



S.C. MONARH S.R.L.

Str. Shanghai, nr. 1, et. 1,  
cam. 1, Constanta  
0723 356 433  
J13/2277/2007,  
RO 22082850,  
Unicredit, Constanta

arh.ralucalemonie@gmail.com

Nume proiect: Întocmire PUZ pentru zona delimitată de De 453, parcela IE 108835, parcela IE 108297 și parcela IE 109861 pentru parcelarea terenului și schimbarea de destinație în zonă mixtă cu locuințe, cazare și funcțiuni complementare

Proiect nr: Mon204\_PUZ Vama4

Adresa proiect: Str. Agricultorilor IE 106107, loc. Vama Veche, com. Limanu, jud. Constanța

SRL, IE 106107 HILLEN COLUMBIA ELENA

Faza: Avize PUZ

## PLAN URBANISTIC ZONAL

**„ ÎNTOCMIRE PUZ PENTRU ZONA DELIMITATĂ DE DE 453, PARCELA IE 108835, PARCELA IE 108297 ȘI PARCELA IE 109861 PENTRU PARCELAREA TERENULUI ȘI SCHIMBAREA DE DESTINAȚIE ÎN ZONĂ MIXTĂ CU LOCUINȚE, CAZARE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**

## MEMORIU DE PREZENTARE

### FOAIE DE GARDĂ / Cover Page

#### DENUMIRE INVESTITIE

*Project Name*

Întocmire PUZ pentru zona delimitată de De 453, parcela IE 108835, parcela IE 108297 și parcela IE 109861 pentru parcelarea terenului și schimbarea de destinație în zonă mixtă cu locuințe, cazare și funcțiuni complementare

#### PROIECT NR.

*Project Number*

Mon204\_PUZ Vama4

#### BENEFICIAR

*Beneficiary*

Hillen Columbia-Elena

#### PROIECTANT GENERAL

*General Designer*

SC MONARH SRL

#### SPECIALITATE

*Design Discipline*

Urbanism

#### PROIECTANT SPECIALITATE

*Discipline Designer*

DE Arh. R. Dicanu Dutchevici Lemonie

#### FAZA DE PROIECTARE

*Design Phase*

P.U.Z.

#### DATA ELABORARII

25.02.2022



S.C. MONARH S.R.L.

Str. Shanghai, nr. 1, et. 1,  
cam. 1, Constanta  
0723 356 433  
J13/2277/2007,  
RO 22082850,  
Unicredit, Constanta

arh.ralucalemonie@gmail.com

*Nume proiect:* Întocmire PUZ pentru zona delimitată de De 453, parcela IE 108835, parcela IE 108297 și parcela IE 109861 pentru parcelarea terenului și schimbarea de destinație în zonă mixtă cu locuințe, cazare și funcțiuni complementare

*Proiect nr:* Mon204\_PUZ Vama4

*Adresa proiect:* Str. Agricultorilor IE 106107, loc. Vama Veche, com. Limanu, jud. Constanța

SRL, IE 106107 HILLEN COLUMBIA ELENA

*Faza:* Avize PUZ

## Borderou P.U.Z.

### P.U.Z. Documents List

## Faza Proiect – P.U.Z.

DENUMIRE PROIECT / <i>Project Name</i>
<b>Întocmire PUZ pentru zona delimitată de De 453, parcela IE 108835, parcela IE 108297 și parcela IE 109861 pentru parcelarea terenului și schimbarea de destinație în zonă mixtă cu locuințe, cazare și funcțiuni complementare</b>
ADRESA / <i>Project Address</i>
<b>Zona delimitate de Str. Agricultorilor IE 106107, loc. Vama Veche, com. Limanu, jud. Constanta</b>
NUMAR PROIECT / <i>Project number</i>
<b>Mon204_PUZ Vama4</b>
BENEFICIAR / <i>Client</i>
<b>Hillen Columbia-Elena</b>

### 1. Borderou piese scrise :

#### 1.1. Memoriu de prezentare

### 2. Borderou piese desenate

2.1.	Plan de Incadrare in zona	A01
2.2.	Plan situatia existenta	A02
2.3.	Reglementari Urbanistice	A03
2.4.	Reglementari edilitare	A04
2.5.	Obiective de utilitate publica, proprietatea asupra terenurilor	A05
2.6.	Reglementari Urbanistice – corelare cu PUZ existente in zona	A06
2.7.	Propunere mobilare urbanistica_01	A07
2.8.	Propunere mobilare urbanistica_01	A08
2.9.	Studiu de fundamentare referitor la organizarea circulatiei si racordarea la arterele majore existente, corelare situatia propusa prin prezenta documentatie cu situatia existent elaborate in PUZ 2Mai Vama Veche, sat Vama Veche, com. Limanu Jud. Constanta, aprobat prin HCL 61/2010	A08



S.C. MONARH S.R.L.

Str. Shanghai, nr. 1, et. 1,  
cam. 1, Constanta  
0723 356 433  
J13/2277/2007,  
RO 22082850,  
Unicredit, Constanta

arh.ralucalemonie@gmail.com

*Nume proiect:* Întocmire PUZ pentru zona delimitată de De 453, parcela IE 108835, parcela IE 108297 și parcela IE 109861 pentru parcelarea terenului și schimbarea de destinație în zonă mixtă cu locuințe, cazare și funcțiuni complementare

*Proiect nr:* Mon204\_PUZ Vama4

*Adresa proiect:* Str. Agricultorilor IE 106107, loc. Vama Veche, com. Limanu, jud. Constanța

SRL, IE 106107 HILLEN COLUMBIA ELENA

*Faza:* Avize PUZ

## I. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

#### DENUMIRE:

**„Întocmire PUZ pentru zona delimitată de De 453, parcela IE 108835, parcela IE 108297 și parcela IE 109861 pentru parcelarea terenului și schimbarea de destinație în zonă mixtă cu locuințe, cazare și funcțiuni complementare”**

**Adresa proiect** zona delimitata de A454/1/3 LOT1 IE 107282 – Sidere Gabriel, str. Agricultorilor, IE 108297 SC MONTANROMIMPEX SRL, IE 106107 HILLEN COLUMBIA ELENA

**Nr. Contract** 115/19.05.2021 si anexa 02 la ctr.

**Proiectant general** SC Monarh SRL

**Proiectant urbanism** SC Monarh SRL, Arh. R. Dicanu Dutchevici Lemonie

**Beneficiar** Hillen Columbia-Elena

**Data elaborarii PUZ** 25.02.2021

### 1.2. OBIECTUL LUCRARI

Beneficiarul, doamna Hillen Columbia-Elena, solicita avizarea documentatiei PUZ, in baza prezentei documentatii pentru:

**„Întocmire PUZ pentru zona delimitată de De 453, parcela IE 108835, parcela IE 108297 și parcela IE 109861 pentru parcelarea terenului și schimbarea de destinație în zonă mixtă cu locuințe, cazare și funcțiuni complementare”.**

Zona supusa studiului prin prezenta documentatie se afla in Judetul Constanta, Com. Limanu, Sat Vama Veche, intre zona delimitata de parcela IE 108835 – Sideri Aurelian-Dragos, str. Agricultorilor, IE110921, IE110922, IE11093, IE110934, IE 110936, IE110938, IE110940, IE110942, IE110474, IE109859, IE 108297 SC MONTANROMIMPEX SRL, conform C.U. nr. 274/17.08.2021 si a avizului de oportunitate nr. 20374/10.12.2021.

**Zona ce urmeaza a fi reglementata are suprafata de 26938mp** si este reglementata in PUZ 2Mai-Vama Veche, zona situata la vest de soseaua DN39, conform HCL 61/2010, cu urmatoarele utilizari admise: cazare turistica, locuire si functiuni complementare locuirii, comert, alimentatie publica, administratie, cultura, invatamant, culte, sanatate, agrement, servicii, sport, cladiri cu functiuni bancare, spatii verzi, parcuri si drumuri.

Terenul ce a generat PUZ este format dintr-un lot proprietatea doamnei Hillen Columbia-Elena, cu suprafata de 24000mp, pentru care s-au scos extras de carte funciara si extras de plan cadastral.

Lucrarea stabileste strategia de dezvoltare urbana care să satisfacă exigențele contemporane de natură economică, socială, culturală și ecologică pentru teritoriul zonei studiate.

### Obiective PUZ :

Beneficiara, doamna Hillen Columbia-Elena, solicita avizarea documentatiei PUZ, conform Certificatului de Urbanism nr. 274/17.08.2021 si a avizului de oportunitate numarul 20374 din 10.01.2021, in baza prezentei documentatii pentru:

**Întocmire PUZ pentru zona delimitată de De 453, parcela IE 108835, parcela IE 108297 și parcela IE 109861 pentru parcelarea terenului și schimbarea de destinație în zonă mixtă cu locuințe, cazare și funcțiuni complementare.**

Zona supusa studiului prin prezenta documentatie se afla in Judetul Constanta, Com. Limanu, Sat Vama Veche, intre parcela IE 108835 – Sideri Aurelian-Dragos, str. Agricultorilor, IE110921, IE110922, IE11093, IE110934, IE 110936, IE110938, IE110940, IE110942, IE110474, IE109859, IE 108297 SC MONTANROMIMPEX SRL. **Zona ce urmeaza a fi reglementata are suprafata de 26938mp** si este reglementata in PUZ 2Mai-Vama Veche, zona situata la vest de soseaua DN39, conform HCL 61/2010, cu urmatoarele utilizari admise: cazare turistica, locuire si functiuni complementare locuirii, comert, alimentatie publica, administratie, cultura, invatamant, culte, sanatate, agrement, servicii, sport, cladiri cu functiuni bancare, spatii verzi, parcuri.

Lucrarea stabileste strategia de dezvoltare urbana care să satisfacă exigențele contemporane de natură economică, socială, culturală și ecologică pentru teritoriul zonei studiate.

### Studiul urmareste :

- sa se intocmeasca o lotizare, cu generarea de noi trame stradale ce se vor corela cu drumurile periferice existente;
- modificarea amprizelor strazilor adiacente cu respectarea normativelor in vigoare astfel incat sa se asigure o circulatie publica coerenta si in legatura cu circulatiile publice aprobate anterior;
- diversificarea functiunilor permise prin PUZ aprobat prin HCL 61/2010;
- stabileasca amplasarea constructiilor fata de aliniament;
- sa modifice valoarea maxima a indicatorilor urbanistici pentru interiorul lotizarii;

- sa modifice regimul maxim de inaltime aprobat, prin corelarea cu documentatiile de urbanism aprobate anterior, in functie de suprafata terenului, accesibilitate, amplasament in raport cu alte obiective reprezentative din zona;

Lucrarea stabileste reglementarile urbanistice pentru zona studiata pe baza concluziilor analizei situatiei existente si a stabilirii disfuncțiilor.

Prin prezenta documentatie se urmareste parcelarea lotului si modificarea reglementarilor urbanistice aprobate anterior prin HCL 61/2010, precum si conturarea unui principiu de revitalizare si dezvoltare urbana prin sporirea serviciilor.

### **1.3. SURSE DOCUMENTARE**

- Planul Urbanistic General si Regulamentul Local de Urbanism aferent al Com. Limanu.

- studii si documentatii de urbanism PUZ – avizate si aprobate prin:

- HCL nr. 61/2010.

Dintre principalele acte legislative specifice sau complementare domeniului, cu implicații asupra dezvoltării urbanistice, amintim :

- Legea nr. 50 / 1991 , privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,  
republicată, cu modificarile și completările ulterioare;

**-HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe;**

- Legea nr.18/ 1991 privind fondul funciar, republicată;

- Legea administratiei publice locale, nr. 69/1998, republicata;

- Legea privind circulația juridică a terenurilor nr. 54/1998;

- Legea nr.33/ 1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;

- Legea nr.7/ 1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;

- Legea nr.10/ 1995 privind calitatea în construcții;

**- OUG 195/2005 privind protectia mediului;**

- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea

OG nr. 43/1997;

**- Legea 265/2006 pentru aprobarea OG 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;**

- 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;
- Legile privind aprobarea secțiunilor Planului De Amenajare a Teritoriului Național;
- HGR nr.525/ 1996, modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Codul civil;

**- Ordinul ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și de sănătate privind mediul de viață al populației;**

- Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Padurilor 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

- Legea privind protecția patrimoniului național nr. 41/1995 ;
- Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul nr. 350 / 2001 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 114/ 1996 - legea locuinței ;
- Legea nr.378/2000 – privind protejarea siturilor arheologice ;
- Legea nr. 84/1996 – privind îmbunătățirile funciare ;

Documentația s-a întocmit în conformitate cu prevederile stabilite de ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – Indicativ GM. – 010 - 2000 aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/ N/16.08.2000.

Documentele ce au stat la baza întocmirii studiului de urbanism au fost certificatul de urbanism nr. 323/13.10.2020, avizul de oportunitate nr. 16097/03.11.2020.

## II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. EVOLUTIA ZONEI

Localitatea a fost întemeiată în anul 1811 de găgăuzi, în limba cărora se numește *Yılanlık*: "șerpăria". În anul următor, ca urmare a schimbului de populații intervenit între Imperiul Rus și Imperiul Otoman în momentul anexării Basarabiei de către Imperiul Rus, Găgăuzii au fost strămutați în Bugeac, în locul lor venind Tătari basarabeni, care s-au alăturat pescarilor, grădinarilor și oierilor locali, Greci pontici, Ruși scoți răscolnici (care, și ei, fugiseră din imperiul Rus), Români dobrogeni sau mocani și Bulgari, care aveau bordeie și colibe în zonă. După alipirea Dobrogei în 1878, Regatul României a păstrat denumirea turcă până în 1913, localitatea purtând denumirea oficială de *Ilanlâc*. Odată cu anexarea Cadrilaterului (1913-1940), vama a fost mutată mai la sud, la Ecrina (turcește *Ekrene*, bulgărește *Kranevo*), iar *Ilanlâc* a fost redenumit Vama Veche, nume care i-a rămas și după restituirea Cadrilaterului către Bulgaria. Fiind zonă de frontieră, al cărei acces era limitat, acest sat al comunei Limanu nu era frecventat de turiști în perioada dictaturii comuniste; după revoluție și până la sfârșitul anilor 1990 era cunoscut ca fiind un cătun de pescari cu o plajă puțin cunoscută de către turiști.

Zona ce se propune a face obiectul proiectului se afla în intravilanul comunei Limanu, sat Vama Veche, Județul Constanța, în zona de terenuri agricole și este amplasat conform planurilor anexate.

### 2.2. INCADRARE ÎN LOCALITATE

Zona supusă studiului prin prezenta documentație se afla în Județul Constanța, Com. Limanu, Sat Vama Veche, zona delimitată de parcela IE 108835 – Sideri Aurelian-Dragos, str. Agricultorilor, IE110921, IE110922, IE11093, IE110934, IE 110936, IE110938, IE110940, IE110942, IE110474, IE109859, IE 108297 SC MONTANROMIMPEX SRL. **Aria de studiu inclusă în PUZ nu se afla într-o zonă protejată.**

### 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Zona studiată nu beneficiază de zone plantate. Singura vegetație din zonă este o vegetație crescută spontan, de mici dimensiuni. Relieful este unul de câmpie, cu o climă temperată continentală cu influența Marii Negre.

### 2.4. CIRCULAȚIA

Trama strădala existentă este reprezentată de un drum, amplasat în partea de vest a ariei studiate, cu denumirea de strada Agricultorilor și un drum proiectat în partea de sud a lotului ce a generat PUZ.

Circulația este în general îngustă, ceea ce face dificil accesul la lot. Drumurile existente sunt pietruite și nu sunt prevăzute cu trotuare.

Accesul dinspre drumul național se poate face fie pe strada Agricultorilor, prin strada Nichita Stănescu, fie prin nord direct pe De427 și apoi pe strada Agricultorilor. Strada Agricultorilor este parțial asfaltată și are lățimea de 4m, conform măsurătorilor topometrice.



## **2.5. OCUPAREA TERENULUI**

Din punct de vedere urbanistic functional zona studiata contine funcțiuni mixte precum servicii, cazare si locuinte.

Terenul este liber de constructii.

Procentul de ocupare al terenului pentru aceasta zona este de max. 25% pentru loturile destinate pentru spatii de cazare turistica si locuire si de max.30%, pentru incintele care cuprind functiuni complementare (incaperi pentru comert, servicii, cabinete medicale, birouri bancare, pentru schimb valutar, avocatura, etc.). Coeficientul de utilizare al terenului este de 0.75 conform PUZ 2Mai-Vama Veche, Comuna Limanu, Judetul Constanta aprobat prin HCL61/2010.

Nu exista spatii plantate sau spatii verzi amenajate, vegetatia din zona este crescuta spontan.

Zonele pietonale sunt comune cu zonele auto, neexistand trotuare sau alei pietonale bine delimitate de partea carosabila.

## **2.6. ECHIPARE EDILITARA**

**Stadiul echiparii edilitare al zonei, in corelatie cu infrastructura localitatii(debite de retele de distributie de apa potabila, retele de canalizare retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatii, surse si retele de alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale.**

### **2.6.1 Alimentare cu apa**

In afara zonei studiate, in partea de sud-vest, se afla retele de alimentare cu apa la o distanta de aproximativ 100m fata de aria de studiu PUZ, atat pe strada Nichita Stanescu, cat si pe strada Agricultorilor.

### **2.6.2. Canalizarea apelor menajere**

In afara zonei studiate, in partea de sud-vest, se afla retele de canalizare ape menajere la o distanta de aproximativ 100m fata de aria de studiu PUZ, pe strada Nichita Stanescu.

### **2.6.3. Alimentare cu energie electrica**

Pe strada Agricultorilor la aproximativ 100m distanta fata de terenul studiat exista retea de alimentare cu energie electrica la care sunt racordate imobilele existente in zona.

### **2.6.4. Telecomunicatii**

In zona amplasamentului studiat nu exista retea de telecomunicatii.

### **2.6.5. Alimentarea cu caldura**

In zona studiata nu exista retea de termoficare.

### **2.6.6. Alimentare cu gaze naturale**

In zona amplasamentului studiat nu exista retea de gaze naturale.

### **2.6.7. Gospodarie comunală**

Zona studiata se afla in intravilan comuna Limanu, sat Vama si va beneficia de serviciu de salubritate ce se va asigura de catre o firma specializata.

- **Principalele disfunctionalitati**

Terenul aferent zonei reglementate PUZ este bine relationat din punct de vedere al retelelor si serviciilor urbane, care in conditiile unei dezvoltari controlate a zonei nu va genera, din acest punct de vedere, disfunctionalitati la nivelul localitatii. Retelele de alimentare cu apa, de canalizare, precum si retelele electrice, desi nu sunt in zona studiata, acestea se afla in apropierea amplasamentului si se propun a se extinde.



## **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

- **Relatia cadru natural-cadru construit**

În zona studiată nu există elemente speciale ale cadrului natural. Lotul pe care se propune realizarea acestui studiu PUZ este liber de construcții.

- **Evidențierea riscurilor naturale antropice**

Nu se pune problema riscurilor antropice. Amplasamentul din zona studiată PUZ, neîngrădit și fără vreo amenajare, nu a fost folosit de către locatarii din zonă, acesta fiind un teren viran, neamenajat.

Reconsiderarea și reglementarea acestuia din punct de vedere urbanistic nu reprezintă un risc antropic.

**Solul:** Pe acest teren nu au parcat/circulat autoturisme, cu excepția eventualelor mijloacelor de transport și utilitare Agricole. Asadar contaminarea cu produse petroliere provenite de la mijloacele de transport nu este semnificativă.

Zona studiată dispune de spații verzi deteriorate, cu vegetație crescută spontan, spații ce produc praf și au un impact vizual negativ.

**Apa:** Contaminarea apelor de suprafață sau a apelor freatice cu produse petroliere provenite de la autovehicule și cu ape menajere din canalizațiile menajere spartene a fost semnalată;

**Aerul :** Noxe provenite de la autovehiculele care circulă în zonă în limite acceptabile. Zgomote și vibrații. Zgomote produse de autovehicule în circulație, în limite acceptabile.

•**Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicație și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă.**

Strada Agricultorilor, datorită rolului său (zona preponderent liberă de construcții) în rețeaua stradală a satului Vama, Comuna Limanu, Județul Constanța, pe porțiunea studiată, are o circulație a autovehiculelor redusă, sub 10 mașini /ora. Profilul ei este de drum agricol cu dublu sens, cu lățimea de 4m. Ca măsură specifică pentru atenuarea impactului acestei circulații asupra zonei în general și a zonei studiate în particular, menționăm propunerea unei plantății de aliniament, cu efect de ecran protector de praf și zgomot și lărgirea drumurilor existente de la 4m la 12m, aspect ce se va detalia la capitoul III, punctul 3.4-MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI.

- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție.**

Pe teren și în zonă nu există imobile care au valoare de patrimoniu. Zona este liberă de construcții.

- Evidențierea potențialului balnear și turistic(dupa caz)**

Având în vedere amplasarea satului Vama pe malul mării, prin acest PUZ se exploatează potențialul turistic și balnear.

## **2.8. Optiuni ale populatiei**

Populatia si administratia locala vor fi informate de intentia parcelarii si dezvoltarii zonei studiate conform planurilor anexate, conform Ord. 2701/2010 impreuna cu HCL privind informarea si consultarea publicului referitor la elaborarea PUZ. De asemenea, prin studiul de oportunitate au fost prezentate beneficiile atat ale populatiei, cat si ale administratiei publice locale.

## **2.9. DISFUNCTII**

Principala disfunctie este legata de faptul ca zona nu dispune de drumuri corespunzatoare accesului auto si pietonal. Drumul existent – strada Agricultorilor nu este asfaltata.

Alta disfunctie este data de lipsa echiparii tehnico-edilitare la nivel urban.

Propunerea de parcelare aprobata prin PUZ anterior nu corespunde cu dezvoltarea urbanistica agreata de proprietara terenului.

Atat parametrii urbanistici, cat si regimul maxim de inaltime si functiunile aprobate anterior nu corespund noilor strategii de dezvoltare a zonei.

In zona studiata nu exista spatii verzi amenjate.

# **III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

## **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Zona studiata are, la nivel urban, cateva particularitati, printre care :

- Sub aspectul densitatii de construire: indicii urbanistici POT, CUT sunt depasiti fata de prevederile PUZ aprobat prin HCL61/2010.
- sub aspectul circulatiilor: zona este deservita de o retea stradala subdimensionata. Locurile de parcare se realizeaza in general in incinta proprie.
- Sub aspect peisagistic: spatiul verde amenajat este inexistent.
- Sub aspect tehnico edilitar: In zona studiata un exista retele edilitare. In imediata apropiere insa, zona este deservita de o gama larga de retele tehnico-edilitare. Acestea ar putea oferi confortul necesar unei locuiri civilizate.

## **3.2. PREVEDERI ALE PUZ aprobat prin HCL61/2010**

Aria reglementata prin PUZ are suprafata de 29411.8mp ca zona de cazare turistica, locuire si functiuni complementare locuirii: comert, alimentatie publica, administratie, cultura, invatamant, culte, sanatate, agrement, servicii, sport, cladiri cu functiuni bancare, spatii verzi, parcare.

**P.O.T. max = 25%** in loturile destinate pentru spatiile de cazare turistica si locuire;

**P.O.T. max = 30%** pentru incintele care cuprind functiuni complementare (incaperi pentru comert, servicii, cabinete medicale, birouri bancare, schimb valutar, avocatura, etc.).

**C.U.T. maxim =0.75**

## **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Suprafata de spatii plantate va fi marita si imbunatatita. Astfel, cladirile propuse vor avea aspect arhitectural armonios, cu un procent de ocupare si un coeficient de utilizare marite, corespunzator nevoilor

populației, și în concordanță cu studiile și documentațiile de urbanism întocmite anterior și aprobate prin HCL 61/2010.

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

În vederea realizării tramei stradale și a spațiilor publice, proprietarul va ceda, cu titlu gratuit, Consiliului Local al comuna Limanu, suprafața rezultată de 358.7mp, în urma împărțirii tramei stradale, conform documentației atasate.

Propunerea de parcelare se va face ținând seama de limitele zonei și de noua trama stradala propusa. Terenurile rezultate în urma parcelării, vor avea suprafața minimă de 315.7mp, max de 581.3mp și front la strada de minim de 12.3m. cu două excepții, un lot cu suprafața de 210.9 și deschidere de 6m și un lot cu funcțiunea de utilități publice și suprafața de 83.6m.

Drumul existent pe latura de vest se va mari și moderniza. De asemenea se va introduce încă un drum cu dublu sens, cu lățimea de 12m, conform planșelor "Reglementari Urbanistice" și „Circulații Propuse”.

Drumul existent De453(Str. Agricultorilor) cu dublu sens, precum și drumurile propuse, vor avea o lățime de 12m cu următoarea alcatuire:

- trotuar de 1.25m;
- parte carosabilă 2 sensuri de câte 3.5 m fiecare;
- parcare în lungul drumului : 2.5m
- trotuar 1.25m;

Pe strada Agricultorilor, pe ambele laturi se propun arbori de aliniament.

### **Organizarea circulației pietonale**

Circulația pietonală în zona amplasamentului se va realiza pe trotuare de 1.25, pe ambele sensuri ale drumului, așa cum a fost detaliat mai sus.

### **Sistematizarea verticală a terenului.**

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza în baza unui proiect de specialitate, pe cheltuielile investitorului, după realizarea rețelelor de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaze, aferente obiectivului propus.

### **3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

**POT existent maxim 25%**, în loturile destinate pentru spațiile de cazare turistică și locuire;

**POT existent maxim 30%**, pentru incintele care cuprind funcțiuni complementare (incaperi pentru comerț, servicii, cabinete medicale, birouri bancare, pentru schimb valutar, avocatura, etc);

**CUT max. existent = 0.75** conform PUZ 2Mai-Vama Veche, zona situata la vest de soseaua Dn39, Com. Limanu, Jud. Constanta, aprobat prin HCL 61/2010.

	EXISTENT	PROPOS
<b>REGIM MAXIM DE INALTIME</b>	P, P+M, P+1E	P (4m), P+1E, D+P(7m), D+P+1E(8.5m), D+P, D+P+1E
<b>POT MAXIM</b>	25%, 30%	35%
<b>CUT MAXIM</b>	0.75, 0.9	0.9/0.7/0.8

**A. M zona mixta de locuinte individuale si cazare:**

**Indici urbanistici propusi:** M zona mixta de locuinte individuale sau semicolective mici (cu maximum 8 unitati locative) si cazare turistica (cu maximum 8 unitati locative) de inaltime mica (D+P+1E)

**POT propus maxim 35%**, in loturile destinate pentru spatiile de cazare turistica si locuire;

**CUT max. propus = 0.9** pentru cladiri cu regimul de inaltime D+P-1E retras

**CUT max. propus = 0.7** pentru cladiri cu regimul de inaltime P+1E

Regim de inaltime max. D+P+1E, Hmax la coama = 4m, pentru cladiri Parter

Hmax la coama = 7m, pentru cladiri P+1E

Hmax la coama = 8.5m pentru cladiri D+P+1E

Inaltarea parterului, fata de teren, respectiv cota  $\pm 0.00$  va fi conform specificului local, adaptata la conditiile de relief si clima, de minimum 30cm si maximum 150cm fata cota teren amenajata pentru cladirile Parter sau S+P.

Este permisa construirea subsolurilor, cu destinatie stricta, pentru gararea autovehiculelor, spatiilor tehnice sau spatiilor destinate protectiei civile, a beciurilor.

Este permisa construirea demisolurilor cu destinatie de locuinte si/sau cazare turistica.

*Nu este permisa mansardarea cladirilor.*

**B. MCC zona mixta de centru de cartier sau spatiu comercial si functiuni complementare (loc de joaca, spatiu verde, dotari publice, parcare)**

**Indici urbanistici propusi:**

**POT propus maxim 40%**

**CUT max. propus = 0.80**, pentru constructiile cu regimul de inaltime P+1E

**CUT max. propus = 0.90**, pentru constructiile cu regimul de inaltime D+P-1E retras.

Regim de inaltime max. D+P+1E

Hmax la coama = 7m, pentru cladiri P+1E



S.C. MONARH S.R.L.

Str. Shanghai, nr. 1, et. 1,  
cam. 1, Constanta  
0723 356 433  
J13/2277/2007,  
RO 22082850,  
Unicredit, Constanta

arh.ralucalemonie@gmail.com

*Nume proiect:* Întocmire PUZ pentru zona delimitată de De 453, parcela IE 108835, parcela IE 108297 și parcela IE 109861 pentru parcelarea terenului și schimbarea de destinație în zonă mixtă cu locuințe, cazare și funcțiuni complementare

*Proiect nr:* Mon204\_PUZ Vama4

*Adresa proiect:* Str. Agricultorilor IE 106107, loc. Vama Veche, com. Limanu, jud. Constanța

SRL, IE 106107 HILLEN COLUMBIA ELENA

*Faza:* Avize PUZ

H max la comana = 8.5m pentru cladiri D+P+1E

Înălțarea parterului, fata de teren, respectiv cota  $\pm 0.00$  va fi conform specificului local, adaptata la conditiile de relief si clima si va fi de minimum 30cm si maximum va depasi 150cm fata cota teren amenajata pentru cladirile Parter sau D+P.

Este permisa construirea subsolurilor, cu destinatie stricta, pentru gararea autovehiculelor, spatiilor tehnice sau spatiilor destinate protectiei civile, a beciurilor.

*Nu este permisa mansardarea cladirilor.*

## **T- Zona circulatii carosabile si pietonale**

Funcțiuni dominante : suprafete de transport

Funcțiuni complementare: parcuri in aer liber

### **I. DESCRIERE**

#### **a. Delimitare:**

—asa cum reiese din planșa A03 Plan situatia propusa - Reglementari Urbanistice.

Suprafata : 4729.2 metri patrati suprafata carosabila si pietonala existenta

#### **b. Caracteristici:**

Suprafetele carosabile se extind la 5892.49 mp amenajati ca drum carosabil asfaltat pe doua benzi cu trotuare pe ambele parti.

- c. Agresiuni: nu exista; terenul este liber de constructii
- d. Valoare: zona libera de constructii
- e. Grad de protectie: nu exista
- f. Interventii:
  - 1. Rezervarea unei latimi de 12m pentru drumurile propuse.
  - 2. Reabilitarea traseelor pietonale din acest perimetru.

In acest sens, se propun:

- Aducerea unui iluminat public ambiental, la nivelul pietonilor;
- Toaletarea spatiilor verzi;
- Mobilier urban (banci, semnale, etc).

## **UP - Zona Utilitati Publice**

Funcțiuni dominante : post trafo, statie de pompare

Funcțiuni complementare: spatiu verde

## II. DESCRIERE

### g. Delimitare:

–asa cum reiese din plansa A03 Plan Situatia propusa - Reglementari Urbanistice.

Suprafata : 34mp .

**POT propus maxim 90%**

**CUT max. propus = 0.90**

Regim de inaltime max. S+P

### **Locuri de Parcare pentru U.T.R. M:**

Toate incintele vor avea, in interior, **spatii de parcare**, pentru autoturisme si alte vehicule, in functie de destinatii si capacitati, astfel:

1. Pentru constructii cu **functiune turistica** (pensiuni, hoteluri, moteluri, vile turistice, etc.);

a) se va asigura 1 loc de parcare, pentru doua unitati locative ;

2. **Constructii de locuinte unifamiliale, semicolective sau colective:** locurile de parcare necesare se vor calcula dupa cum urmeaza:

a) Se va asigura minimum 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativa cu suprafata utila de maximum 100 mp;

b) Se vor asigura minimum 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa cu suprafata utila mai mare de 100 mp;

c) Minimum 40% din totalul locurilor de parcare pentru locuintele colective vor fi prevazute in spatii acoperite (spatii exterioare -pergole sau spatii interioare);

d) La locuintele colective, la locurile de parcare calculate conform punctului, se va adauga un supliment de 10% pentru vizitatori;

e) In cazul vanzarii/ inchirierii unei unitati locative, din cadrul unei locuinte colective, semicolective sau colective mici, ce dispune deja de asigurarea locurilor de parcare, acestea vor ramane la dispozitia noului locatar.

### **Locuri de Parcare pentru U.T.R. Mcc:**

A) Nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spatii cu suprafata utila mai mica de 50mp;

B) Se va asigura minimum 1 loc de parcare pentru fiecare 35mp din suprafata utila a ariei de vanzare pentru spatii cu suprafata utila mai mare de 50mp.

C) Se va asigura 1 loc de parcare la 50mp suprafata utila de vanzare, pentru functiuni comerciale cu numar redus de clienti (comert specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de arta, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumitor categorii profesionale sau de utilizatori, etc.) pentru spatii cu suprafata utila mai mare de 50mp;

D) Pentru angajati se va asigura un supliment de 20%, fata de numarul total de locuri de parcare.

## BILANT TERITORIAL

A	B	C	D	E	F	G	H	I
		EXISTENT		PROPUS				
NR. CRT.	ZONE FUNCTIONALE	Suprafata [mp]	Procent din PUZ propus [%]	Suprafata [mp]	Procent din PUZ propus [%]	Spatii verzi propuse [%] din PUZ	Spatii verzi MINIME propuse [%] din fiecare UTR	Observatii
1	M, zona mixta cazari turistice si locuinte	0	0	23082.91	85.7	42.8	50/30	minimum 50% pentru functiunea de CAZARI TURISTICE si min. 30% pentru functiunea de LOCUINTE
2	T, zona circulatii carosabile si pietonale	4729.261	17.56	3418.69	12.7	0	0	-
3	UP, zona utilitati publice	0	0	83.6	0.3	0	0	-
4	MCC zona mixta centru de cartier si/sau spatiu comercial si functiuni complementare (loc de joaca, spatiu verde, dotari publice, parcare)	0	0	352.8	1.3	1.3	50	50% este procentul minim exclusiv de SPATII VERZI PROPUSE, fara alta functiune din zona UTR MCC
5	Suprafata rezultata in urma largirii drumurilor existente ce se propune a trece in proprietatea publica a Consiliului Local Limanu	0	0	358.775	-	-	-	-
6	M1, zona mixta cazari turistice si locuinte conform PUZ aprobat prin HCL 61/2010	22208.739	82.44390452	0	-	-	-	-
7	TOTAL	26938	100	26938	100.00	44.2		

## 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

### Alimentare cu apa

Avand in vedere ca in zona studiata nu exista retea de alimentare cu apa, insa in apropiere, la aproximativ 100metri in partea de sud, pe strada Nichita Stanescu, exista, **se propune extindere retelei de alimentare cu apa** pe toata aria reglementata PUZ.

Pe strada Nichita Stanescu exista conducta de apa Dn110mm/PEHD si colector menajer Dn250mm/PVC-kg.

Se propune extinderea retelei de apa si canalizare existenta pe fiecare drum nou.

Se recomanda amplasarea retelelor tehnico-utilitare, statiilor de pompare ape uzate pe zona UP-utilitati publice, in partea de nord a terenului studiat.

### Canalizarea apelor

In zona studiata nu exista retea de canalizare. Reteaua de canalizare se afla la aproximativ 100m inspre sud, pe strada Nichita Stanescu. Prin acest PUZ **se propune extinderea retelei de apa si canalizare** conform unui proiect de specialitate intocmit concomitent cu aceasta documentatie. Se va realiza un sistem de canalizate in



sistem separativ, canalizarea apelor uzate menajere fiind evacuate printr-o rețea de canalizare menajera, iar apele pluviale vor fi evacuate prin santurile și rigolele drumurilor.

**Conform Hotărârii nr. 188 din 28 februarie 2002, pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, Anexa 1 la normele tehnice, Art. 4 – Alin. (2), Acolo unde instalarea unei rețele de canalizare nu se justifică (...) pentru că necesită costuri excesive, se montează sisteme individuale sau alte sisteme corespunzătoare care pot asigura același nivel de protecție a mediului.**

#### **Canalizarea apelor menajere**

Pentru preluarea apelor uzate menajere provenite de la locuințele din PUZ, se propune realizarea unui canal stradal care va prelua strict apele uzate menajere. Canalizarea menajera se va racorda la rețeaua extinsă a Comunei Limanu, sat Vama Veche, rețea ce se va extinde de pe strada Nichita Stănescu și din strada Agricultorilor.

#### **Canalizarea apelor pluviale**

Apele pluviale provenite de pe acoperisuri vor fi distribuite, fie în zona spațiilor verzi și parțial, prin sistem de rigole dirijate și evacuate pe strazile propuse, care vor fi proiectate să îndepărteze gravitațional apele pluviale.

**Zona construcțiilor propuse va beneficia de spații verzi în proporție de minimum 30% din suprafața fiecărui lot pentru construcții cu funcțiunea de locuințe și minimum 50% din suprafața fiecărui lot pentru restul funcțiunilor.**

#### **Alimentarea cu energie electrică**

Necesarul de energie electrică pentru funcționarea ansamblului s-a făcut conform NP-I8. Soluția de alimentare pentru obiectivul propus se va studia în cadrul unui proiect de specialitate.

Se propune extinderea rețelei electrice existente în vecinătate pe strada Agricultorilor, în zona de sud-vest a ariei studiate, LEA 0.4 kV, iar stâlpii se vor amplasa în afara zonei de protecție aferentă drumurilor. Se va introduce iluminat stradal pe fiecare drum propus.

#### **Telecomunicații**

Se propune construirea unei rețele de comunicații, televiziune prin cablu și internet, construite îngropat, în dreptul drumurilor propuse, de la care se va putea bransa fiecare lot în parte. În proiectare și execuție se vor respecta prevederile tuturor normativelor și normelor în vigoare.

#### **Alimentare cu căldură**

Încalzirea construcțiilor propuse se va realiza, fie electric, fie cu ajutorul centralelor pe gaz, fie cu sisteme de energie regenerabilă cu ajutorul pompelor de căldură, panourilor solare, etc. Având în vedere specificul zonei de sat turistic se acceptă încălzire cu sobe pe lemne sau peleti.

#### **Alimentarea cu gaze naturale**

În zona studiată nu există rețea de distribuție a gazelor naturale. Se propune construirea unei rețele de distribuție a gazelor naturale, de la care se va putea bransa fiecare lot în parte. În proiectare și execuție se vor respecta prevederile tuturor normativelor și normelor în vigoare.



S.C. MONARH S.R.L.

Str. Shanghai, nr. 1, et. 1,  
cam. 1, Constanta  
0723 356 433  
J13/2277/2007,  
RO 22082850,  
Unicredit, Constanta

arh.ralucalemonie@gmail.com

*Nume proiect:* Întocmire PUZ pentru zona delimitată de De 453, parcela IE 108835, parcela IE 108297 și parcela IE 109861 pentru parcelarea terenului și schimbarea de destinație în zonă mixtă cu locuințe, cazare și funcțiuni complementare

*Proiect nr:* Mon204\_PUZ Vama4

*Adresa proiect:* Str. Agricultorilor IE 106107, loc. Vama Veche, com. Limanu, jud. Constanța

SRL, IE 106107 HILLEN COLUMBIA ELENA

*Faza:* Avize PUZ

## Gospodarie comunală

Fiecare proprietar în parte va încheia contract cu firma specializată de colectare periodică a deșeurilor menajere. De asemenea deșeurile se vor colecta separate în vederea reciclării materialelor reutilizabile. Pentru fiecare lot se va prevedea o platformă de colectare a deșeurilor pe categorii.

Toate construcțiile trebuie să beneficieze de utilitățile necesare pentru desfășurarea activităților previzionate, cu respectarea normelor de sănătate și igienă, atât pentru utilizatori cât și pentru vecinătăți.

Acțiunile întreprinse, în acest sens, nu trebuie să deranjeze mediul și să afecteze vecinătățile, prin poluare de orice fel (poluare fonică, scurgeri de canalizare și ape uzate, diverse alte infiltrații și materiale care pot afecta pânza freatică, poluare luminoasă, etc.).

Se recomandă ca toate noile bransamente pentru electricitate, gaze, internet și telefonie, să fie realizate îngropat.

Se interzice amplasarea antenelor TV satelit, de internet, sau de telefonie mobilă, în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

Amplasarea panourilor fotovoltaice, solare la nivelul solului, se va face astfel încât să nu împietzească asupra imaginii de ansamblu a construcției și a peisajului înconjurător.

Se încurajează amenajarea unor locuri speciale, cu respectarea normelor sanitare, pentru crearea de compost din materialele organice, rezultate din amplasament (resturi alimentare, deșeuri de textile de origine naturală, crengi, frunze, resturi vegetale, resturi animale, carton, etc.).

Resturile anorganice, se vor depozita pe o platformă amenajată în aceleași condiții ca restul platformelor de pe teren, până la preluarea lor de către firme specializate.

Se încurajează crearea unui sistem pentru captarea, stocarea și re folosirea apelor pluviale.

## **3.7. PROTECȚIA MEDIULUI**

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale : economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicei mediului. Raportul mediu natural -mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă.

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a spațiului construit. Prin regulamentul de urbanism se prevăd obligațiile proprietarilor de a planta spațiile reziduale aparținând loturilor proprietate personală. De asemenea prin grija administrației locale se va întreține și toaleta vegetației de aliniament de pe strazile din zonă.

### **Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare**

Surse de poluare enumerate și măsuri ce se vor lua pentru eliminarea acestora:

#### **Solul**

Circulația și staționarea autovehiculelor se va face numai pe drumuri și platforme amenajate cu borduri pentru a se evita scurgerea produselor petroliere direct în sol. De asemenea menționăm pozarea conductelor de canalizare în canale de beton care vor preveni scurgerile accidentale de apă menajeră din acestea în sol. **Apa** Retelele de canalizare vor fi pozate în canale de scurgere; se vor utiliza materiale noi cu comportare în timp bună.

#### **Aerul**

Noxele provenite din tevilă de esapament. Măsurile ce se vor lua: prevederea de **spații verzi, minimum 30% din suprafața fiecărui lot pentru funcțiunea de locuințe și spații verzi plantate de minimum 50% din suprafața fiecărui lot pentru celelalte funcțiuni propuse, cum sunt funcțiunile de cazare turistice și comerț** și plantarea de pomi în incintă pentru crearea de microclimat.

#### **Zgomote și vibrații**

Cele produse de autocamioane și tiruri. Măsurile ce se vor lua: prevederea de spații verzi și plantarea de pomi în incintă pentru crearea de microclimat.

#### **Prevenirea producerii riscurilor naturale.**

Nu este cazul, în zona nu s-au semnalat a se fi produs fenomene naturale periculoase.

#### **Epurarea și preepurarea apelor uzate.**

Apele menajere se vor colecta prin sistemul de canalizare. Aceste ape uzate sunt provenite doar de la grupurile sanitare și din spalarea platformelor de gunoi.

Depozitarea controlată a deșeurilor. Fiecare lot/ansamblu de construcții destinate turismului va fi prevăzut cu platforma de gunoi pentru colectarea deșeurilor menajere. Aceste platforme vor fi prevăzute cu sifoane pentru spalare, racordate la rețeaua de canalizare a zonei, sau o fosă vidanjabila proprie și cu racord de apă pentru spalare. Deșeurile se vor colecta selectiv pe categorii (metal, sticlă, hârtie, plastic) prin grija deținătorilor de imobile. Ridicarea acestora se face pe baza de contract de către firma de salubritate din zonă.

#### **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi.**

Menționăm că în zonă nu există zone degradate, maluri sau vai ce necesită a se consolida.

#### **Organizarea sistemelor de spații verzi**

Suprafața de teren ce necesită a fi tratată ca spațiu verde va fi spațiul rezidual rezultat în urma construcției în concordanță cu HG 525 (regulamentul general de urbanism). Pe strada Agricultorilor vor prevedea spații verzi de aliniament.

- Spațiile verzi propuse prin această documentație vor ocupa min. 30% din aria teren, pentru funcțiunea de locuință și minimum 50% pentru funcțiunea de cazare turistică, conform HGR 525/27.06.1996, Anexa 6 și vor fi de 3 tipuri de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța:
- **1. Spații verzi tip grădina** - acestea se vor amenaja pe fiecare lot în parte; acestea vor cuprinde arbori și arbuști din toate cele 4 anotimpuri, a căror udare și întreținere se va realiza cu ajutorul unei instalații manuale sau automate pentru irigație prevăzută pe teren;
- Ø Grupa arborilor ornamentali FOIOASE, artar japonez, paltin de câmp, arbore de mătase, mesteacan, mesteacan pendul, castanul, carpen, magnolia, platan, prunus ornamental, salcam, salcie, tei, stejar, salcam etc.
- Ø Arbori ornamentali grupa conifere : brad, cedru, molid, pin, zambur, duglas, chiparos, tisa etc.
- Ø Arbuști ornamentali grupa foioase: azalee de grădina, dracila, buxus, trompetica, clemantita, illex, lemn căinesc, iasomie, piracanta, liliac, soc, glicina, etc.

- Ø Arbusti ornamentali grupa conifere : chiparos, ienupar, tuia, etc.
- Ø Grupa pomi fructiferi si vita de vie: toate soiurile de mar, par, gutui, cires, visin, smochin, alun, etc.
- Ø Grupa florilor anuale, bienale si perene: hortensie, sunatoare, menta, lavanda, busuioc, cimbru, primula, begonie, salvie, nu ma uita, etc.
- **2. Spatiu verde de tip gard viu** : va dubla imprejmuirea de la strada.
- **3. Spatii verzi de aliniament** - reprezentati de arborii ce se vor planta pe trotuarul strazii Interioare nr. 3;
- Se vor respecta prevederile HG nr. 445/2009, cu completarile si modificarile ulterioare si ale Ordinului nr. 135/2010, privind evaluarea impactului si aprobarea metodologiei de aplicare a evaluarii impactului asupra mediului pentru proiecte publice si private, precum si a avizului ce se va emite de catre Ministerul Mediului.

### **3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

Parcela ce a generat PUZ este proprietatea doamnei Hillen Columbia-Elena, conform contractului de vanzare-cumparare nr. 2155/2005 autentificat de Notar Public Boruna Chirata.

Terenul este situat in intravilan si are categoria de folosinta agricol.

Fasia de teren, ce va apartine largirii drumului existent, va trece in domeniului public al Consiliului Local Limanu. Restul drumurilor propuse vor ramane in proprietatea privata a persoanelor fizice si juridice.

Terenurile aflate in unitatile teritoriale de referinta UP, M si Mcc vor ramane in proprietatea persoanelor fizice si juridice.

### **IV. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE**

Pentru zona studiata se propune cresterea densitatii de construire, micsorarea regimului de inaltime de la maxim P+2E la maxim D+P+1E conform adresei emise de Ministerul Apararii Nationale catre Primaria Comunei Limanu la data februarie 2019 referitoare la ZONA CU DESTINATIE SPECIALA "S". Masurile respective se propun datorita dezvoltarii acestei zone si totodata cresterii cerintelor de locuinte si servicii. Procentul de ocupare si coeficientul de utilizare existent ale terenului au crescut cu pana la 20% fata de prevederile PUZ aprobat prin HCL 61/2010, dar s-au micsorat regimul maxim de inaltime de la P+2E la D+P+1E.

In acelasi timp, se propune modernizarea retelei stradale si pietonale, precum si a retelelor edilitare pentru a raspunde cerintelor de dezvoltare urbanistica a intregii zone. Acest aspect va duce la dezvoltarea zonei din punct de vedere structural, functional si economic.

*Intocmit :*

*Data :*

**Arh. Raluca Dicanu Dutchevici Lemonie**

**28.06.2022**