

## CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE PENTRU

### ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL LOTIZARE SI REGLEMENTARE TEREN

**INITIATOR:** IMSAT CONSTRUCT prin MURESAN LIVIU

**ELABORATOR:** PRODESIGN VIEW SRL prin Urb. Pascu Andrei

**ARGUMENTARE:** Obiectivul planului urbanistic consta in studierea, reglementarea si modificarea reglementarilor



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII SI PROPUNERI privind intentia de elaborare a planului urbanistic zonal la sediul primariei din 2 Mai in perioada 06.10.2022 - 20.10.2022 intre orele 10:00-12:30

DEZBATEREA PUBLICA VA AVEA LOC IN DATA DE 21.10.2022 ORA 11:00 LA SEDIUL PRIMARIEI DIN 2 MAI

Observatiile sunt necesare in vederea stabilirii cerintelor de elaborare si vor fi transmise la adresa Primariei din 2 Mai, str. Mihail Kogalniceanu, nr.423, Birou Urbanism, Cadastru si Amenajarea teritoriului, persoanei desemnate cu informarea si consultarea publicului doamnei Eva Chetreanu, Telefon 0241-858204, Fax 0241-858201

Etapele preconizate pentru consultarea publicului pana la aprobarea planului:

- 05.09.2022 -14.09.2022 - Etapa pregatitoare- anuntarea intentiei de elaborare PUZ
- 06.10.2022 -20.10.2022 - Etapa elaborarii propunerilor- consultare documentatie
- 22.10.2022 - Comunicare rezultate

Persoana responsabila cu informarea si consultarea publicului din partea proiectantului: Vrejiu Adrian

telefon: 0761835335



## **MEMORIU GENERAL**

aferent

### **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – LOTIZARE SI REGLEMENTARE TEREN**

#### **CAPITOLUL 1. INTRODUCERE:**

##### **1.1. Date de identificare a documentatiei:**

Denumirea lucrarii: **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) –  
LOTIZARE SI REGLEMENTARE TEREN**

Amplasament: județul Constanta, comuna Limanu, sat 2 Mai , Lot 1/1/1/2, strada Salciei, nr. 11.

Faza de proiectare: P.U.Z.

Proiectant general: **S.C. PRODESIGN VIEW S.R.L.**

C.U.I.: 28194012 ; Nr. O.R.C.: J 13 /635 /16.03.2011

Tel : 0761.835335; mail: avrejoiu@gmail.com

Benefeciar: IMSAT CONSTRUCT prin MURESAN LIVIU

##### **1.2. Obiectul P.U.Z.:**

###### **➤ Delimitarea zonelor studiate si generatoare:**

Teritoriul care urmeaza sa fie studiat prin PUZ cuprinde Lot 1/1/1/1/2, avand IE 111867. Adiacent lui DN 39, zona obiectivului ce a generat PUZ in vederea lotizarii, modificarea tipului de utilizare functionala si elaborarea RLU.

Suprafata studiata PUZ=46671,00mp, iar suprafata terenului ce a generat PUZ-ul 8082,00mp.

Zona generatoare a viitorului P.U.Z. este reprezentata de Lot 1/1/1/1/2, nr. cadastral 111867, in suprafata totala de 8082.00mp.

Zona reglementata / generatoare vizata este delimitata de:

- la NORD –DN 39;
- la SUD – Lot 1/1/1/1/1;
- la EST – IE 104479, IE103412, IE 109581, IE 104857, IE 103326,  
IE 103411, IE 103410.
- la VEST – Lot 1/1/1/1.

Delimitarea zonei generatoare a avut la baza cadastrul loturilor si extrasele de carte funciara pus la dispozitia proiectantului. Zona reglementata si zona studiata au



fost stabilite prin avizul de oportunitate nr. 3 din 14.04.2022 emis de Primaria Comunei Limanu.

Din punct de vedere al incadrarii in comuna Limanu, zona generatoare este pozitionata in intravilanul comunei Limanu, la Nord-ul satului 2Mai.

➤ **Solicitari ale temei-program:**

La cererea beneficiarului, si in conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism nr. 89 din 07.03.2022, eliberat de catre Primaria comunei Limanu, se intocmeste un Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) cu scopul de ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL(PUZ) IN SCOPUL LOTIZARII SI REGLEMENTARII URBANISTICE prin care se doreste lotizarea si reglementarea urbanistica.

Prezentul P.U.Z. cuprinde reglementari obligatorii pentru urmatoarele zone functionale (si subzonele acestora) cuprinse in zona generatoare:

- ZRL – Zona pentru constructii rezidentiale, cu regim maxim de inaltime  $D(S)+P+1E - H \max = 8,00$  m la cornisa.
  - destinata locuire/rezidentiale, case de vacanta, cladiri cu functiunea de comert, servicii cazare;
- ISc – Zona de activitati- servicii, dotari, cu regim maxim de inaltime  $D(S)+P+1E - H \max = 8,00$  m la cornisa.
  - distributia si depozitarea bunurilor si materialelor;
  - activitati industriale productive, nepoluante desfasurate in constructii industrial mari, care necesita suprafete mari de teren;
  - activitati productive desfasurate in constructii industrial mici si mijlocii;
  - activitati industrial productive si de servicii, IMM cu profil nepoluant desfasurate in constructii industrial mari si mijlocii, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor produse, cercetarea industriala care necesita suprafete mai mari de teren.

**Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata:**

Conform P.U.G. com. Limanu, zona generatoare face parte din intravilanul comunei Limanu.

- Regim juridic – teren proprietatea IMSAT CONSTRUCT, conform act de dezmembrare nr. 1504/20.07.2021;
- Regim economic- teren intravilan - categorie de folosinta curti constructii
- Functiuni premise - interdictie temporara de construire pana la intocmire PUZ.

Functiune propusa – functiunea zonei va fi reglementata si schimbata prin PUZ propus:

- ZRL – Zona pentru constructii rezidentiale, cu regim maxim de inaltime  $D(S)+P+1E - H \max = 8,00$  m la cornisa.



- destinata locuire/rezidentiale, case de vacanta, cladirii cu functiunea de comert, servicii cazare;
- ISc – Zona de activitati- servicii, dotari, cu regim maxim de inaltime  $D(S)+P+1E - H \max = 8,00$  m la cornisa.
  - distributia si depozitarea bunurilor si materialelor;
  - activitati industriale productive, nepoluante desfasurate in constructii industrial mari, care necesita suprafete mari de teren;
  - activitati productive desfasurate in constructii industrial mici si mijlocii;
  - activitati industrial productive si de servicii, IMM cu profil nepoluant desfasurate in constructii industrial mari si mijlocii, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor produse, cercetarea industrial care necesita suprafete mai mari de teren.
- Prin PUZ se propun schimbării coeficientii urbanistici ai zonei. Pentru a putea optimiza zona astfel:

Pentru parcelele reglementate

POT MAXIM PROPUȘ = 40%;

CUT MAXIM PROPUȘ = 1,05;

Regimul de inaltime :

- Inaltimea maxima a cladirilor va fi de  $D(S)+P+1E - H \max = 8,00$  m la cornisa.

<b>BILANT TERITORIAL AL ZONEI STUDIAȚE S=46671,00mp</b>				
	EXISTENT		PROPUNERE	
	Suprafata	%	Suprafata	%
Terenuri reglementate pentru constructii	36277,995 mp	77,73%	32122,67 mp	68,82%
Constructii	3143,63 mp	6,73%	12849,06mp *	27,53%
Spatiu verde	0,00mp	0,00%	6424,53mp **	13,76%
Circulatii pietonale si auto	4344,13 mp	9,31%	9800,00mp	20,99%
Terenuri nereglementate	2905,24 mp	6,23%	2905,24 mp	6,23%
Suprafata totala teren studiat	46671,00 mp	100,00 %		
* 40% din suprafata terenului reglementat ** Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor. Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.				

#### **Spatiu verde conform HG 524/1996 Regulament de Urbanism**

Terenul din zona studiata are categoria de folosinta „teren arabil” cu regim juridic EXTRAVILAN, urmand a schimba destinatia terenului zona teren arabil in zone de locuire și case de vacanta cu regim maxim de inaltime  $D(S)+P+1E$  si zona de activitati servicii , dotari - conform **Planului Urbanistic General (PUG)**



modificarile fiind posibile doar printr-un **Plan Urbanistic Zonal (PUZ)** conform Legii nr. 350/2001- privind "Amenajarea Teritoriului si Urbanismul" modificată și completată.

### **1.3. Baza legala a elaborarii si surse de documentare:**

- Noul Cod Civil – legea 287/2009 cu modificarile ulterioare.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Legea 289/2006 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Ordonanta 27/2008 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Ordonanta de urgenta 10/2009 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 (republicata). Ale carei prevederi sunt detaliate in conformitate cu conditiile specifice zonei studiate;
- "Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism" indicativ GM-007-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 si GM-010-2000;
- Normativul departamentului pentru proiectarea parcarilor auto in localitati urbane. (P 132/93);
- Legea 137/95 – privind protectia mediului;
- Legea 7/96 – legea cadastrului si a publicitatii imobiliare;
- Legea 71/96 – legea privind aprobarea planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea I – cai de comunicatie;
- Legea nr.18/1991 privind fondul funciar, republicata in 1998;
- Legea nr.41/1995 privind protejare patrimoniului cultural national;
- Anexa nr. 6 din HGR 525/27.06.1996 si Hotararea CJC nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al Judetului Constanta;
- P.U.G. Comuna Limanu;
- Reglementarile urbanistice anterioare pentru zona generatoare

## **CAPITOLUL 2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII:**

### **2.1. Evolutia zonei:**

#### **➤ Date privind evolutia zonei:**

**2 Mai** aparține administrativ de comuna Limanu. Localitatea este amplasată în Dobrogea, pe malul Mării Negre, la mai puțin de 6 kilometri de granița cu Bulgaria.



La recensământul din 2002 avea o populație de 178 locuitori, din care 173 români și 5 găgăuzi.

Majoritatea turiștilor care frecventau 2 Mai înainte de modernizarea șoselei și de deschiderea frontierei, erau studenți, elevi, sau persoane care doreau să se rupă de agitația de la oraș. Ulterior, turismul a evoluat, frecventarea a crescut, mulți dintre vizitatori nu mai caută linște, ci distracție și petreceri; strada principală este de altfel plină cu localuri și terase. Între localitățile Vama Veche și 2 Mai, litoralul este teoretic ocrotit de o *Rezervație naturală integrală* (terestră și maritimă) „*Acvatoriul Litoral Marin Vama Veche – 2 Mai*”, *suprapusa peste situl Natura 2000 - ROSCI0269, cod 2.345, al carei custode este Institutul National de Cercetare – Dezvoltare Marina „Grigore Antipa”, Constanta*, dar practic, lipsa de fonduri pentru rezervație și de informare a publicului duce, vara, la exploatarea și poluarea și a acestei porțiuni a Litoralului românesc.

Aproape de țărm se află epava unei foste nave grecești Akra Aktion esuata în 1981 această epavă fiind una din atracțiile localității. În decursul anilor această epavă a fost folosită ca țintă de către Marina Militară. În 2013 epava se afla într-o stare foarte avansată de degradare.

### **Potentialul de dezvoltare:**

În prezent, zona este în continua dezvoltare, zona 2 Mai fiind un important punct de atracție turistică, cu specific propriu, întreaga zonă să fie propice dezvoltării urbanistice, sens în care, la cererea beneficiarului se întocmeste prezenta documentație tip P.U.Z.

### **2.2. Incadrarea în localitate:**

Zona studiată vizată în suprafața de 46671,00 mp este delimitată de:

- la NORD –DN 39;
- la SUD – Lot 1/1/1/1/1;
- la EST – IE 104479, IE103412, IE 109581, IE 104857, IE 103326, IE 103411, IE 103410.
- la VEST – Lot 1/1/1/1.

Zona generatoare P.U.Z. este reprezentată Lot 1/1/1/1/2, strada Salciei, nr. 11, în suprafața totală de 8082.00mp.

### **2.3. Elemente ale cadrului natural:**

a) Clima zonei:



Zona se încadrează în microclimatul litoral, (temperat-continental cu influențe marine). Verile sunt secetoase iar iernile au perioade de viscol, cât și intervale dese de încălzire, fapt ce dă stratului de zăpadă un caracter episodic.

Temperatura medie anuală este de 11,2°C iar precipitațiile medii anuale sunt de 347,8mm/mp.

Circulația aerului atmosferic are loc pe sensul vest-est în semestrul cald și pe direcția nord-est – sud-vest în ambele sensuri, în semestrul rece.

*b) Soluri:*

Conform studiilor geotehnice realizate, zona generatoare face parte din podisul Dobrogei de Sud, pentru zona fiind caracteristice formațiunile cuaternare reprezentate prin loessuri macroporice de origine eoliana, prafuri – prafuri argiloase și argile prafoase. Sub acestea urmează complexul argilos-argila prafoasă + argila și fundamentul reprezentat de calcar cochilifer.

Pânza freatică se întâlnește la o adâncime de 12.00m – 14.00m și este formată din ape dulci, având sens de deplasare dinspre continent spre mare, aceasta nefiind întâlnită în cadrul forajelor efectuate în amplasament până la punctul de oprire a acestora.

Terenul din zona generatoare este relativ plan, cu declivități minore. Solul este de natură loessoidă și argilooasă, studiul geotehnic întocmit recomandând soluții de fundare directă pe terenul bun de fundare cu respectarea unei adâncimi minime de fundare de -1.30m de la CTN, și o presiune convențională  $p_{conv}=130\text{kPa}$  sau, alternativ, fundare pe perna de loess sau dășeu de cariera cu grosime variabilă în funcție de regimul de înălțime a imobilelor proiectate și o presiune convențională  $p_{conv}=140-160\text{kPa}$ .

În zona studiată nu există accidente de teren, goluri subterane, alunecări sau prăbușiri care să pună în pericol stabilitatea viitoarelor construcții, excepție făcând zona din apropierea De 362, care este realizat pe marginea taluzului către Marea Neagră și la modernizarea caruia se vor dispune măsuri de sprijinire și consolidare a malului.

Din punct de vedere seismic, amplasamentul are următoarele caracteristici:

- Conform Codului de proiectare seismică – Partea 1 „Prevederi de proiectare pentru clădiri” P100-1/2013, amplasamentul se încadrează în zona cu valoarea accelerației terenului pentru proiectare  $a_g=0,20g$  pentru seisme având intervalul mediu de recurență  $IMR=100\text{ani}$  și în zona cu perioadă de control (de colț)  $T_c=0,7\text{sec}$ ;
- Conform SR 111/1/93, în macrozona cu gradul „7” de intensitate seismică (grade MSK,) în care probabilitatea producerii unui seism de gradul 7 sau mai mare este de minim o dată la 50 de ani.

**c) Ape:**

Apele subterane: Corpul de apă subterană aferent zonei studiate este RODL05, conform clasificării apelor subterane din spațiul hidrografic Dobrogea. Acesta se întinde pe teritoriul Dobrogei centrale, aparține tipului poros-permeabil și prezintă mari variații cantitative și calitative, atât pe orizontală, cât și pe verticală.

În zona studiată, pânza freatică se întâlnește la o adâncime de 12,00m – 14,00m și este formată din ape dulci, având sens de deplasare dinspre continent spre mare.

Nu există ape de suprafață pe teritoriul studiat.

**d) Aerul atmosferic:**

Aerul atmosferic este cel mai larg vector de propagare a poluanților. La nivelul zonei studiate, în perioada de exploatare, singura sursă de poluare a aerului este obținerea agentului termic, prin centrale individuale alimentate cu peleti / lemn. În zona nu există alte surse de poluare a aerului.

**e) Biodiversitatea:**

Flora este reprezentată de plante ruderales și stufăriș. Vegetația lemnoasă este reprezentată, în principal, de exemplare arbuștive de salcie. Nu au fost observate specii floristice de importanță ecologică sau conservativă.

Pe amplasamentul aferent planului, cât și în vecinătatea zonei studiate nu au fost identificate habitate de interes comunitar.

Fauna din zona studiată este reprezentată în mare parte de păsări. Dintre speciile protejate în aria naturală ROSPA0076, cele mai multe sunt prezente în perioada de pasaj și de iernat. Conform formularului Natura 2000, situl este important doar în perioada de migrație și iernare.

**2.4. Circulația:**

În prezent, zona generatoare este accesibilă atât pietonal cât și cu autovehicule, prin intermediul Str. Mihail Kogălniceanu, DN 39, – Str. Proiectată „A” - 10,00m, Str. Proiectată „B” - 10,00m, Str. Proiectată „C” - 6,00m, Str. Proiectată „D” - 10,00m, Str. Proiectată „E” - 10,00m, Str. Proiectată „F” - 6,70m, Str. Proiectată -Prelungirea Teiului-10,00m, Str. Proiectată - Prelungirea Salciei - 10,00m, circulația auto și pietonală se va realiza pe carosabilul propus.

**2.5. Ocuparea terenurilor:**

În prezent, întreaga zona generatoare are funcțiunea de „Teren Arabil – intravilan”. Toate terenurile sunt libere de construcții având interdicție temporară de construire până la întocmirea unui PUZ pentru parcelare și reglementare terenuri în vederea construirii locuințe rezidențiale, case de vacanță și zona de activități-servicii, dotări.





Disfuncționalitățile zonei sunt legate de zonele de circulație auto existente care sunt caracterizate de drumuri de exploatare cu lățime insuficientă pentru desfășurarea în condiții optime a circulației auto și pietonale, respectiv de parcelarea existentă a zonei, caracteristica terenurilor agricole.

## **2.6. Echiparea edilitară:**

În prezent, zona generatoare nu este bransată la rețele edilitare.

Sunt necesare obținerea avizelor favorabile de bransament a obiectivului vizat la rețelele existente în zona și proiectarea corespunzătoare a acestora. Aceste lucrări se vor realiza în fazele corespunzătoare a procedurii de proiectare și autorizare a construcțiilor.

### **a) rețele de distribuție a apei potabile:**

Pe strada DN39 există conductă de distribuție apă Dn 200mm / AZB aflată în operare/ întreținere de către S.C. RAJA S.A. – Centrul Zonal Mangalia. Presiunea apei în zona este de aprox. 1.2 atm.

### **b) rețele de canalizare menajeră:**

În zona studiată nu există rețele de canalizare menajeră. În acest sens se prevăd amplasarea de fose vidanjabile periodic ecologice etanșe, pentru colectarea apelor menajere. Acestea se vor dispune pe fiecare lot propus în parte, în apropierea căilor de circulație. La realizarea rețelelor publice de canalizare menajeră, loturile și imobilele proiectate vor fi racordate la aceasta și se va renunța la folosirea foselor vidanjabile.

### **c) alimentarea cu energie electrică:**

În partea de est a zonei studiate există o rețea de transport LEA de 20Kv destinată alimentării cu energie electrică a sat 2 Mai.

În zona studiată nu există alte rețele de distribuție a energiei electrice.

Se propune racordarea zonei studiate la rețeaua existentă pe latura de nord a DN 39, prin realizarea unui post TRAFU. Rețelele electrice proiectate de la postul TRAFU în interiorul zonei studiate se vor realiza îngropat, în lungul căilor de circulație proiectate.

**Racordarea la aceste rețele se va face numai în urma eliberării avizelor tehnice de racordare corespunzătoare pentru fiecare imobil în parte.**

### **d) alimentarea cu gaze naturale:**

În zona studiată nu există rețele de alimentare cu gaze naturale și nu există date cu privire la executia la o dată ulterioară a rețelelor de acest tip.

### **e) rețele de telecomunicație:**

Pe terenul generator nu sunt amplasate în prezent rețele de telecomunicație.



## **2.7. Probleme de mediu:**

În continuare sunt tratate atât problemele de mediu ce pot apărea pe perioada și în urma dezvoltării obiectivului de investiții, precum și recomandările pentru protecția mediului natural, în concordanță cu avizul eliberat de Agenția Națională de Protecție a Mediului.

### **2.7.1. Recomandări pentru protecția mediului natural:**

#### **a) Apă:**

- Realizarea unei epurări corespunzătoare a apelor uzate rezultate din mediul natural și din cadrul obiectivelor economice;
- Operațiuni specifice de pre-epurare a apelor uzate rezultate din procesele tehnologice specifice;
- Reabilitarea și extinderea rețelei de alimentare cu apă potabilă;

Aceste condiții se vor respecta prin racordarea la rețeaua de distribuție a apei potabile existente în punctul de bransament indicat prin avizele de specialitate. La nivelul zonei generatoare se va realiza o rețea subterană de distribuție utilizând materiale ce vor asigura integritatea sistemului, astfel încât să se elimine riscul avariilor și, ca urmare, consumurile suplimentare prin pierderi în mediu.

Colectarea apelor uzate se va face în sisteme centralizate, iar până la realizarea acestora, în fose ecologice etanșe vidanjabile periodic. Toate imobilele vor fi racordate la rețelele edilitare existente în zonă. În cazul existenței apelor tehnologice uzate, acestea se vor pre-epura / trece prin separatoare de grasimi înainte de a fi dirijate către fosele vidanjabile.

#### **b) Aer:**

- Informare și conștientizare a agenților economici poluatori asupra termenelor conformării;
- Sprijinirea introducerii de tehnologii curate;
- Măsuri pentru scăderea emisiilor;

Se vor respecta prevederile HCJC nr. 152/22.05.2013, respectiv anexa nr. 1, prin care suprafața plantată impusă prin PUZ și RLU este aferentă unui procent de min. 30% din suprafața generatoare / fiecare lot în parte pentru imobile de locuit, respectiv 50% din suprafața generatoare pentru imobile cu funcțiune turistică, zonă activități-servicii, dotări spațiile verzi putând fi amplasate pe terasele imobilelor și pe fațadele acestora. Prin utilizarea centralelor cu energie electrică / boilerelor cu energie electrică, se asigură un impact minim asupra contaminării aerului.

În cazul folosirii de utilaje tehnologice cu emisii de noxe în aer, acestea vor respecta legislația în vigoare cu privire la dotarea lor cu filtre pentru captarea / reducerea noxelor specifice.



c) Gestiunea deșeurilor:

- Aplicarea planului județean de gestionare a deșeurilor
- Crearea unui sistem de colectare selectivă a deșeurilor urbane și industriale la nivelul

fiecărei localități

Pentru colectarea deșeurilor vor fi amenajate spații special destinate, echipate astfel încât să permită colectarea selectivă a deșeurilor în scopul valorificării celor reciclabile și diminuării cantității eliminate la depozitele de deșeuri. Aceste spații vor fi dispuse în zona parcarilor auto supraterane, în zonele de capăt ale parcarilor, unde să fie facilitată preluarea acestora de către serviciile specializate de transport și depozitare a deșeurilor.

Recomandări cadru pentru extinderea spațiilor verzi:

- Prin legea 24/2007 se impune ca documentațiile de urbanism să prevadă un minim de 5% spații verzi publice.
- Toate spațiile ne-betonate se vor amenaja ca spații verzi sau spații plantate, inclusiv cu arbori. Se recomandă plantarea unui arbore la min. 10 locuri de parcare proiectate.

**2.7.2. Potențiale efecte semnificative asupra mediului:**

a) Biodiversitate:

Impactul cel mai puternic se va resimți în perioada de construire datorită prezenței umane și cu precădere a proceselor tehnologice specifice. Dată fiind durata relativ scurtă a acestor activități, impactul va fi temporar.

Flora nu va suferi un impact semnificativ, întrucât vegetația prezentă pe terenul afectat nu are valoare ecologică importantă, fiind formată din specii ruderales. De asemenea, spațiile verzi amenajate vor cuprinde specii locale, astfel păstrându-se parțial caracterul zonei.

Fauna nu va suferi un impact semnificativ, întrucât speciile prezente pe terenul afectat nu au statutul de specii protejate.

b) Populația și sănătatea umană:

Se estimează că populația din zona învecinată nu va fi afectată de implementarea planului, zona generatoare nefiind în apropierea imediată a altor zone rezidențiale. De asemenea, obiectivele de investiții nu vor avea un puternic caracter productiv, astfel încât noxele rezultate din procesele tehnologice să fie importante.

c) Solul:



Impactul asupra solului se va manifesta în perioada de implementarea a planului, prin lucrările de amenajare a drumurilor, parcărilor și fundațiilor. După implementarea planului nu va exista un impact asupra solului. Pentru evitarea impactului, deșeurile se vor depozita în spații special amenajate, în recipiente specifice tipului de deșeu. Se interzice depozitarea deșeurilor sau materiilor prime direct pe pământul neprotejat. Spațiile de depozitare vor fi prevăzute cel puțin cu platforme betonate.

d) Apa:

Prin implementarea planului, acest factor de mediu nu va suferi un impact. Distanța față de sursele de apă este relativ mare, iar eventualii poluanți generați vor fi captați de rețeaua de canalizare din interiorul zonei generatoare, iar după o pre-epurare prealabilă vor fi direcționați către fose vidanjabile periodice.

Apele preluate de pe platformele betonate vor fi trecute prin separatoare de grăsimi înainte de dirijarea lor către fosele vidanjabile.

e) Aerul:

Calitatea aerului va fi afectată doar în perioada de implementare prin particulele de praf care se ridică în aer în timpul execuției, însă caracterul temporar și neconcomitent al procesului va păstra impactul în limite admisibile.

Intensificarea traficului rutier este estimată că va crește nesemnificativ în raport cu cea existentă în acest moment, iar traficul se va desfășura doar pe cai rutiere asfaltate.

Toate utilajele tehnologice vor fi prevăzute cu filtre specifice pentru captarea noxelor și păstrarea nivelului acestora în interiorul normelor legale.

**2.7.3. Măsurile propuse pentru a preveni, reduce și compensa posibilele efecte adverse asupra mediului în perioada de implementare:**

a) Sol:

- Nu se va face depozitarea carburanților, a uleiurilor și a altor substanțe chimice, decât în magazine special destinate pentru recipiente adecvate. În cazul depozitării de astfel de materiale, magazinele vor fi realizate pe platforme betonate.
- Evitarea afectării unor suprafețe suplimentare de teren.
- Depozitarea temporară a deșeurilor numai în locurile special amenajate și, în funcție de categorie, numai în recipiente special destinate.
- Acoperirea zonelor afectate temporar cu sol vegetal la sfârșitul fazei de construcție.
- Organizarea de șantier precum și amplasamentele pe care se depozitează carburanți, uleiuri sau alte substanțe chimice vor fi dotate cu materiale



absorbante, necesare intervenției în caz de poluare accidentală cu hidrocarburi.

- Pentru fiecare zonă și parcelă se vor respecta  $POT_{max}$  și  $CUT_{max}$  stabilit cu caracter obligatoriu
- Refacerea stratului vegetal și plantarea acestuia cât mai repede posibil după fiecare construcție realizată pentru împiedicarea apariției fenomenelor de eroziune a vântului.
- Îndepărtarea deșeurilor atât din zona reglementată, cât și din vecinătatea acesteia.

**b) Apa subterană și de suprafață:**

- Intervenția rapidă cu absorbanți în cazul scurgerilor accidentale de carburanți și lubrifianți.
- Schimburile de ulei ale utilajelor și alimentarea cu carburant se vor face în afara amplasamentului sau doar pe platforme betonate, prevazute în amplasament cu materiale absorbante.
- Asigurarea unei stări de funcționare bune a utilajelor și vehiculelor, în scopul evitării scurgerilor de hidrocarburi.
- Deșeurile vor fi colectate selectiv și eliminate prin firme specializate pentru a se preveni eventualele scurgeri de la acestea.
- Vidanjarea toaletelor ecologice și a foselor vidanjabile și transportul apelor uzate la o stație de epurare, de către firme special autorizate.

**c) Aerul:**

- Întreținerea corespunzătoare a stării drumurilor.
- Reducerea vitezei autovehiculelor pe drumurile generatoare de pulberi și praf.
- Materialele pulverulente se vor depozita astfel încât să nu fie împrăștiate sub acțiunea vânturilor
- Oprirea motoarelor vehiculelor atunci când acestea nu sunt implicate în activități.
- Folosirea exclusivă a utilajelor și autovehiculelor cu verificarea tehnică la zi.
- Acoperirea depozitelor de materiale de construcție pulverulente sau depozitarea etanșă a acestora.
- Evitarea manipulării unor cantități mari de pământ sau agregate de carieră în perioadele cu vânt.

**d) Biodiversitatea:**

- Toate spațiile neconstruite vor fi înierbate, plantate, în principal, cu gazon și arbori specifici zonei, fără a se introduce specii autohtone, în special a celor cu caracter invaziv.
- Desfășurarea lucrărilor de construire numai pe suprafețele destinate acestor tipuri de lucrări, fără a se afecta suprafețe suplimentare de teren.
- Îngroparea cablurilor electrice, astfel încât în perioada de pasaj a păsărilor să nu existe risc de coliziune între acestea și stâlpii sau cablurile de electricitate.

**2.8. Opțiuni ale populației:**

Conform raportului de informare și consultare a publicului, au fost respectate prevederile legale privind parcurgerea etapelor corespunzătoare de informare a publicului, colectare a răspunsurilor și obiecțiilor formulate de către acesta și adaptarea documentațiilor de urbanism în conformitate cu concluziile stabilite în urma acestor etape.

În urma parcurgerii tuturor etapelor legale de informare și consultare a populației, și în urma centralizării eventualelor obiecțiuni, se constată că nu există opțiuni diferite de soluția prezentată în documentația de urbanism propusă sau obiecțiuni care să necesite rezolvare.

**CAPITOLUL 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA:****3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:**

La întocmirea prezentei documentații PUZ, a stat la baza Certificatul de Urbanism nr. 89 din 07.03.2022 și avizul de oportunitate nr. 3 din 14.04.2022, întocmit de către Primăria Comunei Limanu, prin care au fost trasate liniile generale de dezvoltare ulterioară a zonei vizate, precum și conturul final al zonei ce urmează a fi reglementată.

Astfel zona studiată și reglementată are o suprafață de 46671,00 mp, iar zona generatoare are o suprafață de 8082,00mp.

Funcțiunea zonei va fi reglementată și schimbată prin PUZ propus:

- ZRL – Zona pentru construcții rezidențiale, cu regim maxim de înălțime  $D(S)+P+1E - H_{max} = 8,00$  m la cornisa.
  - destinată locuire/rezidențiale, case de vacanță, clădiri cu funcțiunea de comerț, servicii cazare;



- ISc – Zona de activitati- servicii, dotari, cu regim maxim de inaltime  $D(S)+P+1E - H \max = 8,00$  m la cornisa.
- distributia si depozitarea bunurilor si materialelor;
  - activitati industriale productive, nepoluante desfasurate in constructii industrial mari, care necesita suprafete mari de teren;
  - activitati productive desfasurate in constructii industrial mici si mijlocii;
  - activitati industrial productive si de servicii, IMM cu profil nepoluant desfasurate in constructii industrial mari si mijlocii, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor produse, cercetarea industrial care necesita suprafete mai mari de teren.

Pentru a putea optimiza zona astfel:

Pentru parcelele reglementate

POT MAXIM PROPUȘ = 40%;

CUT MAXIM PROPUȘ = 1,05;

Regimul de inaltime :

Inaltimea maxima a cladirilor va fi de  $D(S)+P+1E - H \max = 8,00$  m la cornisa.

Restul prevederilor avizului de initiere au fost respectate si tratate pe larg in cadrul documentatiei PUZ (planse si regulament).

<b>BILANT TERITORIAL AL ZONEI STUDIAȚE S=46671,00mp</b>				
	EXISTENT		PROPUNERE	
	Suprafata	%	Suprafata	%
Terenuri reglementate pentru constructii	36277,995 mp	77,73%	32122,67 mp	68,82%
Constructii	3143,63 mp	6,73%	12849,06mp *	27,53%
Spatiu verde	0,00mp	0,00%	6424,53mp **	13,76%
Circulatii pietonale si auto	4344,13 mp	9,31%	9800,00mp	20,99%
Terenuri nereglementate	2905,24 mp	6,23%	2905,24 mp	6,23%
Suprafata totala teren studiat	46671,00 mp	100.00 %		
* 40% din suprafata terenului reglementat ** Pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor. Pentru constructiile industriale vor fi prevazute spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie, in functie de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafata totala a terenului.				

**Spatiu verde conform HG 524/1996 Regulament de Urbanism**



### **3.2. Valorificarea cadrului natural:**

Valorificarea cadrului natural se face mai ales din punct de vedere al proximitatii cu Marea Neagra si plaja aferenta acesteia.

### **3.3. Modernizarea circulatiei:**

#### **a) Reguli cu privire la asigurarea circulatiilor auto si pietonale:**

Prin acces carosabil se intelege accesul cu gabarit de trecere a vehiculelor dintr-o cale rutiera deschisa circulatiei rutiere (in cazuri speciale poate fi si o alee ocazional carosabila).

Prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, strazi pietonale, piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica potrivit legii.

Prin „servitute de trecere” se intelege dreptul de trecere reglementat potrivit legii civile prin acte intre vii si care este instituit in beneficiul unei/unor alte proprietati.

Pentru ca o parcela sa fie construibila este obligatoriu ca accesul sa fie reglementat legal si urbanistic, respectiv:

- Reglementat legal = inscris intr-un act valabil fata de terti (inscris in C.F.);
- Reglementat urbanistic = care respecta regulile urbanistice valabile pentru amplasamentul respectiv – reguli inscise intr-o documentatie de urbanism aprobata – fie ea PUG sau PUZ.

Legislatia aplicabila in domeniu include prevederea de cod civil: "nici o proprietate nu poate fi lipsita de acces la un drum public", iar aceasta sarcina/servitute este normal sa se asigure din suprafata terenului din care aceasta proprietate a fost dezmembrata, prin grija autorului dezmembrarii. Orice servitute cu rol de acces la un drum public va fi reglementata urbanistic cf. prevederilor prezentului PUZ sau reglementarea juridica prin servitute se va face in conformitate cu reglementarile urbanistice aprobate.

Accesele individuale ale loturilor suprafetei generatoare trebuie sa indeplineasca cerinta urbanistica minimala de a avea o latime de 3.50m.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute reglementata urbanistic, conform destinatiei constructiei.

Toate accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita accesul mijloacelor de interventie in situatii de urgenta.





Nu se permit operatiuni de dezmembrare ale loturilor in urma carora sa rezulte loturi de teren fara acces la o cale de circulatie publica.

Prin prezentul PUZ se prevad urmatoarele tipuri de circulatii si amprize:

- Str. Mihail Kogalniceanu, DN 39,
- Str. Proiectata „A” – 10.00m (7.00m zona rutiera + 2x1.50m trotuar) – strada cu sens dublu de circulatie;
- Str. Proiectata „B” – 10.00m (7.00m zona rutiera + 2x1.50m trotuar) – strada cu sens dublu de circulatie;
- Str. Proiectata „C” – 6.00m (4.50m zona rutiera + 1.50m trotuar) – strada cu un singur sens de circulatie;
- Str. Proiectata „D” -10.00m (7.00m zona rutiera + 2x1.50m trotuar) – strada cu sens dublu de circulatie;
- Str. Proiectata „E”- 10.00m (7.00m zona rutiera + 2x1.50m trotuar) – strada cu sens dublu de circulatie;
- Str. Proiectata „F” – 6.70m (4.70m zona rutiera + 2x1.00m trotuar) – strada cu un singur sens de circulatie;
- Str. Proiectata -Prelungirea Teiului-10.00m (7.00m zona rutiera + 2x1.50m trotuar) – strada cu sens dublu de circulatie;
- Str.Proiectata - Prelungirea Salciei – 10.00m (7.00m zona rutiera + 2x1.50m trotuar) – strada cu sens dublu de circulatie;

b) Reguli cu privire la asigurarea parcarilor publice si private:

Spatiile de parcare private se vor dispune exclusiv in interiorul loturilor proprietate privata. Se interzice stationarea autovehiculelor pe spatiile de circulatie publica in afara locurilor special amenajate.

Pentru locuintele unifamiliale se prevede amenajarea a minim unui loc de parcare in interiorul lotului proprietate privata.

**Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici:**

Zona generatoare se imparte in urmatoarele zone si subzone functionale in functie de regimul maxim de inaltime propus, dupa cum urmeaza:

- **ZRL – Zona pentru constructii rezidentiale, cu regim maxim de inaltime  $D(S)+P+1E - H_{max} = 8,00$  m la cornisa.**

– destinata locuire/rezidentiale, case de vacanta, cladiri cu functiunea de comert, servicii cazare;



➤ **ISc – Zona de activitati- servicii, dotari, cu regim maxim de inaltime**  
 **$D(S)+P+1E - H \max = 8,00$  m la cornisa.**

- distributia si depozitarea bunurilor si materialelor;
- activitati industriale productive, nepoluante desfasurate in constructii industrial mari, care necesita suprafete mari de teren;
- activitati productive desfasurate in constructii industrial mici si mijlocii;
- activitati industrial productive si de servicii, IMM cu profil nepoluant desfasurate in constructii industrial mari si mijlocii, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor produse, cercetarea industriala care necesita suprafete mai mari de teren.

**Procent de ocupare a terenului (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. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3.00m de la nivelul terenului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor, se include in suprafata construita. **Procentul de ocupare al terenului se aplica fiecarui lot / parcela din cadrul unei zone functionale a prezentului PUZ.**

- **Coeficient de utilizare a terenului (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. **Coeficientul de utilizare al terenului se aplica fiecarui lot / parcela din cadrul unei**

➤ **ZRL – Zona pentru constructii locuire/rezidentiale, cu regim maxim de inaltime  $D(S)+P+1E - H \max = 8,00$  m la cornisa.**



– destinata locuire/rezidentiale, case de vacanta, cladirii cu functiunea de comert, servicii cazare;

➤ **ISc – Zona de activitati- servicii, dotari, cu regim maxim de inaltime  $D(S)+P+1E - H \max = 8,00$  m la cornisa.**

- distributia si depozitarea bunurilor si materialelor;
- activitati industriale productive, nepoluante desfasurate in constructii industrial mari, care necesita suprafete mari de teren;
- activitati productive desfasurate in constructii industrial mici si mijlocii;
- activitati industrial productive si de servicii, IMM cu profil nepoluant desfasurate in constructii industrial mari si mijlocii, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor produse, cercetarea industrial care necesita suprafete mai mari de teren.
- P.O.T. maxim propus = **40.00%**;
- C.U.T. maxim propus = **1.05**
- H. maxim al imobilelor proiectate (masurate la cornisa fata de CTA medie a terenului) = **8.00m**.
- Mansardele sau mansardarea imobilelor nu este admisa;
- Imprejmuirea terenului se poate realiza = **cu gard din materiale opace pe laturile laterale si posterioare ale parcelei, respectiv materiale constructive opace sau care sa permita vederea in interiorul parcelelor (porti si garduri din fier forjat, metalice, etc) pe aliniamentul la strada al parcelei. H min. imprejmuire = 1.60m pe toate laturile.**
- coeficientii urbanistici se vor respecta si in cazul tuturor dezmembrailor ulterioare ale loturilor incluse in suprafata generatoare, respectandu-se prevederile RLU privind conditiile minime ale loturilor edificabile.
- pe terenul proprietate privata se vor realiza si spatiile de parcare necesare, spatiile verzi, aleile auto si pietonale. Se admit realizarea garajelor auto, cu respectarea retragerilor de la limitele terenului.
- Retragerile prevazute sunt: 5.00m de la aliniament, respectiv 2.00m de la limitele laterale si 2.00m de la limitele posterioare ale terenului.

**3.4. Dezvoltarea echiparii edilitare:**

In prezent, zona generatoare are in vecinatate doar retelele edilitare de alimentare cu apa potabila si energie electrica. Nu sunt prezente retele de canalizare menajera sau gaze naturale.



**Asigurarea alimentarii cu apa potabila si energie electrica a zonei generatoare se va face pe cheltuiala beneficiarului / beneficiarilor PUZ inainte de eliberarea de receptia si punerea in functiune a obiectivelor proiectate.**

In vederea asigurarilor conditiilor propice de dezvoltare urbana a zonei, este necesara bransarea imobilelor proiectate la utilitatile tehnico-edilitare de baza, dupa cum urmeaza:

#### **3.4.1. Alimentarea cu apa:**

Pentru alimentarea cu apa potabila, fiecare imobil va fi prevazut cu bransament separat, prevazut cu apometru si vana de inchidere a circuitului, pozitionate in camine apometrice. Conducta din care se va bransa fiecare imobil in parte se stabileste prin avizul eliberat in acest sens de autoritatea in a carei proprietate se afla retelele din zona. Retelele de alimentare cu apa potabila se vor realiza in lungul cailor de circulatie proiectate si se vor ceda catre S.C. RAJA S.A. pentru intretinere si operare.

#### **3.4.2. Canalizare:**

Pentru evacuarea in siguranta a apelor menajere fiecare imobil in parte va fi prevazut cu bransament separat la retelele de canalizare menajera proiectata. Proiectarea bransamentelor se va realiza dupa obtinerea avizelor favorabile de la autoritatile ce au in proprietate retelele edilitare. Retelele la care se vor realiza bransamentele se vor stabili prin avizul eliberat in acest sens. Pana la realizarea retelelor de canalizare, apele menajere se vor dirija catre fose vidanjabile etanse, ecologice, amplasate pe fiecare lot in parte.

#### **3.4.3. Alimentare cu energie electrica:**

In toate zonele, cladirile si echipamentele specifice vor fi in mod obligatoriu racordate la retelele de alimentare cu energie electrica, urmand a avea tablourile de bransare si contorizare a energiei consumate pozitionate conform normelor in vigoare, la exteriorul imobilelor. Pozitionarea eventualelor puncte TRAFU se va realiza in conformitate cu avizul obtinut si indicatiile ENEL, pe cat posibil in zona functionala. Toate retelele de alimentare cu energie electrica din interiorul zonei generatoare se vor executa ingropat.

#### **3.4.4. Telecomunicatii:**

In zona nu exista retele de telecomunicatii existente. Toate retelele exterioare de la cele existente pana la interiorul imobilelor proiectate vor fi executate subteran, respectand prevederile in vigoare privind pozitionarea acestora.

#### **3.4.5. Alimentarea cu caldura:**

Incalzirea spatiilor de locuit precum si prepararea apei calde menajere se va face prin centrale proprii electrice sau cu lemne / peleti. In zona nu exista retele de alimentare cu gaze naturale.



#### **3.4.6. Alimentarea cu gaze naturale:**

In zona nu exista retele de alimentare cu gaze naturale.

#### **3.4.7. Gospodarire comunala:**

Orice cladire de locuit, precum si orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihna sau recreere, dupa caz, trebuie sa fie prevazute cu amenajari pentru colectarea deseurilor menajere in containere; aceste amenajari se vor amplasa in cadrul parcarilor auto din cadrul fiecarui lot in parte, in apropierea cailor de circulatie rutiera.

### **3.5. Protectia mediului:**

In vederea pastrarii integritatilor mediului si protejarea patrimoniului natural si construit, se realizeaza in primul rand o analiza asupra potentialelor surse de poluare a factorilor de mediu.

#### **SURSE DE POLUARE A FACTORILOR DE MEDIU:**

**- *posibile surse de poluare pentru factorul de mediu apa*** rezulta din activitatea igienico-sanitara a utilizatorilor din zona. Noxele rezultate vor fi: ape uzate menajere a caror concentratii nu vor depasi limitele maxime admise, conform normativului privind conditiile de evacuare a apelor uzate in retelele de canalizare NTPA – 002 / 2002, ape pluviale a caror concentratie nu depasesc limitele maxim admise conform normativului privind conditiile de evacuare a apelor uzate in receptori naturali NTPA – 001 / 2002. In cazul in care procesele tehnologice specifice implica folosirea de apa, apa uzata rezultata va fi pre-epurata / trecuta prin separatoare de grasimi inainte de deversarea ei in sistemul de canalizare / fosele septice vidanjabila.

**- *posibile surse de poluare pentru factorul de mediu aer*** pot rezulta din instalatii de climatizare. Acestea vor fi degajari in aer de vaporii de apa incarcati cu substante organice volatile. Aceste noxe vor fi captate de instalatii speciale prevazute cu filtre de absorbtie si de retinere. Din incalzirea spatiilor si prepararea apei calde rezulta noxe aferente centralelor termice altele decat cele care folosesc energia electrica: CO<sub>2</sub>, NO<sub>2</sub>, SO<sub>2</sub> estimate in cantitati mai mici decat CMA STAS 12574 – 87. De asemenea, surse de poluare pentru aer rezulta si din functionarea motoarelor vehiculelor de transport si personale. Aceste echipamente vor fi dotate cu filtre specifice pentru captarea noxelor rezultate, in conditiile prevazute de lege.

**- *posibile surse de poluare a solului si subsolului*** pot rezulta din exploatarea si intretinerea necorespunzatoare a instalatiilor de canalizare, din depozitarea deseurilor in mod necorespunzator. Se vor amenaja spatii de depozitare, pentru colectarea selectiva a deseurilor, bine izolate astfel incat impactul asupra mediului sa fie nul. Se va supraveghea si intretine corect reseaua de



canalizare pentru evitarea contaminarii solului si a apei freatiche prin scapari necontrolate.

- **protectia impotriva radiatiilor:** nu sunt si nu vor fi surse de radiatii.

- **substante toxice si periculoase:** nu se vor utiliza substante toxice sau periculoase.

Obiectivele propuse se vor proiecta conform cerintelor de calitate pentru protectia mediului, a sanatatii si igiena exploatatorilor si a vecinatatilor, astfel incat sa nu constituie o amenintare pentru mediul inconjurator.

Zona studiata, implicit cea generatoare, **nu prezinta probleme de mediu.**

### **3.6. Obiective de utilitate publica:**

In cazul prezentului PUZ obiectivele de utilitate publica sunt reprezentate de retelele edilitare publice care se vor executa pe cheltuiala beneficiarului PUZ si apoi se vor ceda catre operatorii / administratorii de retele edilitare.

## **CAPITOLUL 4. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE:**

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.

**Intocmit,**

**Urb. Pascu Andrei**

**REGULAMENT LOCAL**  
**aferent**  
**PLANULUI URBANISTIC ZONAL**

**“ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL –  
LOTIZARE SI REGLEMNTARE TEREN”**

**Amplasament** în județul Constanta, comuna Limanu, sat 2 Mai , Lot 1/1/1/1/2,  
strada Salciei, nr. 11.

**BENEFICIAR:** IMSAT CONSTRUCT prin MURESAN LIVIU

## **1. DISPOZIȚII GENERALE**

### **Rolul R.L.U.**

- 1.1. 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 .
- 1.2. 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 2 Mai jud Constanta.
- 1.3. 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 2 Mai, 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 cauză 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 recomandărilor 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 siguranță aferente capacităților energetice- revizia I (09.03.2007).

### **3. DOMENIU DE APLICARE**

Conform Planului Urbanistic General - aprobat, parcela face parte din intravilanul Comunei Limanu, Sat 2 Mai cu destinatia actuala de intravilan curti constructii, avand interdictie temporara de construire pana la elaborarea unei noi documentatii de urbanism.

Prezentul Regulament Local de Urbanism se aplică teritoriului studiat in vederea lotizarii, modificarea tipului de utilizare functionala. Planurile urbanistice nu reprezinta faza sau etapa din cadrul procedurii de autorizare a unei investitii, ci reprezinta documente de reglementare urbanistica.

**3.1.** Planul Urbanistic General împreună cu Regulamentul local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri în intravilan și extravilan, în limitele teritoriului administrativ al Comunei Limanu, Sat 2 Mai, 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. Pozitia 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 2 Mai.

- Regim juridic – teren proprietatea IMSAT CONSTRUCT, conform act de dezmembrare nr. 1504/20.07.2021;

- Regim economic- teren intravilan - categorie de folosinta curti constructii;
- Functiuni premise - interdictie temporara de construire pana la intocmire PUZ.

**b) propusă** – functiunea zonei va fi schimbata prin PUZ propus.

- ZRL – Zona pentru constructii rezidentiale, cu regim maxim de inaltime  $D(S)+P+1E - H \max = 8,00$  m la cornisa.
  - destinata locuire/rezidentiale, case de vacanta, cladirii cu functiunea de comert, servicii cazare;
- ISc – Zona de activitati- servicii, dotari, cu regim maxim de inaltime  $D(S)+P+1E - H \max = 8,00$  m la cornisa.
  - distributia si depozitarea bunurilor si materialelor;
  - activitati industriale productive, nepoluante desfasurate in constructii industrial mari, care necesita suprafete mari de teren;
  - activitati productive desfasurate in constructii industrial mici si mijlocii;
  - activitati industrial productive si de servicii, IMM cu profil nepoluant desfasurate in constructii industrial mari si mijlocii, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor produse, cercetarea industrial care necesita suprafete mai mari de teren.

Pentru parcelele reglementate

POT MAXIM PROPUS = 40%;

CUT MAXIM PROPUS = 1,05;

Regimul de inaltime :

- Inaltimea maxima a cladirilor va fi de  $D(S)+P+1E - H \max = 8,00$  m la cornisa.

**Servituti/ interdictii:** Terenurile din zona studiata sunt terenuri cu regim juridic intravilan terenuri proprietati private urmand a schimba destinatia terenurilor si reglementarea acestora - conform **Planului Urbanistic General (PUG)**, drept pentru care este obligatorie obtinerea 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 si Urbanismul" modificată și completată.

#### **Reglementari privind asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor:**

Accesele la amplasamente se face din strazile existente ( drumuri de exploatare ). Circulatia auto si pietonala se va realiza pe carosabilul propus. Parcajele necesare se vor asigura in 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 –DN 39;
- la SUD – Lot 1/1/1/1/1;
- la EST – IE 104479, IE103412, IE 109581, IE 104857, IE 103326, IE 103411, IE 103410.
- la VEST – Lot 1/1/1/1.

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

Prezentul Regulament de urbanism s-a intocmit in scopul **schimbarii de destinatie a terenului din curti constructii** in destinata locuire/rezidentiale, case de vacanta, cladirii cu functiunea de comert, servicii cazare si activitati - servicii, dotari. 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 :**

- **ZRL – Zona pentru constructii rezidentiale, cu regim maxim de inaltime  $D(S)+P+1E - H \max = 8,00$  m la cornisa.**

– destinata locuire/rezidentiale, case de vacanta, cladirii cu functiunea de comert, servicii cazare;

- Cai de acces;
- Spatii verzi.

- **ISc – Zona de activitati- servicii, dotari, cu regim maxim de inaltime  $D(S)+P+1E - H \max = 8,00$  m la cornisa.**

- distributia si depozitarea bunurilor si materialelor;
- activitati industriale productive, nepoluante desfasurate in constructii industrial mari, care necesita suprafete mari de teren;
- activitati productive desfasurate in constructii industrial mici si mijlocii;
- activitati industrial productive si de servicii, IMM cu profil nepoluant desfasurate in constructii industrial mari si mijlocii, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor produse, cercetarea industrial care necesita suprafete mai mari de teren.

- 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.**

- Str. Mihail Kogalniceanu, DN 39,
- Str. Proiectata „A” – 10.00m (7.00m zona rutiera + 2x1.50m trotuar) – strada cu sens dublu de circulatie;
- Str. Proiectata „B” – 10.00m (7.00m zona rutiera + 2x1.50m trotuar) – strada cu sens dublu de circulatie;
- Str. Proiectata „C” – 6.00m (4.50m zona rutiera + 1.50m trotuar) – strada cu un singur sens de circulatie;

- Str. Proiectata „D” -10.00m (7.00m zona rutiera + 2x1.50m trotuar) – strada cu sens dublu de circulatie;
- Str. Proiectata „E”- 10.00m (7.00m zona rutiera + 2x1.50m trotuar) – strada cu sens dublu de circulatie;
- Str. Proiectata „F” – 6.70m (4.70m zona rutiera + 2x1.00m trotuar) – strada cu un singur sens de circulatie;
- Str. Proiectata -Prelungirea Teiului-10.00m (7.00m zona rutiera + 2x1.50m trotuar) – strada cu sens dublu de circulatie;
- Str.Proiectata - Prelungirea Salciei – 10.00m (7.00m zona rutiera + 2x1.50m trotuar) – strada cu sens dublu de circulatie;

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 – „Igiiena, 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.

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 OBLIGATORII SAU DOTARI DE INTERES PUBLIC NECESARE:**

Potrivit legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului – actualizata, planul urbanistic zonal asigura corelarea programelor de dezvoltare urbanistica integrata 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 arhitecturala 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 dezvoltarii retelei de circulatie pentru zona propusa, racordarea acesteia la trama stradala majora existent si circulatia terenurilor in vederea realizarii acesteia.

## **8. REGLEMENTARI URBANISTICE**

- **ZRL – Zona pentru constructii rezidentiale, cu regim maxim de inaltime D(S)+P+1E**  
– H max = 8,00 m la cornisa.
- **ISc – Zona de activitati- servicii, dotari, cu regim maxim de inaltime D(S)+P+1E – H**  
max = 8,00 m la cornisa.

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 si 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.

## **9. ASIGURAREA COMPATIBILITATII FUNCTIUNILOR**

Funcțiunea nou propusă prin reglementare zonei nu va deprecia zona si nu va intra in incompatibilitate cu zona existent. Noile propuneri nu depreciaza sau afecteaza in vreun fel functiunile invecinate sau aprobate ulterior.

## 10. ÎNALȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Regimul de înălțime va fi conform necesitatilor functionale ale beneficiarilor dar respectand înălțimea maximă a clădirilor va fi  $D(S)+P+1E$ .

- ZRL – Zona pentru constructii rezidentiale, cu regim maxim de înălțime  $D(S)+P+1E - H_{max} = 8,00$  m la cornisa.
- ISc – Zona de activitati- servicii, dotari, cu regim maxim de înălțime  $D(S)+P+1E - H_{max} = 8,00$  m la cornisa.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR

- ZRL – Zona pentru constructii rezidentiale, cu regim maxim de înălțime  $D(S)+P+1E - H_{max} = 8,00$  m la cornisa.
- ISc – Zona de activitati- servicii, dotari, cu regim maxim de înălțime  $D(S)+P+1E - H_{max} = 8,00$  m la cornisa.

Acoperisurile cladirilor se vor rezolva intr-una dintre variantele:

- acoperis tip sarpanta in 4 ape cu panta de maxim 40% si invelitoare din materiale ceramice durabile (tigla/olana) de culoare caramiziu/brun;
- acoperis in terasa, cu înălțimea aticului de maxim 1,20 metri.

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

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 oblice 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. Stationarea 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 bransarea la rețeaua de alimentare cu apă sau din sursă proprie (put forat).

Canalizare ape uzate și evacuare ape pluviale:

-**ape uzate** – este obligatorie bransarea 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. SPAȚII VERZI ȘI 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.

**Condiții:** 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 apă 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 întru totul prevederile cuprinse în Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul 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 întru totul prevederile cuprinse în Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal GM -010-2000 aprobat prin ordinul nr 176N/16.08.200/MLPAT.

Conditionările și reglementările zonei funcționale se stabilesc după cum urmează:

### SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ:

#### ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE:

Nr. art.	Tipul zonei	Utilizări admise
1.	ZRL	<ul style="list-style-type: none"><li>- locuire unifamilială;</li><li>- construcții rezidențiale</li><li>- cazare (case de vacanță și minipensiuni până la 8 camere de cazare);</li><li>- servicii de gastronomie (alimentație publică) în regim izolat;</li><li>- garaje auto pentru folosință proprie;</li><li>- împrejmuire teren;</li></ul>
2.	ISc	<ul style="list-style-type: none"><li>- activități- servicii, dotări</li><li>- distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor;</li><li>- activități industriale productive, nepoluante desfășurate în construcții industriale mari, care necesită suprafețe mari de teren;</li><li>- activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii;</li><li>- activități industriale productive și de servicii, IMM cu profil nepoluant desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mai mari de teren.</li></ul>

## ARTICOLUL 2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

Nr. art.	Tipul zonei	Utilizari admise
2.	ZRL ISc	<ul style="list-style-type: none"><li>- 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;</li><li>- 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"><li>➤ <b>suprafata minima de 50%</b> spatiu verde din suprafata de teren pentru constructii de turism sau functiuni complementare turismului;</li><li>➤ <b>suprafata minima de 30%</b> spatiu verde din suprafata de teren pentru constructii de locuit;</li><li>➤ <b>suprafata minima de 50%</b> spatiu verde din suprafata de teren pentru activitati- servicii, dotari</li></ul></li></ul>

## ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE:

Nr. art.	Tipul zonei	Utilizari interzise
3.	ZRL ISc	<ul style="list-style-type: none"><li>- activitati productive poluante, cu risc tehnologic ridicat;</li><li>- anexe pentru cresterea animalelor;</li><li>- depozitare de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane;</li><li>- depozitare de materiale toxice sau radioactive;</li><li>- orice lucrari de terasamente permanente care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;</li></ul>

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

### ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:

Nr. art.	Tipul zonei	Caracteristicile parcelelor
4.	ZRL ISc	<ul style="list-style-type: none"><li>- acces carosabil la un drum public sau privat;</li><li>- 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;</li><li>- 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.</li></ul>

#### 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.	ZRL ISc	<ul style="list-style-type: none"><li>- amplasarea cladirilor fata de aliniamentul proiectat se realizeaza in regim retras, cu o <b>distanța de min. 5.00m</b> fata de drumurile publice adiacente cu o latime de 10,00 m;</li><li>- 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</li><li>- aliniamentul proiectat se stabileste conform plansei de reglementari urbanistice. Detaliile de circulatie propusa se vor anexa Certificatelor de Urbanism emise in zona.</li></ul>

#### 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.	ZRL ISc	<ul style="list-style-type: none"><li>- amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare se realizeaza in regim retras, la minim 2.00m;</li><li>- in cazul in care proiectul de amplasare a cladirilor evidentiaza ca <b><u>distanța dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel puțin egala cu înălțimea clădirii celei mai înalte</u></b>, se va realiza un studiu de însorire și umbrire asupra parcelelor vecine construite, asigurându-se ca fiecare unitate locativa învecinată primește <b>minim 1 1/2 ore de însorire</b> în perioada cea mai defavorabila (solstiul de iarna). Studiul de insorire trebuie verificat de catre un verficator atestat de catre MDRT la <b><i>Cerinta D – „Igienă, sănătatea oamenilor si protecția mediului”</i></b>.</li><li>- 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.</li></ul>

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

Nr. art.	Tipul zonei	Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeaasi parcela:
7.	ZRL ISc	<ul style="list-style-type: none"><li>- amplasarea cladirilor una fata de alta in cadrul aceleiasi parcele se face prin pastrarea unei <b>distante intre cladiri de min. 1/2 din inaltimea celei mai inalte cladiri</b>, cu respectarea indicatorilor urbanistici maximi.</li><li>- picatura streasinei trebuie sa cada obligatoriu in curtea proprie.</li></ul>

**ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE:**

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

**ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:**

Nr. art.	Tipul zonei	Stationarea autovehiculelor:
9.	ZRL ISc	<ul style="list-style-type: none"><li>- se vor asigura locuri de parcare private, care vor deservi exclusiv proprietarului lotului / parcelei;</li><li>- 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;</li><li>- 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;</li></ul>

**ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR:**

Nr. art.	Tipul zonei	Numar maxim de niveluri admis	Inaltime maxima admisa
1.	ZRL ISc	3 niveluri – D(S)+P+1E;	Hmax. = 8.00m
*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.	ZRL ISc	<ul style="list-style-type: none"><li>- 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;</li><li>- Se recomanda tencuieli decorative albe sau nuante pastelate deschise;</li><li>- Aspectul exterior se va conforma caracterului subzonei, de locuire cu densitate mica, care acorda prioritate cadrului natural;</li><li>- Acoperișuri 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 cromatic.</li><li>- Forma acoperisului tip sarpana va fi rezolvata in „patru ape” sau „patru scurgeri”;</li><li>- Lucarnele de orice fel sunt interzise;</li><li>- 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 inaltime 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).</li><li>- 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 intemperiei;</li><li>- Toate imobilele se vor termoizola cu polistiren expandat / extrudat sau vata minerala cu grosime de min. 5cm pe toti peretii perimetrali.</li></ul>

**ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA:**

Nr. art.	Tipul zonei	Conditii de echipare edilitara:
12.	ZRL ISc	<ul style="list-style-type: none"><li>- 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.</li><li>- 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.</li><li>- 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</li></ul>

		<p>pentru diminuarea cantitatii de energie electrica preluata din retea.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Se vor respecta prevederile privind culoarele de protectie pentru liniile electrice aeriene existente a caror pozitie se pastreaza.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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. <b>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.</b></li> <li>- Incalzirea spatiilor de locuit se va face cu centrale proprii, alimentate fie cu gaz din retea publica de transport sau din rezervoare individuale, fie cu centrale alimentate cu energie electrica, lemn / paleti.</li> <li>- 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</li> </ul>
--	--	--

#### ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE si SPATII PLANTATE:

Nr. art.	Tipul zonei	Spatii libere si spatii plantate:
13.	ZRL ISc	<ul style="list-style-type: none"> <li>- spatiile verzi pot fi repartizate pe suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcarilor aferente suprafetei generatoare, conform prevederilor prezentului RLU.</li> <li>- se impune ca fiecare lot in parte sa respecte prevederile HCJC 152/02.05.2013 cu privire la suprafetele minime de spatii verzi, respectiv: <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>suprafata minima de 50% spatiu verde din suprafata de teren pentru constructii de turism sau functiuni complementare turismului;</b></li> <li>➤ <b>suprafata minima de 30% spatiu verde din suprafata de teren pentru constructii de locuit;</b></li> </ul> </li> </ul>

#### ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI:

Nr. art.	Tipul zonei	Imprejmuiri:
14.	ZRL ISc	<ul style="list-style-type: none"> <li>- imprejmuirea terenului se va realiza astfel încât spre vecini sa se asigure o suprafața opacă, plină, de culoare alba sau culori deschise, care sa nu permită vederea;</li> <li>- pe laturile cu acces la stradă este permisa realizarea atat de imprejmuiri care sa</li> </ul>

		<p>nu permita vederea (suprafete opace, pline) sau imprejurii cu elemente constructive care sa permita vederea in interiorul parcelelor (porti si garduri din fier forjat, elemente metalice, panouri plasa sudata etc).</p> <p>- imprejuririle vor avea o inaltime minima <math>H_{min}=1.60m</math>;</p>
--	--	--

### **SECTIUNEA 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.	ZRL ISc	3 niveluri – D(S)+P+1E;	40.00%
<p>*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</p>			

#### **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	ZRL ISc	3 niveluri – D(S)+P+1E;	1.05
<p>*C.U.T. = raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta.</p> <p>**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.</p>			

### **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 incât 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