PUZ Elaborare plan urbanistic zonal si regulament local de urbanism aferent in vederea construirii unor imobile cu functiune de locuire si cazare turistica

P A463/49.50, A463/51 lot 1, NC 107624, CF 107624
P A463/49.50, A463/51 lot 2, NC 107625, CF 107625
Sat Vama Veche, Com. Limanu, Jud. Constanta

N

Li
P.O.T. max.=40%;
C.U.T.max.=1.00 mp/A.D.C./mp. teren;
R.H. max.= 10,00 metri;

P.O.T. max.=60%;
C.U.T.max.=2,0 mp/A.D.C./mp. teren;
R.H. max.= 13,00 metri;

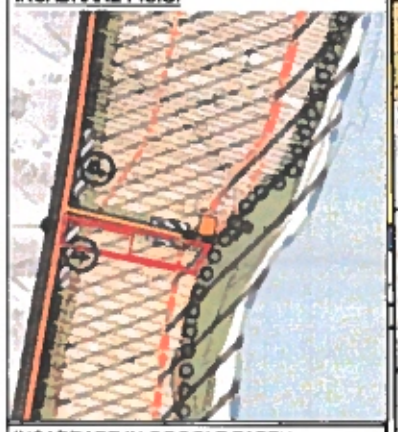
Vama Veche
L5
M1
M
PUZ IN CURS DE APROBARE
MAREA NEAGRA
Linia de tarm
Tarmul

LEGENDA P.U.G. LIMANU
FÂȘIA COSTIERĂ 2MAI-VAMA VECHE
Reglementări urbanistice, zonificare
Limite

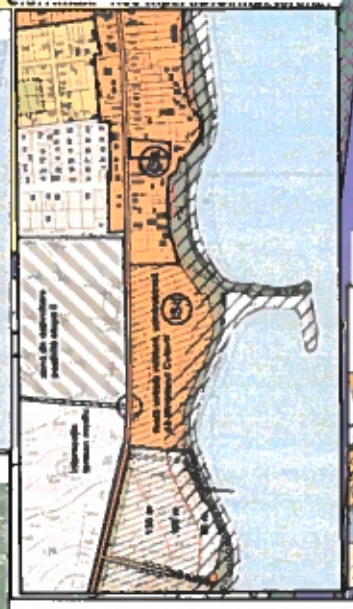
FASIE DE TERENUL LITORALA
CF.PUG LIMANU- ZONA DE NORD

FASIE DE TERENUL LITORALA
CF.PUG LIMANU- ZONA DE SUD

INCADRARE P.U.G.

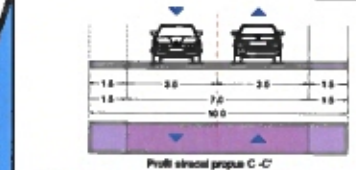


INCADRARE IN GOOGLE EARTH



Limita fasiei de teren litorala stabilita conform P.U.G. comuna Limanu a fost delimitata conform O.U.G. nr. 202/18.12.2002 si H.G. nr. 749/14.05.2004, pentru tarmul cu plaje amenajate de la linia cea mai inaintata a marii, in functie de limita dinspre mare a strazilor/aleilor/bulevardelor, a infrastructurii turistice, a lucrarilor de protectie costiera si a altor constructii existente.

PROFILE TRANSVERSALE, SCARA 1:200



Profil strazi propus C -C'

Suprafata teren inainte de cadere: 2955 mp
Suprafata de teren cedata: 164,87 mp
Suprafata de teren dupa cadere: 2803,13 mp

BILANT al indicatorul propus prin PUZ- Teren Lichvar Stefan si Matescu Liviu, z UTR M1:

Servicii turistice
Suprafata construita= 1121,25 mp (40%)
Suprafata desfasurata= 3844,07 mp
Suprafata verde= 840,94 mp (30%)
Suprafata platforme (carosabil/pietonal)= 840,94 mp (30%)
Suprafata totala teren= 2803,13 mp (100%)
P.O.T propuse= 40%
C.U.T. propuse= 1,36 mp ADC/ mp teren
RH propuse= 2S+P+3E

si in cazul Locuirii:
Suprafata construita= 981,095 mp (35%)
Suprafata desfasurata= 2943,29 mp
Suprafata verde= 840,94 mp (30%)
Suprafata platforme (carosabil/pietonal)= 981,095 mp (35%)
Suprafata totala teren= 2803,13 mp (100%)
P.O.T propuse= 35%
C.U.T propuse= 1,05 mp ADC/ mp teren
RH propuse= D+P+2E

Pentru locurile de parcare, se va respecta HG 525/1996. Se vor asigura 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare, in functie de tipul de cladire si de categoria de confort.

Suprafata neafectata de Limita banda litorala

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
811	257300.247	787931.662	107.078
800	257322.049	787826.829	4.000
807	257318.078	787826.352	12.086
806	257306.078	787824.912	8.349
807	257297.788	787823.917	99.502
812	257277.529	787921.335	7.702
813	257285.160	787922.376	17.716

S(2)=2487mp P=256.431m

Limita imobile nr. cad. 107624, 107625

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
800	257322.049	787826.829	127.028
801	257296.185	787951.196	2.097
802	257294.490	787949.961	13.629
803	257282.743	787943.051	7.172
804	257276.157	787940.212	2.096
805	257274.231	787939.365	0.461
806	257273.818	787939.181	117.730
807	257297.788	787823.917	8.349
808	257306.078	787824.912	12.086
809	257318.078	787826.352	4.000

S(1)=2968mp P=294.647m

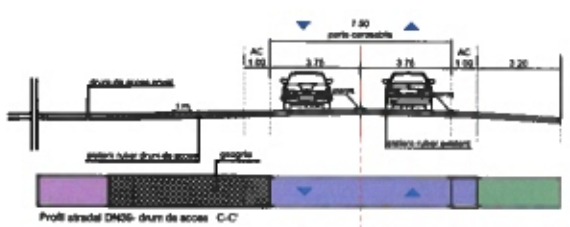
Suprafata afectata de Limita banda litorala

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
803	257282.743	787943.051	13.629
802	257294.490	787949.961	2.097
801	257296.185	787951.196	19.952
811	257300.247	787931.662	17.716
813	257285.160	787922.376	7.702
812	257277.529	787921.335	18.228
808	257273.818	787939.161	0.461
805	257274.231	787939.365	2.096
804	257276.157	787940.212	7.172

S(3)=461mp P=89.051m

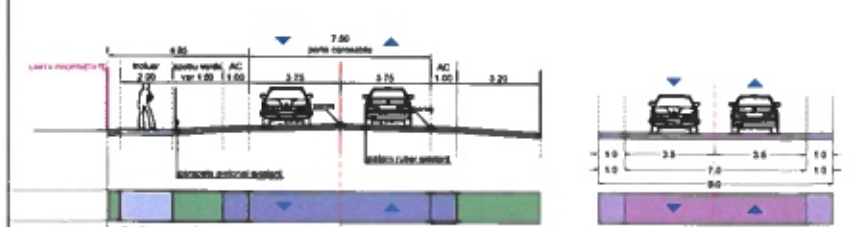
Respectarea PUZ - Planse U03_REGLEMENTARI URBANISTICE ve ridica interdictie temporara de construire. Pentru terenurile din zone unde se ridica interdictia, se recomanda alipirea si dezmembrarea ulterioara, asa incat parcelele nou create sa aibe latura exurie la strada si sa respecte o suprafata minima de 500 mp pentru locuire.

PROFIL DN 39- drum de acces, SCARA 1:200



Profil strazi DN39- drum de acces C-C'

PROFILE TRANSVERSALE, SCARA 1:200



Profil strazi - DN39 A - A'

Profil strazi propus pe parcela B -B'

REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE

LEGENDA

LIMITE
- Limite de proprietate
- Limita imobile inregistrate OCPI
- Limita UAT
- Limita intravilan conform PUG Limanu
- Limita zona de studiu cf. Aviz de Oportunitate nr.4 din 29.05.2023, eliberat de Primaria Comunei Limanu
- Limita PUZ in curs de aprobare
- Limita terenuri care au generat documentatia
- Limita fasiei de teren definita cf. OUG 202/2002 - min. 50m, max. 150m (Limita minima banda litorala, preluata cf. PUG comuna Limanu)
- Limita fasiei de teren definita cf. OUG 202/2002 (Limita banda litorala propusa preluata cf. PUG comuna Limanu)
- Limita rezervatiei naturale marine ROSCI0269 - Vama Veche - 2 Mai
- Limita rezervatiei naturale marine ROSPA0076 - Marea Neagra
- Linia de coasta
- Linia tarmului conform planului de management al Rezervatiei Marine 2 Mai-Vama Veche- limita vestica
- Distanta imobile terenuri PUZ - Faleza
- 25.04 Distanta imobile terenuri PUZ - Plaja
- 63.86 Distanta fasia de teren litorala - Linia tarmului (var. 63.86m - 66.14m)

RESTRICTII TEHNICE
- Edificabil maxim admis
- 3 Retrageri minime obligatorii

ALTE SUPRAFETE
- Suprafata afectata de fasia de teren litoral cf. pichetare pentru limita fasiei de teren litoral
- Suprafata ce nu este afectata de fasia de teren litoral cf. pichetare pentru limita fasiei de teren litoral

CIRCULATII SI SPATII PLANTATE
- Circulatii carosabile publice
- Acostament circulatii carosabile
- Circulatii carosabile private
- Circulatii pietonale publice
- Circulatii pietonale private
- Spatii plantate publice
- Traseu pietonal
- Traseu pietonal
- Suprafata cedata pentru modernizarea circulatiilor = 164,87 mp
- Acces auto
- Acces pietonal
- Zonă de siguranță DN39 - 2m
- Zonă de protecție DN39 - 22m de la zona de siguranță

CIRCULATII ORIENTATIVE
- Circulatii carosabile orientative
- Circulatii pietonale orientative

ZONIFICARE FUNCTIONALA
- Teren arabil extravilan
- L5 - locuire permanenta, rezidente secundare de tip individual, case de vacanta, dotari izolate, structuri cu profil exclusiv de gazduire (pensiuni, hoteluri, moteluri, camping), functiuni comerciale, servicii, alimentatie publica - interdictie de construire pana la elaborarea si aprobarea unei documentatii PUZ, conform P.U.G. Limanu
- M1- Zona mixta de locuinte si cazare turistica
- Spatii verzi publice
- Marea Neagra
- Interdictie temporara de construire pana la elaborarea PUD/PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA ORIENTATIVA
- M2 - Zona mixta de locuire, pensiuni, comert servicii orientativa - POT max. Turism: 40% CUT max:1,3 mp ADC/mp teren POT max. Locuire: 35% CUT max:1,3 mp ADC/mp teren
- ISt - Centru de agrement orientativ - POT max: 40% CUT max: 0,9 mp ADC/mp teren Spatii verzi min: 50%
- ISta - Zonă pentru alimentație, agrement, turism de mici dimensiuni - POT max: 40% CUT max; 0,9 mp ADC/mp teren Spatii verzi min: 50%

NOTE
1.Pentru realizarea prezentei documentatii s-a folosit ridicarea topografica intocmita de Adrian Oniitu, din data Decembrie 2022, copia conforma cu exemplarul din arhiva OCPI.
2.Reglementarile urbanistice se refera la imobilul teren care a generat prezenta documentatie de urbanism. Reglementarile orientative nu au caracter obligatoriu.
3. Conturul cladirilor existente urbanistic este orientativ.

PROIECTANT SPECIALITATE				REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA
SC EZEN STUDIO SRL J/29/2695/2017				BENEFICIAR: Lichvar Stefan, Lichvar Corina Ileana, Matescu Liviu, Matescu Denisa
				AMPLASAMENT: P A463/49.50; A463/51 Lot 1, NC 107624 si P A463/49.50; A463/51 Lot 2 , NC 107625, Sat Vatra Veche, Comuna Limanu, Jud. Constanta
	NUME	SEMNATURA	SCARA	TITLU PROIECT: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM APERENT IN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR IMOBILE CU FUNCTIUNE DE LOCUIRE SI CAZARE TURISTICA — PROIECT NR. 85 /2020
SEF PROIECT	urb. Nicoleta Roxana Pana		1:1000	
PROIECTAT/ DESENAT	urb. Elena Olteanu; urb. Ciliza Dancescu; urb. Delia Ionescu; urb. ing. Teodora Chirica; urb. ing. Daniel Ghita; urb. Angela Tincea		DATA	FAZA P.U.Z.
				TITLU PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE — PLANSA NR. U 03