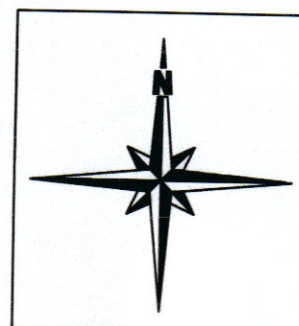


LACUL MANGALIA
RO SPA 0066
RO SCI 0157



- LEGENDĂ**
- LIMITĂ DE STUDIU P.U.Z.
 - LIMITĂ TERENURI P.U.Z.
 - CONSTRUCȚII DE LOCUIT EXISTENTE
 - TEREN ÎN LOTURI PENTRU LOCUINȚE
 - TEREN ÎN REȚEA STRADALĂ
 - NUMĂR LOT PARCELARE
 - NUMĂR ADRESĂ STRADALĂ
 - LIMITĂ RETRAGERE CONSTRUCȚII (6m)
(excepție loturile de colț la str. G-ral Vârtejanu)
 - TEREN ÎN SIT NATURA 2000:
RO SPA 0066, RO SCI 0157
 - SPATIU VERDE PUBLIC, DE SEPARAȚIE
ȘI PROTECȚIE S= 7.120mp
 - ZONA C.F.
 - LIMITĂ ZONĂ DE PROTECȚIE C.F.-100m
 - LIMITĂ ZONA DE SIGURANȚĂ C.F.-20m
 - DELIMITARE TABIA CARACICULA
(monument istoric cod RAN 60641.04)
 - LIMITĂ ZONA DE PROTECȚIE TABIA CARACICULA
(200m)

ELEMENTE DE BILANȚ TERITORIAL

SUPRAFAȚA ÎN ZONA P.U.Z.- 117.394 mp = 11,74ha

S în loturi pentru locuințe = 8,66ha - 73,8%

S în rețea stradală = 2,37ha - 20,2%

S spațiu verde = 0,71ha - 6,0%

POT max propus = 35%

CUT max propus = 0,70 pt. P+1 ---- 1,05 pt. S (Ds)+P+1
1,05 pt. P+2 --- 1,40 pt. S (Ds) +P+2

regim de înălțime max propus:

S (Ds) + P+1etaj- în loturi de 500mp

S (Ds)P+2 etaje - în loturi cuplate - S= cca 1000mp

mărime lot = 500mp

număr loturi = 173



**PRO URBA
CONSTANȚA**

tel: 0724 56 57 69 -- e-mail: abdiaa.abdiaa@gmail.com

Desenat pr. Nițu Eugenia
Proiectat arh. Abdia Abdia
Șef proiect arh. Abdia Abdia

Denumirea: **PLAN URBANISTIC ZONAL
LOTIZARE ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ - ZONA 4 LIMANU**

Beneficiar: PRIMĂRIA COMUNEI LIMANU

Titlul planșei:
REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE

Pr. nr.
1 / 2020

Faza: P.U.Z.

Scara:
1:1.000
pl. nr. 3

ANEXA 1



proiect nr. 1 / 2.020

PLAN URBANISTIC ZONAL
LOTIZARE ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ ZONA 4 LIMANU
COMUNA LIMANU – SATUL LIMANU

REGULAMENTUL DE URBANISM

Amplasament: județul Constanta, Comuna Limanu, satul Limanu,
intravilan, „zona 4”

Beneficiar: PRIMĂRIA COMUNEI LIMANU

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul R.L.U.

- 1.2. R.L.U. reprezintă un sistem de norme tehnice și juridice care stau la baza elaborării planurilor urbanistice și de amenajarea teritoriului. R.L.U. stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și amenajărilor acestora. Prezentul Regulament de Urbanism va servi la întocmirea temelor de proiectare pentru P.U.Z. și P.U.D. și la întocmirea certificatelor de urbanism până la aprobarea PUG .
- 1.3. Regulamentul Local de Urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de Reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de conformare, realizare și utilizare a construcțiilor pe terenul ce face obiectul PUZ, în intravilanul localității Limanu- „zona 4”.
- 1.4. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al Administrației Publice Locale și se aprobă de către Consiliul local pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii 50 / 1991.
- 1.5. Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism (Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu) pentru părți componente ale localității se schimbă concepția generală care a stat la baza PUG aprobat, este necesară modificarea PUG, conform legii.
- 1.6. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se va face numai în spiritul Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale PUG și implicit ale RLU se poate face numai cu respectarea filierei de avizare / aprobare pe care urmat-o și documentația inițială.
- 1.7. Prezentul Regulament Local de Urbanism conține prevederi specifice Comunei Limanu, Satul Limanu, zona care face obiectul PUZ – „zona 4” - 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 privind fondul funciar;
- Legea nr. 215/2001-privind administrația publică locală;
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr. 54/1994);
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică (nr. 33/1994);
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare (nr. 7/1996);
- 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;
- Legea energiei electrice nr. 13/2007,
- Legea 378/2001 – pentru aprobarea OG nr.43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri ca zone de interes național
- Legea 5/2000 – zone protejate
- Ordonanța de Guvern nr.47/2000. Privind stabilirea unor măsuri de protecție a monumentelor istorice care fac parte din Lista patrimoniului mondial.

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. 119/2014 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;
- H.G. 382/2003 - pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale, art.14.
- H.G.R. nr. 525/1996 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;
- HG 101 / 1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară.
- 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 Gospodăririi 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).
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal- Reglementare tehnică – indicativ GM -010-2000

Cadrul legislativ și normativ menționat se referă la formularea inițială și la toate modificările și completările ulterioare.

3. DOMENIU DE APLICARE

Conform Planului Urbanistic General - aprobat, terenul studiat în PUZ face parte din intravilanul Comunei Limanu, Satul Limanu, cu destinația actuală de teren intravilan, curți-construcții.

Prezentul Regulament Local de Urbanism se aplică teritoriului studiat în PUZ în vederea stabilirii reglementărilor urbanistice privind condițiile de construibilitate. Planurile urbanistice nu reprezintă faza sau etapa din cadrul procedurii de autorizare a unei investiții, ci reprezintă documente de reglementare urbanistică.

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

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

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

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

3.5. Împărțirea în unități teritoriale de referință (UTR) s-a făcut conform planșelor cuprinzând delimitarea UTR – care fac parte integrantă din Regulamentul aferent PUG; 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 și 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 intravilanul Comunei Limanu, Satul Limanu.

Terenul studiat a făcut obiectul unei parcelări cadastrale din care au rezultat 173 loturi.

- Regim juridic: terenul care face obiectul PUZ este proprietatea comunei Limanu, din care suprafața din loturile rezultate din parcelarea cadastrală a fost concesionată pentru

construirea de locuințe -suprafața de 8,66ha, iar restul de 3,08ha trece în domeniul public al comunei Limanu – pentru rețea stradală și spațiu verde.

- Regim economic: teren cu construcții și loturi construibile

- Funcțiuni permise: locuire și funcțiuni complementare.

b) propusă – prin PUZ se menține funcțiunea zonei, așa cum s-a intenționat prin parcelele cadastrale realizate, aceea de locuire.

- Prin PUZ se propun următorii indicatori urbanistici, în conformitate cu PUG aprobat existent:

POT maxim = 35%

Pentru regim de înălțime maxim de P+1 - CUT maxim = 0,70

Pentru regim de înălțime maxim de P+2 - CUT maxim = 1,00

Regimul de înălțime maxim va fi:

♦ Parter + 1 etaj- în loturile rezultate din lotizarea inițială, de cca 500mp

♦ Parter + 2 etaje - H max coama 11m.– în teren rezultat din unirea a două loturi, cu S= cca 1000mp

Reglementari privind asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor;

Accesele la loturi se face din strazile existente. Circulația auto și pietonală se va realiza pe carosabilul propus. Parcajele necesare se vor asigura în limita proprietății, calculate conform HGR nr. 525/27.06.2006, și Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme, Indicativ P132-93 desenate pe planul de circulație.

• Calea principală de acces o constituie trama stradală existentă a localității prin străzile Trifoiului, Pictor Tonitza și General Vârtejanu.

Pe aceste străzi se face legătura cu restul rețelei stradale a localității precum și racordarea la rețeaua de circulație rutieră teritorială.

• Din parcelarea cadastrală au rezultat două străzi laterale orientate sud/est – nord/vest, din care cea de la est este paralelă cu traseul liniei ferate spre portul 2Mai- Mangalia și spre șantierul naval Daewoo, și 7 străzi relativ paralele orientate est-vest.

ART. 2 –CONDITII TEHNICE

Terenul studiat are următoarele vecinătăți:

- la nord: teren liber

- la sud și vest: zonă cu locuințe individuale în curți

- la est: calea ferată spre șantierul naval și spre portul 2Mai- Mangalia

ART. 3–CATEGORIILE FUNCTIONALE ALE DEZVOLTARII SI EVENTUALELE SERVITUTI:

Prezentul Regulament de urbanism s-a întocmit în vederea încadrării urbanistice și stabilirea condițiilor de construibilitate a unui teren pentru care s-a elaborat o lucrare de parcelare cadastrală, dar care nu are precizate elementele de reglementare urbanistică, inclusiv în ceea ce privește echiparea tehnico-ediliciară.

Valabilitatea în timp a PUZ va fi limitată cert prin hotărârea de consiliul local, în funcție de durata necesară pentru autorizarea și executarea investițiilor, pentru perioada de după expirarea acestuia fiind posibilă aprobarea unei reactualizări a PUZ, a unui alt PUZ înlocuitor sau încetarea oricărei reglementări.

Prin PUZ se propune ca funcțiune dominantă a zonei activități cea de locuire.

Se interzice orice activitate care nu a fost luată în calcul în prezentul regulament.

5.UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 1. Utilizări permise.

Profil functional admis :

- zona rezidentiala

- Constructii de locuințe.

- Spatii comerciale sau functiuni complementare locuirii tip birouri ale unor societati comerciale doar in limita a 60% din suprafata construita a parterului.

-Spatii anexe functiunilor

-Cai de acces

-Spatii verzi;

Art. 2. Interdictii definitive.

Tipul interzis de ocupare și utilizare a terenului:

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

Art. 3. Amplasarea față de drumurile publice.

Accesul in loturi se face din cele două străzi laterale (str. General Vârtejanu-la est, str. Mihai Viteazu- la vest) și din cele 7 străzi orientate est/vest.

Art. 4. Amplasarea fata de aliniament

Amplasarea cladirilor fata de aliniamentul proiectat se realizeaza in regim retras, cu o distanta de min. 6.00m- astfel încât să permită realizarea unui loc de parcare între limita la stradă și corpul construcției.

Excepție fac loturile de formă triunghiulară aflate la intersecția celor șapte stăzi orientate es/vest cu str. General Vârtejanu. La aceste loturi amplasarea construcției se va aface în așa fel încât să se respecte două condiții:

- rezervarea terenului pentru parcare în propriul lot

- o distanță de minim 2 m față de toate laturile lotului

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.

♦ La amplasarea cladirilor în lot se va ține seama de exigențele codului civil :

- retragerea cu minim 2,00m față de limita laterală a peretelui cu ferestre –(art.614)
- picătura de pe strașină (art. 611)

♦ 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 **distanța dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel puțin 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 verificador

atestat de catre MDRT la **Cerinta D – „Igienă, sănătatea oamenilor și protecția mediului”**.

♦Regulile de amplasare fata de limitele parcelei se aplica tuturor nivelelor supraterane 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 **distanțe între cladiri de min. 1/2 din înălțimea celei mai înalte cladiri**, cu respectarea indicatorilor urbanistici maximi.

♦Picatura streasinei trebuie sa cada obligatoriu in curtea proprie.

♦construcțiile se vor alinia cu fațadele laterale paralel cu limitele laterale ale parcelei.

Excepție fac loturile de formă triunghiulară aflate la intersecția celor șapte stăzi orientate es/vest cu str. General Vârtejanu. La aceste loturi amplasarea construcției se va aface în așa fel încât să se respecte următoarele condiții:

- rezervarea terenului pentru parcare în propriul lot
- o distanță de minim 2 m față de toate laturile lotului
- construcția se va amplasa paralel cu latura lotului dinspre vest.

6. REGLEMENTARI OBLIGATORII SAU DOTARI DE INTERES PUBLIC NECESARE:

Potrivit legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului – actualizată, planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a unei zone cu planul urbanistic general și cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:

- stabilirea indicatorilor urbanistici pentru a se putea realiza noile investiții.
- organizarea rețelei stradale
- organizarea arhitectural- urbanistică
- modul de utilizare a terenurilor
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor

7. MOTIVATII URBANISTICE

Cunoscând ca principalele obiective ale activității sunt

- a) Îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii.
- b) Utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonelor construite.
- c) Asigurare calitatii cadrului construit, amenajat și plantat din toată zona reglementată/studiată, care să cuprindă reglementări operaționale necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a zonei;
- d) Posibilitatea dezvoltării rețelei de circulație pentru zona propusă, racordarea acesteia la trama stradală majoră existentă și circulația terenurilor în vederea realizării acesteia.

8. REGLEMENTARI URBANISTICE

Zona pentru construcții rezidențiale – destinată locuire/rezidențiale, clădiri cu funcțiunea de comerț, servicii cazare.

Regulamentul de Urbanism pentru zonă de locuit prevede POT maxim = 35%

Pentru regim de înălțime maxim de P+1 - CUT maxim = 0,70

Pentru regim de înălțime maxim de P+2 - CUT maxim = 1,00

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.=SC/ST x100).

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

9. ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR

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

10. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Regimul de înălțime maxim va fi:

- ◆ Parter + 1 etaj - în loturile rezultate din lotizarea inițială, de cca 500mp
- ◆ Parter + 2 etaje - H max coama 11m. – în teren rezultat din unirea a două loturi, cu S= cca 1000mp

11. ASPECTUL EXTERIOR

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

Acoperisurile clădirilor se vor rezolva într-una dintre variantele:

- acoperis tip șarpanta în 4 ape cu panta de maxim 40% și învelitoare din materiale ceramice durabile (tigla/olana) de culoare caramiziu/brun;
- acoperis în terasă, cu înălțimea aticului de maxim 1,20 metri.

Se va acorda atenție modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte.

Zidurile pot fi realizate din piatră aparentă sau tencuite.

Alte materiale secundare agreate: lemn, stuf, metal.

Culorile utilizate pentru finisajele exterioare atât ale clădirilor principale cât și ale anexelor vizibile din stradă vor fi următoarele din Gama RAL, preponderent nuanțe deschise, sau combinații de nuanțe deschise-închise în care vor predomină în pondere de cel puțin 70% nuanțele deschise:

Gama de culori standardizate RAL admise pentru zona PUZ		
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:

- imitații statice după arhitecturi straine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare;
- mansardările și lucarnele;

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

12. PARCAJE

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

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

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

13. ASIGURAREA ECHIPARII EDILITARE

- Soluțiile de echipare tehnico edilitara pentru zona si posibilitatea racordarii la rețelele de alimentare cu apa, energie electrica si evacuarea apelor menajere si pluviale se vor face conform proiectelor tehnice de furnizorii de utilitati.

Realizarea de rețele și instalații tehnico-edilitare.

Lucrările de echipare cu rețele tehnico– edilitare a construcțiilor se vor face prin contract cu deținătorii 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.

Alimentarea cu apă și canalizarea

Este obligatorie asigurarea apei curente in amplasament, prin branșarea la rețeaua de alimentare cu apa.

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

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 catre spațiile verzi sau daca este cazul catre bazine de colectare ape pluviale, sau spre exteriorul incintei.

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;

Rețele termice, alimentare cu gaze

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

14. ÎMPREJMUIRI

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

15. SPATII VERZI SI PLANTATE

- Spațiile verzi se vor realiza conform obiectivului funcțional 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

Accesul la rețeaua rutieră de circulație locală și teritorială se va face prin prelungirea străzilor din zonă spre terenul PUZ și prin străzile noi propuse, din care două străzi laterale orientate sud/est – nord/vest, din care cea de la est – str. General Vîrtejan- este paralelă cu traseul liniei ferate spre portul 2Mai- Mangalia și spre șantierul naval, și 7 străzi relativ paralele orientate est-vest.

Din aceste străzi se accede la rețeaua de circulație teritorială prin Dc 8.

Conditii: drumurile aparțin domeniului public;

- proiectarea se face conform standardelor în vigoare și conform necesităților tehnologice ale transportatorului .
- se vor realiza toate elementele profilului drumului, inclusiv șantul de preluare a apelor pluviale;
- cablurile electrice, rețelele de 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

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

Deșeuri

Următoarele condiții 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 în pubele pe categorii de sortimente: reciclabile și nereciclabile.

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.

Conditionarile si reglementarile zonei functionale se stabilesc dupa cum urmeaza:

SECTIUNEA I: UTILIZAREA FUNCTIONALA:

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE:

Utilizari admise

- locuire unifamiliala;
- cazare (case de vacanta si minipensiuni pana la 8 camere de cazare);
- servicii de gastronomie (alimentatie publica) in regim izolat;
- garaje auto pentru folosinta proprie;
- imprejmuire teren;

ARTICOLUL 2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

Utilizari admise

- spatii de parcare auto, cu respectarea numarului minim de locuri de parcare de 60% din numarul camerelor de cazare, respectiv min. 1 loc de parcare pentru fiecare locuinta unifamiliala;
- spatii verzi repartizate pe suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcarilor aferente suprafetei generatoare,
- **suprafata minima de 50%** spatiu verde din suprafata de teren pentru constructii de turism sau functiuni complementare turismului;
- **suprafata minima de 30%** spatiu verde din suprafata de teren pentru constructii de locuit;

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE:

Utilizari interzise

- orice functiuni care nu au legatura cu functiunile de locuire, cazare, comert si alimentatie publica, in conditiile prevazute anterior;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic ridicat;
- anexe pentru cresterea animalelor;
- depozitare de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- activitati productive care utilizeaza terenul vizibil din circulatiile publice;
- depozitare de materiale toxice sau radioactive;
- orice lucrari de terasamente permanente care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE si CONFIGURARE

A CONSTRUCTIILOR:

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:

Caracteristicile parcelelor

- acces carosabil la un drum public sau privat;
- acces la toate tipurile de retele edilitare existente in zona si acces pentru evacuarea deseurilor menajere, dar cel putin apa potabila, canalizare menajera si energie electrica;
- se interzice dezmembrarea in loturi care sa nu respecte conditiile generale pentru loturi edificabile, care sa se afle exclusiv in afara suprafetei edificabile rezultate prin aplicarea retragerilor fata de limitele de proprietate sau care in urma dezmembrarii sa nu mai respecte indicatorii urbanistici maximi impusi.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:

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

Amplasarea cladirilor fata de aliniament proiectat:

- amplasarea cladirilor fata de aliniamentul proiectat se realizeaza in regim retras, cu o **distanța de min. 6.00m** fata de drumurile publice adiacente.
- regulile de amplasare fata de aliniament se aplica tuturor nivelelor supraterrane ale cladirilor, inclusiv demisolurilor si partilor subsolurilor care depasesc cota superioara amenajata a terenului pe amplasament
- aliniamentul proiectat se stabileste conform plansei de reglementari urbanistice.
- pentru loturile situate la colț, de la intersecția str. General Vârtejanu cu străzile de la sud de str. Ciprian Porumbescu amplasarea construcției se va aface în așa fel încât să se respecte două condiții:
- rezervarea terenului pentru parcare în propriul lot
- o distanță de minim 2 m față de toate laturile lotului

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

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor:

- La amplasarea cladirilor în lot se va ține seama de exigențele codului civil :
- retragerea cu minim 2,00m față de limita laterală a peretelui cu ferestre –(art.614)
 - picătura de pe strașină trebuie să cadă în lotul propriu (art. 611)
 - la loturile situate la colț, de la intersecția str. General Vârtejanu cu străzile de la sud de str. Ciprian Porumbescu, această prevedere se aplică numai pentru limita cu alt lot vecin. Construcția se va alinia paralel cu latura dinspre vest.

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

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcella:

- amplasarea cladirilor una fata de alta in cadrul aceleiasi parcele se face prin pastrarea unei **distanțe între cladiri de min. 1/2 din înălțimea celei mai înalte cladiri**, cu respectarea indicatorilor urbanistici maximi.

ARTICOLUL 8 – CIRCULATII si ACCESE:

Circulații si accese:

- se asigura accesul carosabil direct dintr-o circulatie publica sau privata;
- Accesul auto si pietonal se va asigura de pe drumul proiectat cu o **latime de 10,00m**, cu excepția str.ăzilor Ciprian Porumbescu și George Enescu, care au fost dimensionate prin parcelarea cadastrală cu lățimea de 8,00m.
- in toate situatiile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice pentru persoanele cu handicap locomotor;

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Stationarea autovehiculelor:

- se vor asigura locuri de parcare private, care vor deservi exclusiv proprietarului lotului / parcelei;
- locurile de parcare vor fi dispuse in interiorul loturilor proprietate privata, supradetrasat atat la exteriorul imobilelor proiectate cat si la interior in garaje, avand dimensiunile minime in plan conform normativelor in vigoare;
- spatii de parcare auto, min. 1 loc de parcare pentru fiecare locuinta unifamiliala;

ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR:

Numar maxim de niveluri admis	Inaltime maxima admisa
2 niveluri – P+1E (loturi cu S=500mp)	Hmax. = 8.00m
3 niveluri – P+2E (loturi cu S >500mp – rezultat din cuplarea a 2 loturi)	Hmax. = 11.00m

*Inaltimea maxima totala admisa se masoara de la cota medie a terenului amenajat (CTA) aferenta trotuarului de garda a imobilului pana la cota cornisei sau limita inferioara a aticului;

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR:

Aspectul exterior al cladirilor:

- Constructiile - din toate categoriile de importanta – vor fi concepute si tratate ca elemente care fac parte din intregul ansamblu al zonei in care se integreaza – caracterul general traditional al zonei Limanu;
- Se recomanda tencuieli decorative albe sau nuante pastelate deschise;
- Aspectul exterior se va conforma caracterului subzonei, de locuire cu densitate mica, care acorda prioritate cadrului natural;
- Acoperisuri cu panta maxima de 50%, din invelitoare olane, tigla ceramica sau tabla tip tigla, toate de culoare naturala caramizie, brun-roscat sau nuante de gri. Streasina va avea lăţimea de 60cm şi pазia va fi de 15cm. Sunt interzise invelitorile din alte materiale, in nuanţe tari, deranjante si atipice cromatic.
- Forma acoperisului tip sarpanta va fi rezolvata in sistemul „patru ape”
- Lucarnele de orice fel sunt interzise;
- Nu se recomanda realizarea mainii curente si a parapetelor din inox; se vor folosi elemente metalice vopsite in culori mate, elemente din zidarie sau lemn tratat pentru o buna rezistenta impotriva intemperiilor;
- Toate imobilele se vor termoizola cu polistiren expandat / extrudat sau vata minerala cu grosime de min. 5cm pe toti peretii perimetrali.

ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA:

Conditii de echipare edilitara:

- 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.
- 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.
- 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

construcțiilor. Pe acoperișul / terasă construcțiilor se pot monta panouri fotovoltaice pentru diminuarea cantității de energie electrică preluată din rețea.

- Se vor respecta prevederile privind culoarele de protecție pentru liniile electrice aeriene existente a căror poziție se pastrează.

- Pentru evacuarea în siguranță a apelor menajere, fiecare imobil va dispune de un cămin vizitabil din beton / material plastic în care se va monta bransamentul la rețea și / sau fose / bazine vidanjabile periodice, respectiv fose etanșe pentru apele rezultate din procesele tehnologice.

- Pentru alimentarea cu apă potabilă, fiecare imobil va dispune de un cămin vizitabil din beton / material plastic în care se va monta bransamentul la rețea și se va monta apometru pentru măsurarea consumului specific. **Asigurarea alimentării cu apă potabilă și energie electrică a zonei generatoare se va face pe cheltuielile beneficiarului / beneficiarilor PUZ înainte de recepția și punerea în funcțiune a obiectivelor proiectate.**

- Încalzirea spațiilor de locuit se va face cu centrale proprii, alimentate fie cu gaz din rețeaua publică de transport sau din rezervoare individuale, fie cu centrale alimentate cu energie electrică, lemn / palet.

- Orice clădire de locuit, precum și orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihnă sau recreere, trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere; aceste amenajări se vor executa pe platforme special amenajate în apropierea căilor de circulație rutieră

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE și SPAȚII PLANTATE:

Spații libere și spații plantate:

- spațiile verzi pot fi repartizate pe suprafața de teren rămasă liberă după realizarea construcțiilor și parcarilor aferente suprafeței generatoare, conform prevederilor prezentului RLU.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI:

Împrejmuiri:

- împrejmuirea terenului se va realiza astfel încât spre vecini să se asigure o suprafață opacă, plină, de culoare albă sau culori deschise, care să nu permită vederea;

- pe laturile cu acces la stradă este permisă realizarea atât de împrejmuiri care să nu permită vederea (suprafețe opace, pline) sau împrejmuiri cu elemente constructive care să permită vederea în interiorul parcelelor (porți și garduri din fier forjat, elemente metalice, panouri plase sudate etc).

- împrejmuirile vor avea o înălțime minimă $H_{min.}=1.60m$;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI:

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

Număr maxim de niveluri admis	C.U.T. maxim
2 niveluri – P+1E (loturi cu $S=500mp$)	35%
3 niveluri – P+2E (loturi cu $S > 500mp$ – rezultat din cuplarea a 2 loturi)	35%

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

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

Numar maxim de niveluri admis	C.U.T. maxim
2 niveluri – P+1E (loturi cu S=500mp)	0,70
3 niveluri – P+2E (loturi cu S >500mp – rezultat din cuplarea a 2 loturi)	1.00

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

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

20. CONCLUZII:

Se solicită prin C.U. elaborarea unui PUZ în vederea încadrării urbanistice și stabilirea condițiilor de constructibilitate a unui teren pentru care s-a elaborat o lucrare de parcelare cadastrală, dar care nu are precizate elementele de reglementare urbanistică, inclusiv în ceea ce privește echiparea tehnico-edilitară.

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

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

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

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

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