART S.R.L., arh. Laurențiu Georgescu

Data elaborării: ianuarie 2020.

1.2. Obiectul lucrării:

Tema proiectului este modificarea reglementărilor urbanistice în vigoare, în vederea reglementării inserării unei construcții noi precum și realizarea unui nou regulament de urbanism pentru zona studiată.

1.3. Surse de documentare

a) documente aprobate

- Regulamentul general de urbanism HGR 525/1996
- Planul urbanistic general al comunei Limanu și regulamentul aferent, în vigoare.
- Legea 50/1991 actualizata
- Legea 350/2004 actualizata
- Ordinul MT 49/1998 –Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane
- Ordinul MLPAT nr.10.N/1993–Norme tehnice privind proiectarea parcajelor in localitatile urbane
- Legea 287//2009 privind codul civil
- Regulamente locale pentru asigurarea suprafetelor verzi.
- Regulament privind asigurarea numărului minimum de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza comunei Limanu.

b) documentații în stadiu avansat de elaborare, aflate în curs de elaborare:

- Plan Urbanistic General al Comunei Limanu – **faza preliminară**, în curs de elaborare.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei; corelarea cu alte documentații de urbanism aprobate

Perimetrul prezentului PUZ este actualmente reglementat de Planul Urbanistic General al comunei Limanu și cuprinde două UTR-uri ale PUG, **UTR CS-Centru Sat** și **UTR L2A – Vatra satului**, locuire, dotări, agroturism.

Zona studiată provine din vatra satului.

Caracteristicile zonei, pe UTR-uri PUG.

a) **UTR CS – Zona Centrală sat Vama Veche**, cu următoarele prevederi:

- Zona 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,

- Utilizări admise: locuire permanentă, rezidențe secundare, case de vacanță; cazare turistică în următoarele forme: pensiuni agroturistice, campare în curți, minipensiuni.

- Utilizări admise cu condiționări: comerț cu amănuntul, servicii, dotări specifice centrului de sat și alimentație publică, comerț ambulant cu suveniruri, campare în curți, funcțiuni comerciale și servicii profesionale independente.

- Utilizări interzise: structuri de cazare de mari dimensiuni de tip hotel sau motel, creșterea animalelor domestice pentru agrement (herghelii, hipodrom) sau pentru subzistență, alimentație publică cu caracter ambulant, activități productive poluante de orice fel, depozitare en-gros, stații de carburanți, curățătorii chimice, depozități de materiale refolosibile, platforme de deșeuri menajere, depozitare și vânzare de substanțe inflamabile sau toxice, activități care utilizează terenul vizibil din stradă pentru depozitare.

- 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.

- POT maxim 30% , CUT maxim 0,6.

- 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.

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

- Construcțiile vor fi amplasate pe parcelă în regim punctual (izolat). În interiorul parcelărilor retragerea construcțiilor față de limita de proprietate este de minimum 6 m, indiferent de înălțimea construcțiilor

b) **UTR L2a – Vatra satului** – locuire, dotări, agroturism, cu următoarele prevederi:

- Zona 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.

- Utilizări admise: locuire permanentă, rezidențe secundare, case de vacanță; cazare turistică în diferite forme.

- Utilizări admise cu condiționări: comerț cu amănuntul, servicii, dotări specifice centrului de sat și alimentație publică, comerț ambulant cu suveniruri, campare în curți, funcțiuni comerciale și servicii profesionale independente.

-Utilizări interzise: structuri de cazare de mari dimensiuni de tip hotel sau motel, activități productive poluante de orice fel, depozitare en-gros, stații de carburanți, curățătorii chimice, depozități de materiale refolosibile, platforme de deșeuri menajere, depozitare și vânzare de substanțe inflamabile sau toxice, activități care utilizează terenul vizibil din stradă pentru depozitare.

- 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.

- POT maxim 30% , CUT maxim 0,6.

- 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.

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

- Construcțiile vor fi amplasate pe parcelă în regim punctual (izolat). În interiorul parcelărilor retragerea construcțiilor față de limita de proprietate este de minimum 5 m, indiferent de înălțimea construcțiilor.

Potențialul de dezvoltare:

Fondul construit se află în stare medie și bună și se află în proces de înnoire ca urmare a oportunităților de dezvoltare rezultate din caracterul predominant turistic format în timp. Din această cauză, înălțimile construcțiilor nu formează o cornișă identificabilă și generează un aspect vizual dezechilibrat pe verticală.

Se observa o tendință de creștere a numărului de nivele pe parcelele adiacente străzilor, și de neglijare a potențialului de obținere a calității utilizării, pe care îl au terenurile libere din adâncime de pe parcelele care nu sunt adiacente străzilor.

Utilizarea acestor parcele de adâncime în scopul construirii de funcțiuni turistice cu adresabilitate publică poate rezolva problema densificării exagerate a construirii de la aliniament și poate facilita implementarea propunerii de a elibera aliniamentele de construcții parazite sau oportuniste, precum și asigurarea unor distanțe de confort între construcții.

În decursul timpului, s-au constatat solicitări în două direcții:

- a) solicitări în scopul creșterii regimului de înălțime / creștere a indicatorilor urbanistici;
- b) solicitări de schimbare a destinației din funcțiuni de locuire în funcțiuni turistice.

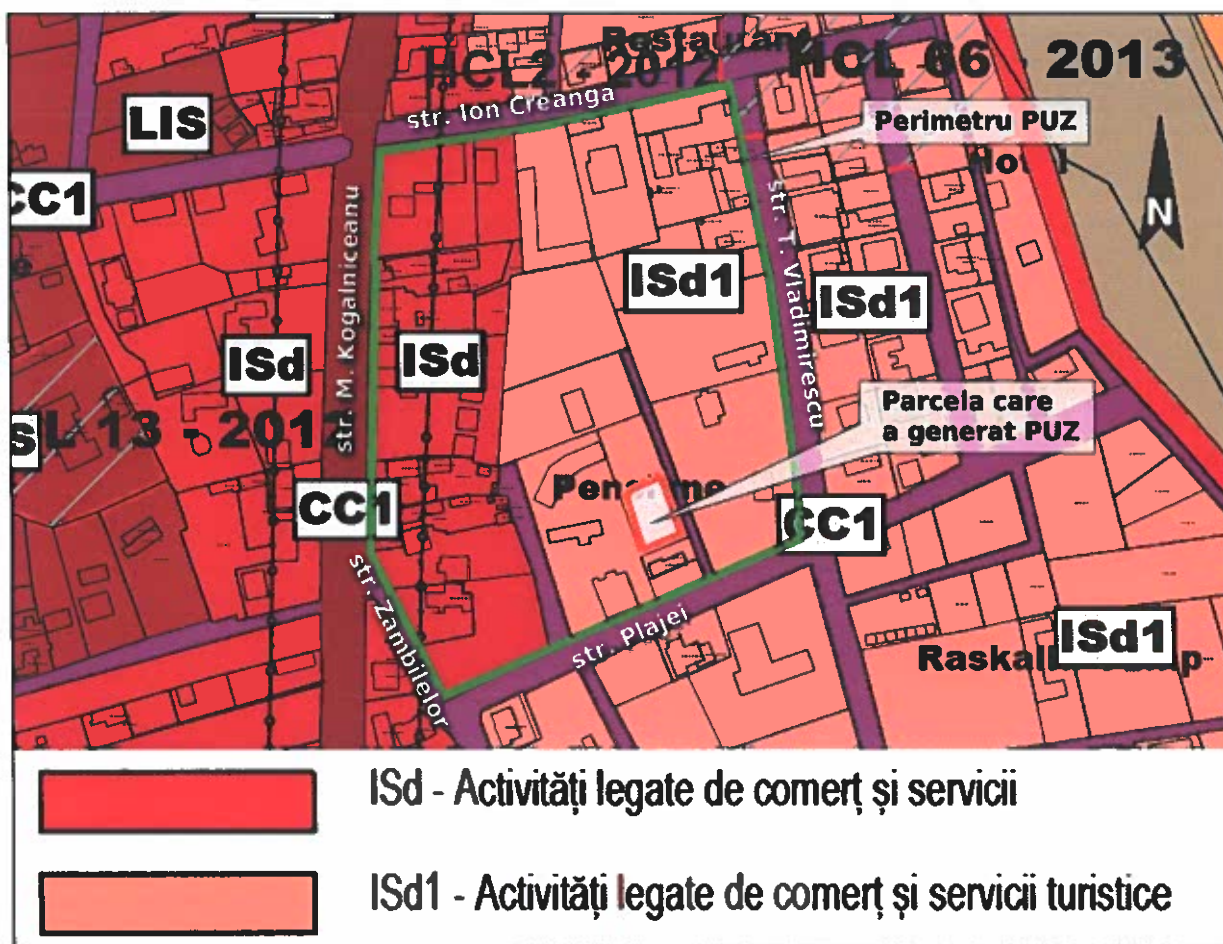
Identificarea direcțiilor de intervenție:

În contextul morfologic, social, economic și funcțional identificat de studiul de fundamentare al PUG preliminar, localitatea Vama Veche are un rol principal în componenta economică și funcțională de activități turistice, astfel că este anticipat un **scenariu pozitiv**, de creștere economică prin activități preponderent turistice:

*„Dezvoltarea comunei se va realiza într-un ritm susținut, bazată pe o creștere economică constantă, bine susținută de o politică de promovare, iar ocuparea teritoriilor periferice, nou introduse în intravilan, se va face treptat, dar constant. **Turismul va reprezenta principalul motor de creștere (în special pentru localitățile 2 Mai și Vama Veche).** alături de acesta, eficientizarea agriculturii, diversificarea activităților economice prin stimularea producției mici și îmbogățirea a ofertei de servicii vor trebui să constituie surse de dezvoltare.*

Teritoriile destinate creșterii – cele nou introduse în intravilan, alături de terenurile destinate anterior dezvoltării prin PUG-ul trecut sau PUZ-uri trebuiesc bine pregătite, rezervele de terenuri pentru asigurarea circulațiilor trebuiesc făcute încă de pe acum, echiparea lor trebuie începută și atrase fonduri, iar orientarea funcțională și spațială a acestor zone nu trebuie lăsată fără o corectă proporționare. Nu în ultimul rând sunt necesare măsuri ferme de ameliorare a cadrului construit.”

Aceste propuneri ale PUG preliminar recunosc starea de fapt din localitate și au rolul de a gestiona creșterea economică și urbanistică a satului Vama Veche în sensul reglementării funcționale și morfologice a spațiului construit, reglementarea spațiilor publice, extinderea controlată a infrastructurii.



Perimetrul studiat de PUZ acoperă două zone constituite de PUG în vigoare, UTR CS – Zona Centrală sat Vama Veche și UTR L2a – Vatra satului – locuire, dotări, agroturism.

În această configurație, Zona Centrală își extinde caracterul funcțional și morfologic pînă la aliniamentul plajei, ceea ce s-a dovedit a fi impropriu pentru situația reală a activității din localitate.

Deși intenția era, probabil, aceea de a deschide centrul satului către peisajul marin pe

axa străzii Ion Creangă, această propunere a PUG în vigoare nu s-a materializat tocmai din imposibilitatea fizică de a crea acele spații publice largi care să genereze o perspectivă atractivă asupra mării. Mai mult, această „străpungere” secantă dinspre axa longitudinală a DN39 (str. Mihail Kogălniceanu) către plajă ar fi separat aliniamentul de loturi orientate către plajă și ar fi introdus o direcție de afluire ce ar fi întrerupt direcțiile de circulație longitudinale, paralele cu linia plajei. Cel mai probabil, acest aspect funcțional a determinat renunțarea spontană la această soluție, fapt evident, de altfel, și din organizarea / reglementarea actuală a circulațiilor carosabile și pietonale din zonă.

2.3. Incadrarea în localitate :

Zona studiată este situată în intravilanul comunei Limanu, în satul Vama Veche, și este cuprinsă între axe de străzi, astfel: la nord str. Ion Creangă, la sud str. Plajei, la est str. Tudor Vladimirescu, la vest str. Zambilelor și str. Mihail Kogălniceanu.

Zona reglementată are o suprafață de 40.588 mp (4,06 ha) și este adiacentă drumului național DN39 pe latura de vest.

Perimetrul studiat este racordat la trama stradală veche.

2.4. Elemente ale cadrului natural și potențial de dezvoltare:

Zona este amenajată în totalitate.

Conform studiilor geotehnice din localitate, terenul este amplasat în zona seismică “E” cu $K_s=0.16$ și perioada de colt $T_c=0.7$ sec, adâncimea de îngheț fiind 0.80m. Pe amplasament nu se semnalează accidente de teren sau alunecări. Pentru faza următoare de proiectare se va dezvolta studiul geotehnic cu date de laborator pentru realizarea proiectelor tehnice.

Clima are caracteristicile zonei temperate potențată de inerția termică a Mării Negre.

Nu există riscuri naturale cunoscute.

2.5. Circulația:

Străzile din perimetrul studiat fac parte dintr-o tramă stradală veche și au fost amenajate în ultima perioadă prin asfaltare și realizarea trptuarelor.

Perimetrul studiat este deservit și delimitat de circulații carosabile pe tot perimetrul, iar loturile interioare sunt deservite de alei de acces și drumuri de servitute înfundate.

Este evidentă suprasolicitarea căilor de transport publice prin staționarea vehiculelor pe timpul sezonului estival

Nu există intersecții cu probleme.

2.6. Zonificare funcțională și bilanț teritorial:

Perimetrul de studiu al PUZ are caracter mixt, format din funcțiuni de locuire individuală și funcțiuni turistice, agrement, cazare, servicii complementare turismului.

BILANȚ TERITORIAL – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – SITUAȚIA EXISTENTĂ

| TEREN AFERENT LOCUINȚELOR | | | 32362 MP | |
|---------------------------|------------|-------------|----------|--------|
| DIN CARE | UTR L2A | 15563 MP | | |
| | | Sc= 3033 MP | POT UTR | 19.5 % |
| | | Sd= 4851 MP | CUT UTR | 0.31 |
| | URT CS | 16800 MP | | |
| | | Sc= 3033 MP | POT UTR | 18.1 % |
| | | Sd= 4068 MP | CUT UTR | 0.24 |
| | | | | |
| CIRCULAȚII | | | 8226 MP | |
| | CAROSABILE | 5543 MP | | |
| | PIETONALE | 2683 MP | | |
| | | | | |
| TOTAL PUZ | | | 40588 MP | |

Zonificarea funcțională existentă nu mai urmărește propunerile PUG în vigoare, avînd loc un proces de dezvoltare oportunistă care a răspuns condițiilor apărute e-a lungul timpului în ultimii 20 de ani.

Aspecte calitative ale fondului construit

- cca 20% din fondul construit este realizat după anii '2000 și este în stare bună și foarte bună
- cca 30% din fondul construit este realizat între anii 1970 – 1990 și este în stare bună

Asigurarea cu servicii:

În zonă sunt prezente funcțiuni de servicii turistice, cosmetică, servicii medicale și bancare.

Asigurarea cu spații verzi:

Totalul de spații verzi este constituit de terenul liber delimitat în spații interstițiale.

Caracteristica zonei este aceea că spațiile libere sunt tratate, în general, ca grădini de fațadă aferente locuințelor individuale sau între construcții, chiar dacă nu fac parte din categoria de spațiu verde de utilitate publică.

Riscuri naturale:

Nu există riscuri naturale cunoscute.

Principalele disfuncționalități:

-înalțimile construcțiilor nu formează o cornișă identificabilă și generează un aspect vizual dezechilibrat pe verticală.

-tendință de creștere a numărului de nivele pe parcelele adiacente străzilor, și de neglijare a potențialului de obținere a calității utilizării, pe care îl au terenurile libere din adâncime de pe parcelele care nu sunt adiacente străzilor.

-suprasolicitarea căilor de transport publice prin staționarea vehiculelor pe timpul sezonului estival

2.7.Echipare edilitară:

În perimetrul studiat toate construcțiile sunt racordate la rețelele edilitare. Echiparea edilitară este completă. Pentru moment nu există urgențe la reparații sau înlocuiri de rețele edilitare.

Terenul care a generat PUZ poate fi racordat la toate rețelele edilitare din vecinătate. Construirea pe acest lot va ține cont de retragerile de protecție a rețelelor stradale, după sondare și identificarea acestora, conform prevederilor din avize.

2.8. Probleme de mediu:

Întrucât toate construcțiile sunt racordate la rețelele edilitare de alimentare cu apă, electricitate, gaz, canalizare menajeră și pluvială, nu există surse de poluare datorate locuirii.

Riscuri antropice:

-traficul de autovehicule este foarte ridicat în perioada estivală, iar poluarea generată a devenit sesizabilă (în termeni de confort). Impactul acesteia poate fi redus prin reducerea circulației auto și obligativitatea de a folosi parcurile comasate ce deservește (și vor fi extinse) zona.

2.9.Opțiuni ale populației - Această etapă este în curs de inițiere

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Se observă o tendință de creștere a numărului de nivele pe parcelele adiacente străzilor, și de neglijare a potențialului de obținere a calității utilizării, pe care îl au terenurile libere din adâncime de pe parcelele care nu sunt adiacente străzilor.

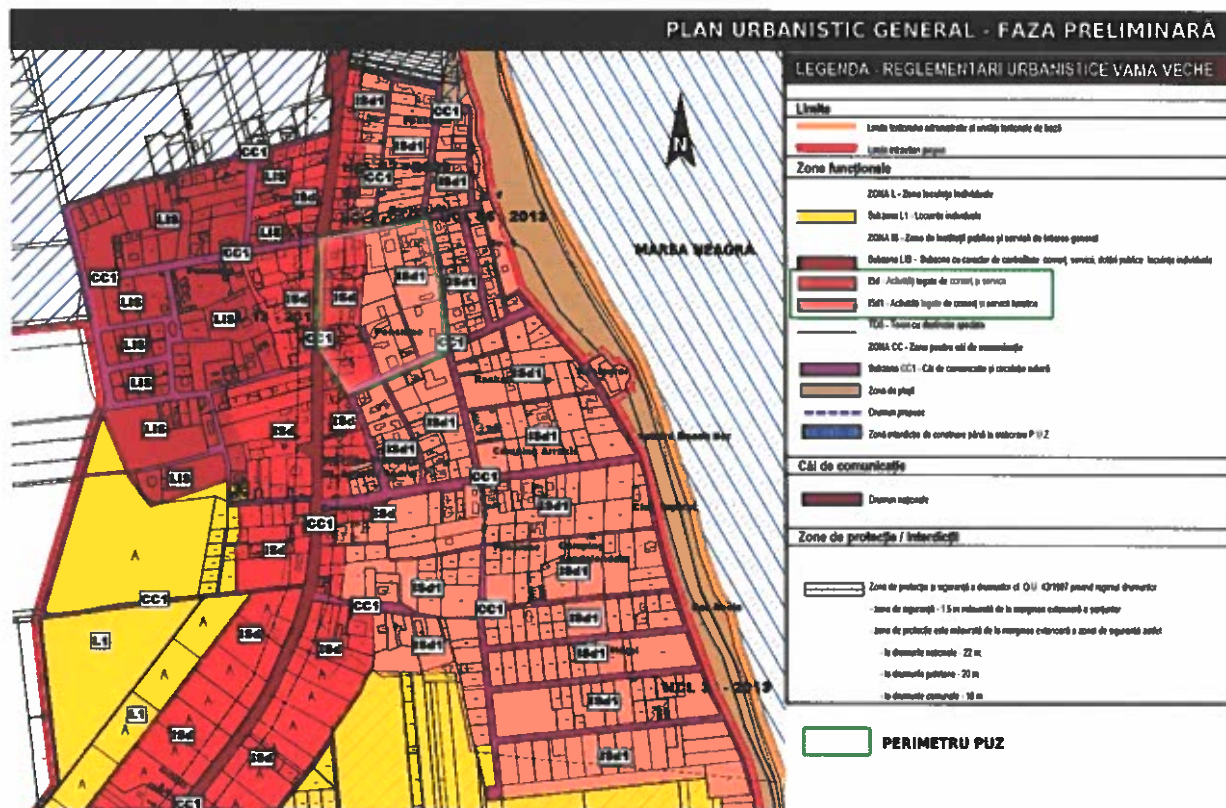
Utilizarea acestor parcele de adâncime în scopul construirii de funcțiuni turistice cu adresabilitate publică poate rezolva problema densificării exagerate a construirii de la aliniament și poate facilita implementarea propunerii de a elibera aliniamentele de construcții parazite sau oportuniste, precum și asigurarea unor distanțe de confort între construcții..

3.2. Corelarea cu alte documentații de urbanism:

Documentații în curs de elaborare

Același perimetru studiat cuprinde două zone funcționale ale PUG preliminar, astfel:

- UTR **CS** – Centru Sat, subzona funcțională **ISd** - Activități legate de comerț și servicii, ce cuprinde loturile cu front la DN39 (str. Mihail Kogălniceanu și str. Zambilelor).
- UTR **ISd1** - Activități legate de comerț și servicii turistice, ce cuprinde loturile cu fronturi la străzile Ion Creangă, Tudor Vladimirescu, Plajei.



Conform **Memoriului de sinteză al PUG preliminar**, pentru perimetrul studiat sunt propuse strategii și măsuri care:

- să reducă traficul rutier în zonele de interes turistic sau cele cu caracter rezidențial,
- să crească procentul de spații verzi,
- să comaseze (prin tratare unitară) zone funcționale cu aceleași caracteristici de servicii terțiare, în zone de interes turistic și de servicii.
- să limiteze sau să reducă viteza de deplasare a autovehiculelor în perimetrele de interes turistic și să încurajeze deplasarea nemotorizată
- delimitarea spațială dintre activitățile agricole sau agroturism de activitățile de cazare și servicii turistice cu specific peisager.

3.3. Valorificarea cadrului natural:

Prezentul P.U.Z. va prezerva cel puțin 30% din suprafața lotului, acolo unde este posibil, pentru amenajări cu vegetație decorativă (grădini interioare sau de fațadă).

De asemenea, se vor respecta prevederile HCJ 152/2013 privind dimensionarea spațiilor verzi, în sensul asigurării la sol a unui minim de 35% din suprafața lotului în cazul funcțiunilor turistice, și a unui minim de 20% suprafața lotului în cazul funcțiunilor de locuire.

Restul de 15% spații verzi (până la valoarea de 50%) în cazul funcțiunilor turistice, precum și restul de 10% în cazul locuințelor individuale (până la valoarea de 30%) vor fi asigurate conform art. 15 al HCJ 152/2013.

3.4. Zonificarea teritoriului – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

Principalele funcțiuni propuse sunt (pe UTR-uri):

a) UTR CS1 - funcțiuni dominante de comerț general și servicii

b) UTR CT1 – funcțiuni dominante de activități turistice și servicii turistice, alimentație publică

BILANȚ TERITORIAL – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – SITUAȚIA PROPUȘA

| TEREN | | FUNCTIUNI PUBLICE COMERT | 32362 MP |
|-------------------|----------------------------------|--------------------------|-----------------|
| DIN CARE | UTR CS1 | 12150 MP | |
| | funcțiuni dominante de | | POT 40.0 % |
| | comerț general și servicii | | CUT 1,6 |
| | URT CT1 | 20213 MP | |
| | funcțiuni dominante de | | POT 40.0 % |
| | servicii turistice și comerciale | | CUT 1.60 |
| CIRCULAȚII | | | 8226 MP |
| | CAROSABILE | 5358 MP | |
| | PARCARI | 185 MP | |
| | PIETONALE | 2683 MP | |
| TOTAL PUZ | | | 40588 MP |

Tabel comparativ cu indicatorii urbanistici:

| | POT | CUT |
|--|--------------|-------------|
| EXISTENT | .30% cf. PUG | 0,6 cf. PUG |
| PROPUS cf. art. 32, alin.7 și alin.8 din Legea 350/2001 | 0.40% | 1,6 |

Zonificarea actualizează caracterul zonei și urmărește zonificarea propusă de documentația PUG aflată în curs de elaborare.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Prezentul PUZ nu propune interventii la rețelele edilitare. Intervențiile vor fi stabilite după caz, în funcție de concluziile sondajelor preliminare elaborării proiectului pentru autorizația de construire. În acest sens, prezentul PUZ permite interventii la rețelele edilitare (mutarea rețelelor de pe amplasamentul studiat dacă vor fi identificate, în cadrul unui proiect de specialitate ce urmează a fi elaborat).

Gospodărie comunală :

Nu se propun masuri specifice în plus, nici modificarea celor existente.

Intervențiile la racordurile clădirilor la rețelele edilitare de pe domeniul public vor păstra sau vor muta instalațiile și traseele în subteran.

3.7. Protecția mediului

Ținând cont de factorii de risc antropici, se propune reducerea poluării datorată traficului auto prin amenajarea de parcuri pe domeniul public din perimetrul PUZ sau în alte zone destinate acestei probleme, identificate prin alte documentații (PUG preliminar)

3.8. Obiective de utilitate publică

Obiective de utilitate publica propuse:

- restricționarea staționării/parcării autovehiculelor pe domeniul public prin măsuri tehnice.
- Plantație de aliniament acolo unde este posibil, în alveolele dintre trotuar și aliniament

4. Concluzii, măsuri în continuare

Propunerile PUG-ului preliminar actual recunosc tendința de dezvoltare în lungul axei DN39 și paralelă cu linia Mării Negre, și arată o soluție de organizare a Zonei Centrale (**LIS**) și a celei de activități preponderent comerciale (**ISd**) pe axa DN39 în sensul permiterii funcțiunilor specifice doar pe loturile aliniate la această axă, soluție ce valorifică obișnuințele de „utilizare” a localității și așteptările intuitive ale publicului. Ierarhizarea funcțiunilor, de la caracter *public-central* (**ISd**) către caracterul *public-turistic* (**ISd1**), se face pe direcția est-vest, dinspre DN39 către plajă, iar trecerea de la public-central către semi-public, agroturistic și rezidențial se face dinspre DN39 către vest, cu o concentrare a funcțiunilor de tip central (servicii terțiare, administrative, locuire) pe partea de vest a DN39 în UTR **LIS**.

Totodată, un aspect important în stabilirea soluției PUZ este și tendința actuală a agenților de turism de a înființa servicii turistice la pachet, de tip „all inclusive”.

Din aceste considerente, documentația PUZ va prelua propunerile PUG preliminar și va propune consolidarea caracterului de servicii comerciale și turistice în perimetrul studiat.

Se propun creșterea regimului de înălțime, schimbarea funcțiunii dominante, a caracterului zonei prin retrasarea UTR-urilor și modificarea indicatorilor urbanistici în sensul art. 32, alin.7 și alin.8 din Legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.

Intocmit: arh. Laurențiu Georgescu



VOLUMUL 2

REGULAMENT DE URBANISM

CAP. I - PRESCRIPTII GENERALE

1. DOMENIU DE APLICARE

Prezentul Regulament se aplică pe teritoriul cuprins în limitele cuprinse între străzile: la nord str. Ion Creangă, la sud str. Plajei, la est str. Tudor Vladimirescu, la vest str. Zambilelor și str. Mihail Kogălniceanu, teritoriu pentru care se fac propuneri de modificare a indicatorilor urbanistici.

2. CONDIȚII DE APLICARE

2.1. Prezentul Regulament modifică prevederile Regulamentului General de Urbanism PUG.

2.2. Prevederile Regulamentului permit autorizarea directă cu excepția situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu.

2.3 În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul Regulament va fi detaliat sau adaptat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice de Detaliu, realizate și aprobate conform legii.

3. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

3.1 În cazul comasărilor de parcele care depășesc 2000 mp se va reface prezentul PUZ, în condițiile legii.

4. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

4.1. Definirea (UTR) este făcută în funcție de trei parametri:

- Funcțiunile dominante, caracterul unitar al UTR;
- Regimul de construire (continuu, discontinuu) ;
- Înălțimea maximă admisă.

4.2 Regulamentul este alcătuit pentru următoarele unități teritoriale de referință, ca subzone ale ZRL4 din PUG:

- a) „UTR CS1” - funcțiuni dominante de comerț general și servicii
- b) „UTR CT1” – funcțiuni dominante de activități turistice și servicii turistice, alimentație publică

CAP. II

PRESCRIȚII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UTR CS1

Subzona unitară a funcțiunilor dominante de comerț general și servicii, constituită conform art. 32, alin.7 și alin.8 din Legea 350/2001.

Conține funcțiuni de comerț cu amănuntul în construcții individuale, servicii generale de mică amploare (bancare, cabinete medicale, informare turistică și altele asemenea).

I. DESCRIERE

a. Delimitare - perimetrul mărginit la vest de strada M. Kogălniceanu – DN39, cuprinde terenurile aliniate la aceasta pe o adâncime de cca 60 m de la acostament.

CS1 are o suprafață de cca 12.150 mp (1,215 ha)

b. caracteristici:

- Zona provine din lotizarea veche a vetrei satului, și au avut loc comasări de terenuri și/sau divizări, astfel că regimul de construire este mixt, continuu-discontinuu-izolat, pe criterii oportuniste de conjunctură. Peisajul are valoare ambientală redusă.
- **Se propune eliberarea aliniamentului de construcțiile parazite și prezervarea unei alinieri de 5,00 m de la aliniament pentru realizarea grădinilor de fațadă și/sau includerea acestor spații rezultate din retragere în circulația pietonală publică.**
- Se propune creșterea indicatorilor urbanistici, corelată cu necesarul de suprafețe verzi și parcuri interioare.

c. agresiuni: apariția unor clădiri noi care nu respectă caracteristicile urbanistice ale zonei: POT mărit peste limitele legale, regim de înălțime peste media generală, precum și a unor construcții care duc la degradarea calităților rezidențiale ale zonei.

d. valoare: zonă cu ambianță mixtă, fără construcții cu valoare arhitecturală sau ambientală,

e. grad de protecție: redus.

f. intervenții:

-intervențiile (solicitările) vor fi direcționate către modul de construire prescris în prezentul PUZ și cu respectarea listelor de funcțiuni.

-Este permisă comasarea a mai mult de două parcele, dar nu mai mult de 2000 mp. Divizarea în parcele mai mici de 250 mp nu este recomandată.

-sunt permise intervenții pe domeniul public care îmbunătățesc condițiile existente: iluminat public, amenajări de spații verzi, construcții noi sau intervenții la construcțiile existente conform prezentului PUZ.

-parcările ce deservește activitățile se vor rezolva conform HGR 525/1996, normativului Indicativ P132/1993, respectiv de „**Regulamentul pentru locurile de parcare al comunei Limanu**” doar în interiorul proprietății.

Aleile **carosabile** de servitute vor avea minim 3,00 m lățime.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

a.utilizări admise: comerț cu amănuntul de mărfuri generale, comerț cu produse de necesitate curentă, servicii de informare, birouri individuale pentru activități liberale, servicii administrative și bancare, servicii medicale.

b.utilizări admise cu condiționări: cazare turistică sau de tranzit, locuințe de vacanță, locuințe permanente – cu condiția de a asigura locurile de parcare în interiorul proprietății și cu respectarea recomandării de a amplasa aceste funcțiuni la etajele superioare.

c.utilizări interzise: activități productive poluante, construcții provizorii de orice natură, depozitare en-gros, depozitare de material re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane, activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenuri vizibile din circulatii publice, autobaza, statii de intretinere/spălătorii auto, orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pluvial pe parcelele invecinate

III. AMPLASAREA CLĂDIRILOR

a. caracteristicile parcelelor: este permisă comasarea a mai mult de două parcele, dar nu mai mult de 2000 mp

Sunt considerate construibile parcelele care indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii:

| Regimul de construire | Dimensiune minima in cazul concesiionarii | | Dimensiune minima in zone protejate | | Dimensiune minima in alte zone | |
|-----------------------|---|-----------|-------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|
| | S (mp) | Front (m) | S (mp) | Front (m) | S (mp) | Front (m) |
| insiruit | 150 | 8 | 250 | 10 | 150 | 8 |
| cuplat | 200 | 12 | 300 | 12 | 250 | 12 |
| izolat | 200 | 12 | 350 | 14 | 300 | 14 |
| Parcela de colt | - | - | Reducere cu 05 mp | Reducere cu 25% pt fiecare fatada | Reducere cu 05 mp | Reducere cu 25% pt fiecare fatada |

Adâncimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de **12.0** metri;

In cazul aplicarii Legii 33 /1994, se va urmări ca, în cazul în care, prin expropriere, o parcelă devine neconstruibilă din cauza dimensiunilor și suprafeței, să fie expropriată întreaga parcelă.

In cazul in care un proprietar este de acord sa cedeze o parte a unei parcele pentru realizarea unui OUP, se vor acorda compensatii urbanistice, care vor fi stabilite de catre Comisia Tehnica de Urbanism si Amenajarea Teritoriului si aprobate de Consiliul Local.

Pentru parcelele construite se mentin conditiile existente până la solicitarea unor intervenții, cu respectarea opțiunilor prevăzute de Lege.

Intervențiile asupra POT, CUT și RMH sunt posibile numai daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a terenului specificate în prezentul Regulament.

b. amplasarea față de aliniament:

La stabilirea alinierii constructiilor fata de terenurile apartinand domeniului public se vor respecta prevederile legale in vigoare si propunerile de dezvoltare din prezentul PUZ;

- cladirile se vor retrage fata de aliniament cu o distanta de minim 5.0 metri in cazul strazilor de categoria I, II și III;
- cladirile se pot dispune pe aliniamentul **aleilor private de servitute** daca aceasta este tipologia predominanta a zonei respective, cu exceptia celor a caror inaltime depaseste distanta dintre aliniamente, caz in care se vor retrage cu diferenta dintre inaltime si distanta dintre aliniamente dar nu cu mai putin de 4.0 metri; in cazul amplasarii constructiilor pe aliniament, nu se admit console, balcoane sau bovindouri catre aleea de acces.
- racordarea aliniamentelor la intersectiile strazilor se va face prin taierea coltului dupa o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim 12.0 m in cazul strazilor de categoria I si II si de minim 8.0 m la cele de categoria III;
- in cazul cladirilor insiruite pe parcelele de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate).

c. alinierea laterală și posterioară.

- cladirea construita in regim insiruit se va dispune cu calcane avand o adancime de maxim 15.0 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatade spre ambele strazi;
- in cazul segmentarii insiruirii, spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3.0 metri; se va respecta aceeasi prevedere si in cazul in care insiruirea este invecinata cu o functiune publica sau cu o unitate de referinta avand regim de construire discontinuu;
- in cazul cladirilor semi-cuplate, lungimea calcanului va fi de maxim 25.0 m, dar nu mai mult de 1/2 din adancimea parcelei;
- cladirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3.0 metri; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat;
- cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu jumatate din inaltimea la cornisa. În cazul în care este necesară reducerea acestei distanțe, se va elabora PUD care nu va prevede mai puțin de 6.0 metri distanța între fațadele cu ferestre ale camerelor de locuit. Retragera generală față de limitele laterale este de 3,00m. Reducerea acestei retrageri este posibilă în baza unui PUD care nu va prevede mai puțin de 6.0 metri distanța între fațadele cu ferestre ale camerelor de locuit.
- cladirile vor fi astfel dispuse pe parcela incat sa asigure orientarea ferestrelor incaperilor de locuit catre strada, sau catre fundul parcelei astfel incat numarul incaperilor cu orientare defavorabila in cadrul parcelei sa fie minim;
- raportul dintre dimensiunile fiecarei cladiri de pe parcela va fi cuprins intre 0.5 si 3.0;
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai puțin de 3.0 metri;

- in cazul parcelor cu adancimi sub 15.0 metri se accepta retragerea cladirilor izolate pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care pe aceast limita exista deja calcanul unei cladiri principale de locuit iar alipirea respecta inaltimea si latimea acestui (nu se iau in considerare garaje sau anexe gospodaresti);
- dispunerea anexelor gospodaresti pe limita posterioara a parcelei este admisa daca acestea nu depasesc inaltimea imprejuririi.
- balcoanele, bovindourile, etajele în consolă nu vor depasi limitele edificabilului propus sau rezultat in urma retragerilor față de limitele de proprietate

d.amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă.

- pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar POT si CUT nu sunt depasite; este recomandat ca orice corp de cladire, cu exceptia anexelor si garajelor, sa aiba o arie construita $AC_{minima}=50.0$ mp;
- distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren în cazul fațadelor cu camere de locuit. În cazul în care este necesară reducerea acestei distanțe, se va elabora PUD care nu va prevedea mai puțin de 4.0metri între fațadele cu ferestre ale camerelor de locuit.
- consolele, balcoanele si bovindourile nu vor depasi limitele edificabilului propus sau rezultat in urma retragerilor de la limitele de proprietate

IV. ECHIPAREA CLĂDIRILOR

a.circulații și accese:

- parcela va avea asigurat un acces carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim 3.0metri latime; Recomandat – 3,50metri.
- accesele vor fi de regulă amplasate catre limitele laterale ale parcelei; de regulă se va autoriza un singur acces carosabil pe parcelă. **Amenajarea de locuri de parcare aliniate și accesibile din stradă, pe o adâncime de 5,00 m în interiorul proprietății, nu se consideră acces în incintă.**

b.staționarea autovehiculelor:

Parcările ce deservesc activitățile se vor rezolva conform HGR 525/1996, normativului Indicativ P132/1993, respectiv de „Regulamentul pentru locurile de parcare al comunei Limanu” doar în interiorul proprietății.

Prezentul PUZ propune ca obligativitatea asigurării locurilor de parcare în interiorul proprietății să fie aplicată doar funcțiunilor de tip rezidențial (permanent sau de vacanță) și a celor de cazare turistică. Pentru funcțiunile comerciale, servicii și alimentație publică, nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pe terenul proprietate, acestea urmând a fi rezolvate în alte zone, în condiții legale.

c. condiții de echipare edilitară:

- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- la cladirile dispuse pe aliniamentele aleilor private, racordarea burlanelor la canalizarea

pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

d. spații libere și plantate

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie la fațadă, cuprinse în terenul rezultat din retragerea de la aliniament. Acolo unde pe retragerea de la aliniament sunt amenajate locuri de parcare, se vor folosi soluții ecologice și/sau plante decorative în alveole/ghivece.
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se recomanda ca, pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese.

e.aspectul exterior:

- cladirile noi sau modificarile /reconstructiile de cladiri existente se vor integra in **caracterul general propus** al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;
- toate cladirile vor fi prevazute cu invelitoare din materiale durabile; se recomanda utilizarea cu precadere a invelitoarei în șarpantă de pantă redusă, cu streșini largi.
- pentru constructiile amplasate la intersectiile de drumuri publice sau in capete de perspectiva, autorizarea se va face pe baza de PUD pentru reglementarea modului de ocupare a parcelei, alinieri, accesiuri, spații verzi, aspect volumetric;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

În cazul în care clădirea este catalogată ca având valoare arhitecturală proprie, intervențiile admise vor fi următoarele:

- consolidare și restaurare, păstrând cât mai mult din caracteristicile originale; se pot aduce modificări de parti interior care nu afectează aspectul exterior al clădirii.

În cazul în care clădirea este catalogată ca având valoare ambientală, intervențiile admise vor fi, după caz:

- consolidare și restaurare, păstrând cât mai mult din caracteristicile originale;
- demolare și reconstruire integrală, pe perimetrul original al clădirii, cu păstrarea identică a fațadelor și refacerea partiului interior, pentru a asigura un confort modern;
- demolare și reconstruire prin extinderea perimetrului construit (respectiv creșterea POT-ului) și/sau cu creșterea regimului de înălțime (respectiv a CUT-ului), în limitele permise de acest Regulament; arhitectura noii clădiri va prelua imaginea și stilul arhitectural din prezentul Regulament.

f.împrejmuiri

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiri din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.;
- gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim **2.20** metri si minim **1.80** metri din care un soclu opac de **0.50** metri si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu;
- imprejmuirile laterale si posterioare pot avea maxim **2.50** metri

V. CONFORMAREA CLĂDIRILOR

g.înălțimi admise:

Generalități despre modul de calcul al înălțimii maxime admise.

Înălțimile de calcul se propun după cum urmează:

demisol-1,5m de la sol

parter - 4m,

etaj 1 – 3,5m,

etajul 2 – 3m. Alinierea etajului 2 retras va fi la cel puțin 8,00 m de la trotuarul străzii, respectiv aliniamentul la stradă al parcelei.

etajul 3 retras – 3m. Alinierea etajului 3 retras va fi la cel puțin 25,00 m de la trotuarul străzii, respectiv aliniamentul la stradă al parcelei.

În total, construcțiile nu trebuie să depășească **12m la cornișă**, măsoarați de la nivelul trotuarului.

Regimul de înălțime maximal implică o distanță mai mare între construcții prin constrângerea de a reduce suprafața construită la sol.

Pentru terenurile cu indicatori urbanistici superiori prezentului PUZ se vor mentine valorile existente până la solicitarea de intervenții, în condițiile legii.

- nu se admite mansardarea cladirilor, ci se recomandă realizarea unui etaj parțial, retras.
- se admit depasiri constructive ale înălțimii la fațadă numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in situația regimului de construire insiruit sau cuplat;
- Panta recomandată pentru șarpante este între 15%-35%.
- inaltimea anexelor lipite de limitele laterale si posterioare ale proprietatii nu va depasi inaltimea imprejmuirii.

VI. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA PARCELEI

POT maxim = 40% (cf. art. 32, alin.7 și alin.8 din Legea 350/2001)

CUT maxim = 1,6 (cf. art. 32, alin.7 și alin.8 din Legea 350/2001)

Regim de înălțime: (S)D+P+1E+2Eretras (Hmax la cornișă 12,00m), respectiv (S)D+P+2E+3Eretras (Hmax la cornișă 15,00m)

Alinierea etajului 2 retras va fi la cel puțin 8,00 m de la trotuarul străzii, respectiv aliniamentul la stradă al parcelei.

Alinierea etajului 3 retras va fi la cel puțin 25,00 m de la trotuarul străzii, respectiv aliniamentul la stradă al parcelei.

Terasa rezultata din retragerea ultimului etaj se amenajeaza ca gradina vizibila din strada.

VII. SPAȚII PUBLICE

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- **este permisă retragerea împrejurii la stradă pentru a asigura suprafețele de staționare/afluire a publicului în afara circulației pietonale de pe trotuarul public.**
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se recomanda ca, pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia vizuală, să se realizeze plantații de aliniament acolo unde există alveole de teren între aliniament și trotuar.

VIII. CONDIȚII DE AVIZARE

Interventiile la constructiile existente si realizarea constructiilor noi se vor supune condițiilor de avizare prevăzute de Lege.

UTR CT1

Subzona unitară a funcțiunilor dominante de cazare și servicii turistice și comerciale, constituită conform art. 32, alin.7 și alin.8 din Legea 350/2001.

Conține funcțiuni de structuri de cazare turistică de gabarit mediu și mic, servicii turistice.

I. DESCRIERE

a. Delimitare - perimetrul mărginit la est de strada T. Vladimirescu, cuprinde terenurile aliniate la aceasta pe o adâncime de cca 100 m de la acostament, și cele de la strada Ion Creangă și str. Plajei.

CT1 are o suprafață de cca 20.213 mp (2,02 ha)

b. caracteristici:

- Zona provine din lotizarea veche a vetrei satului, și au avut loc comasări de terenuri și/sau divizări, astfel că regimul de construire este mixt, continuu-discontinuu-izolat, pe criterii oportuniste de conjunctură. Peisajul are valoare ambientală redusă.
- **Se propune eliberarea aliniamentelor străzilor perimetrare de construcțiile parazite și preservarea unei alinieri de 5,00 m de la aliniament pentru realizarea grădinilor de fațadă și/sau includerea acestor spații rezultate din retragere în circulația pietonală publică.**
- Se propune creșterea indicatorilor urbanistici, corelată cu necesarul de suprafețe verzi și parcări interioare.

c. agresiuni: apariția unor clădiri noi care nu respectă caracteristicile urbanistice ale zonei: POT mărit peste limitele legale, regim de înălțime peste media generală, precum și a unor construcții care duc la degradarea calităților rezidențiale ale zonei.

d. valoare: zonă cu ambianță mixtă, fără construcții cu valoare arhitecturală sau ambientală,

e. grad de protecție: redus.

f. intervenții:

-intervențiile (solicitările) vor fi direcționate către modul de construire prescris în prezentul PUZ și cu respectarea listelor de funcțiuni.

-Este permisă comasarea a mai mult de doua parcele, dar nu mai mult de 2000 mp. Divizarea in parcele mai mici de 250 mp nu este recomandată.

-sunt permise intervenții pe domeniul public care îmbunătățesc condițiile existente: iluminat public, amenajări de spații verzi, construcții noi sau interventii la constructiile existente conform prezentului PUZ.

-parcările ce deservesc activitățile se vor rezolva conform HGR 525/1996, normativului Indicativ P132/1993, respectiv de „Regulamentul pentru locurile de parcare al comunei Limanu” doar în interiorul proprietății.

Aleile **carosabile** de servitute vor avea minim 3,00 m lățime.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

a.utilizări admise: servicii de cazare în construcții medii, pensiuni individuale, servicii de informare, servicii medicale, alimentație publică, comerț de întâmpinare, bufet, bar și alte asemenea, restaurant, autoservire și alte asemenea.

b.utilizări admise cu condiționări: locuințe de vacanță, locuințe permanente – cu condiția de a asigura locurile de parcare în interiorul proprietății și cu respectarea recomandării de a amplasa aceste funcțiuni la etajele superioare.

c.utilizări interzise: activități productive poluante, construcții provizorii de orice natură, depozitare en-gros, depozitare de material re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane, activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenuri vizibile din circulatii publice, autobaza, statii de intretinere/spălătorii auto, orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pluvial pe parcelele invecinate

III. AMPLASAREA CLĂDIRILOR

a. caracteristicile parcelelor: este permisă comasarea a mai mult de două parcele, dar nu mai mult de 2000 mp

Sunt considerate construibile parcelele care indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii:

| Regimul de construire | Dimensiune minima in cazul concesiionarii | | Dimensiune minima in zone protejate | | Dimensiune minima in alte zone | |
|-----------------------|---|-----------|-------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|
| | S (mp) | Front (m) | S (mp) | Front (m) | S (mp) | Front (m) |
| insiruit | 150 | 8 | 250 | 10 | 150 | 8 |
| cuplat | 200 | 12 | 300 | 12 | 250 | 12 |
| izolat | 200 | 12 | 350 | 14 | 300 | 14 |
| Parcela de colt | - | - | Reducere cu 05 mp | Reducere cu 25% pt fiecare fatada | Reducere cu 05 mp | Reducere cu 25% pt fiecare fatada |

Adâncimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de **12.0** metri;

In cazul aplicarii Legii 33 /1994, se va urmări ca, în cazul în care, prin expropriere, o parcelă devine neconstruibilă din cauza dimensiunilor și suprafeței, să fie expropriată întreaga parcelă.

In cazul in care un proprietar este de acord sa cedeze o parte a unei parcele pentru realizarea unui OUP, se vor acorda compensatii urbanistice, care vor fi stabilite de catre Comisia Tehnica de Urbanism si Amenajarea Teritoriului si aprobate de Consiliul Local.

Pentru parcelele construite se mentin conditiile existente până la solicitarea unor intervenții, cu respectarea opțiunilor prevăzute de Lege.

Intervențiile asupra POT, CUT și RMH sunt posibile numai daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a terenului specificate în prezentul Regulament.

b. amplasarea față de aliniament:

La stabilirea alinierii constructiilor fata de terenurile apartinand domeniului public se vor respecta prevederile legale in vigoare si propunerile de dezvoltare din prezentul PUZ;

- cladirile se vor retrage fata de aliniament cu o distanta de minim 5.0 metri in cazul strazilor de categoria I, II și III;
- cladirile se pot dispune pe aliniamentul **aleilor private de servitute** daca aceasta este tipologia predominanta a zonei respective, cu exceptia celor a caror inaltime depaseste distanta dintre aliniamente, caz in care se vor retrage cu diferenta dintre inaltime si distanta dintre aliniamente dar nu cu mai putin de 4.0 metri; in cazul amplasarii constructiilor pe aliniament, nu se admit console, balcoane sau bovindouri catre aleea de acces.
- racordarea aliniamentelor la intersectiile strazilor se va face prin taierea coltului dupa o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim 12.0 m in cazul strazilor de categoria I si II si de minim 8.0 m la cele de categoria III;
- in cazul cladirilor insiruite pe parcelele de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate).

c. alinierea laterală și posterioară.

- cladirea construita in regim insiruit se va dispune cu calcane avand o adancime de maxim 15.0 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatade spre ambele strazi;
- in cazul segmentarii insiruirii, spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3.0 metri; se va respecta aceeasi prevedere si in cazul in care insiruirea este invecinata cu o functiune publica sau cu o unitate de referinta avand regim de construire discontinuu;
- in cazul cladirilor semi-cuplate, lungimea calcanului va fi de maxim 25.0 m, dar nu mai mult de $\frac{1}{2}$ din adancimea parcelei;
- cladirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3.0 metri; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat;
- cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu jumatate din inaltimea la cornisa. În cazul în care este necesară reducerea acestei distanțe, se va elabora PUD care nu va prevede mai puțin de 6.0 metri distanța între fațadele cu ferestre ale camerelor de locuit. Retragera generală față de limitele laterale este de 3,00m. Reducerea acestei retrageri este posibilă în baza unui PUD care nu va prevede mai puțin de 6.0 metri distanța între fațadele cu ferestre ale camerelor de locuit.
- cladirile vor fi astfel dispuse pe parcela incat sa asigure orientarea ferestrelor incaperilor de locuit catre strada, sau catre fundul parcelei astfel incat numarul incaperilor cu orientare defavorabila in cadrul parcelei sa fie minim;
- raportul dintre dimensiunile fiecărei cladiri de pe parcela va fi cuprins între 0.5 si 3.0;
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai puțin de 3.0 metri;

- in cazul parcelelor cu adancimi sub 15.0 metri se accepta retragerea cladirilor izolate pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care pe aceast limita exista deja calcanul unei cladiri principale de locuit iar alipirea respecta inaltimea si latimea acestui (nu se iau in considerare garaje sau anexe gospodaresti);
- dispunerea anexelor gospodaresti pe limita posterioara a parcelei este admisa daca acestea nu depasesc inaltimea imprejmuirii.
- balcoanele, bovindourile, etajele în consolă nu vor depasi limitele edificabilului propus sau rezultat in urma retragerilor față de limitele de proprietate

d.amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă.

- pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar POT si CUT nu sunt depasite; este recomandat ca orice corp de cladire, cu exceptia anexelor si garajelor, sa aiba o arie construita $AC_{minima}=50.0$ mp;
- distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren în cazul fațadelor cu camere de locuit. În cazul în care este necesară reducerea acestei distanțe, se va elabora PUD care nu va prevedea mai puțin de 4.0metri între fațadele cu ferestre ale camerelor de locuit.
- consolele, balcoanele si bovindourile nu vor depasi limitele edificabilului propus sau rezultat in urma retragerilor de la limitele de proprietate

IV. ECHIPAREA CLĂDIRILOR

a.circulații și accese:

- parcela va avea asigurat un acces carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim 3.0metri latime; Recomandat – 3,50metri.
- accesese vor fi de regulă amplasate catre limitele laterale ale parcelei; de regulă se va autoriza un singur acces carosabil pe parcelă. **Amenajarea de locuri de parcare aliniate și accesibile din stradă, pe o adâncime de 5,00 m în interiorul proprietății, nu se consideră acces în incintă.**

b.staționarea autovehiculelor:

Parcările ce deserveșc activitățile se vor rezolva conform HGR 525/1996, normativului Indicativ P132/1993, respectiv de „Regulamentul pentru locurile de parcare al comunei Limanu” doar în interiorul proprietății.

Prezentul PUZ propune ca obligativitatea asigurării locurilor de parcare în interiorul proprietății să fie aplicată doar funcțiunilor de tip rezidențial (permanent sau de vacanță) și a celor de cazare turistică. Pentru funcțiunile comerciale, servicii și alimentație publică, nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pe terenul proprietate, acestea urmând a fi rezolvate în alte zone, în condiții legale.

c. condiții de echipare edilitară:

- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- la cladirile dispuse pe aliniamentele aleilor private, racordarea burlanelor la canalizarea

pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;

- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

d. spații libere și plantate

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;

- pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie la fațadă, cuprinse în terenul rezultat din retragerea de la aliniament. Acolo unde pe retragerea de la aliniament sunt amenajate locuri de parcare, se vor folosi soluții ecologice și/sau plante decorative în alveole/ghivece.

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;

- se recomanda ca, pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese.

e.aspectul exterior:

- cladirile noi sau modificarile /reconstructiile de cladiri existente se vor integra in **caracterul general propus** al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;

- toate cladirile vor fi prevazute cu invelitoare din materiale durabile; se recomanda utilizarea cu precadere a invelitoarei în șarpantă de pantă redusă, cu streșini largi.

- pentru constructiile amplasate la intersectiile de drumuri publice sau in capete de perspectiva, autorizarea se va face pe baza de PUD pentru reglementarea modului de ocupare a parcelei, alinieri, accesuri, spații verzi, aspect volumetric;

- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;

- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

În cazul în care clădirea este catalogată ca având valoare arhitecturală proprie, intervențiile admise vor fi următoarele:

- consolidare și restaurare, păstrând cât mai mult din caracteristicile originale; se pot aduce modificări de parti interior care nu afectează aspectul exterior al clădirii.

În cazul în care clădirea este catalogată ca având valoare ambientală, intervențiile admise vor fi, după caz:

- consolidare și restaurare, păstrând cât mai mult din caracteristicile originale;

- demolare și reconstruire integrală, pe perimetrul original al clădirii, cu păstrarea identică a fațadelor și refacerea partiului interior, pentru a asigura un confort modern;

- demolare și reconstruire prin extinderea perimetrului construit (respectiv creșterea POT-ului) și/sau cu creșterea regimului de înălțime (respectiv a CUT-ului), în limitele permise de acest Regulament; arhitectura noii clădiri va prelua imaginea și stilul arhitectural din prezentul Regulament.

f.împrejmuiri

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiri din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.;
- gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim **2.20** metri si minim **1.80** metri din care unsoclu opac de **0.50** metri si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu;
- imprejmuirile laterale si posterioare pot avea maxim **2.50** metri

V. CONFORMAREA CLĂDIRILOR

g.înălțimi admise:

Generalități despre modul de calcul al înălțimii maxime admise.

Înălțimile de calcul se propun după cum urmează:

demisol-1,5m de la sol

parter - 4m,

etaj 1 – 3,5m,

etajul 2 – 3m.

etajul 3 retras – 3m. Alinierea etajului 3 retrasă va fi la cel puțin 25,00 m de la trotuarul străzii, respectiv aliniamentul la stradă al parcelei.

În total, construcțiile nu trebuie să depășească **12m la cornișa etajului 2**, mășurați de la nivelul trotuarului, respectiv 15,00 m la cornișa etajului 3 retras.

Regimul de înălțime maximal implică o distanță mai mare între construcții prin constrângerea de a reduce suprafața construită la sol.

Pentru terenurile cu indicatori urbanistici superiori prezentului PUZ se vor mentine valorile existente până la solicitarea de intervenții, în condițiile legii.

- nu se admite mansardarea cladirilor, ci se recomandă realizarea unui etaj parțial, retras.
- se admit depasiri constructive ale înălțimii la fațadă numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in situația regimului de construire insiruit sau cuplat;
- Panta recomandată pentru șarpante este între 15%-35%.
- inaltimea anexelor lipite de limitele laterale si posterioare ale proprietatii nu va depasi inaltimea imprejmuirii.

VI. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA PARCELEI

POT maxim = 40% (cf. art. 32, alin.7 și alin.8 din Legea 350/2001)

CUT maxim = 1,6 (cf. art. 32, alin.7 și alin.8 din Legea 350/2001)

Regim de înălțime: (S)D+P+1E+2Eretras (Hmax la cornișă 12,00m), respectiv (S)D+P+2E+3Eretras (Hmax la cornișă 15,00m)

Alinierea etajului 2 retras va fi la cel puțin 8,00 m de la trotuarul străzii, respectiv aliniamentul la stradă al parcelei.

Alinierea etajului 3 retras va fi la cel puțin 25,00 m de la trotuarul străzii, respectiv aliniamentul la stradă al parcelei.

Terasa rezultata din retragerea ultimului etaj se amenajeaza ca gradina vizibila din strada.

VII. SPAȚII PUBLICE

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- **este permisă retragerea împrejurii la stradă pentru a asigura suprafețele de staționare/afluire a publicului în afara circulației pietonale de pe trotuarul public.**
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se recomanda ca, pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia vizuală, să se realizeze plantații de ainiament acolo unde există alveole de teren între aliniament și trotuar.

VIII. CONDIȚII DE AVIZARE

Interventiile la constructiile existente si realizarea constructiilor noi se vor supune condițiilor de avizare prevăzute de Lege.

Intocmit: arh. Laurentiu Georgescu

