

HOTĂRÂRE NR. 183

privind avizarea documentației Plan Urbanistic Zonal-lotizare teren în vederea construirii unor imobile P+2E, pe amplasamentul situat în parcela A 474/9 din localitatea Vama Veche, com. Limanu, jud. Constanța

Consiliul local Limanu, întrunit în ședința ordinară din data de 25.11.2021, în baza dispoziției primarului comunei Limanu nr. 211/19.11.2021

și

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre privind avizarea documentației Plan Urbanistic Zonal-lotizare teren în vederea construirii unor imobile P+2E, pe amplasamentul situat în parcela A 474/9 din localitatea Vama Veche, com. Limanu, jud. Constanța, înregistrat cu nr. 20775/24.11.2021;
- Referatul de aprobare al inițiatorului, respectiv primarul comunei Limanu, nr. 20780/25.11.2021;
- Referatul compartimentului de resort, respectiv biroul de urbanism, cadastru și amenajarea teritoriului, înregistrat cu nr. 20822/25.11.2021;
- Solicitarea domnilor Khodr Abdul Azis și Neagu Bogdan, înregistrată la sediul unității administrative cu nr. 18176/12.10.2021;
- Certificatul de Urbanism nr. 257/31.08.2017 emis în baza prevederilor Regulamentului Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic General al comunei Limanu;
- Raportul R5765/27.06.2020 privind consultarea publică cu privire la elaborarea planului urbanistic de detaliu, demarată la data de 05.05.2020;
- Decizia etapei de încadrare a autorității pentru mediu nr. 4639/16.09.2021;
- Avizul de principiu RAJA SA Constanța nr. 344/2389/30.04.2020;
- Avizul de principiu E-Distribuție Constanța nr. 08497042/09.08.2021;
- Aviz Ministerul Turismului nr. 1/05.02.2021;
- Aviz MAPN nr. DT 1192/2185/11.03.2021;
- Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Constanța nr. 804/2143/26.07.2021;
- Aviz CJC nr. 21/11254/24.05.2021;
- Avizul Arhitectului-șef nr. 9546/11.10.2021;
- Prevederile MDRT nr. 2701/2010 privind aprobarea Metodologiei de Informare și consultarea a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism;
- Prevederile art. 32 alin (7) și (8) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Legii 24/2000 privind normele de tehnică legislativă, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliului local Limanu;

În temeiul art. 129 alin (6) lit c) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se avizează documentația Plan Urbanistic Zonal-lotizare teren în vederea construirii unor imobile P+2E, pe amplasamentul situat în parcela A 474/9 din localitatea Vama Veche, com. Limanu, jud. Constanța, identificat cu nr. cadastral 101877, având ca inițiator domnii Khodr Abdul Azis și Neagu Bogdan .

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ:

- zona este situată în intravilanul comunei Limanu, sat Vama Veche
- suprafață de 51820 mp.

Art.2. Constituirea planșei Reglementări Urbanistice, ca anexă, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Valabilitatea documentației PUD, descrisă la art. 1, pentru o perioadă de 5 ani de la avizare, cu posibilitate de prelungire.

Art.4. Secretarul comunei Limanu va comunica prezenta hotărâre Instituției Prefectului – Județul Constanța pentru controlul legalității, compartimentelor de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al primarului, pentru luare la cunoștință și ducere la îndeplinire și se va afișa în locuri publice pentru a fi cunoscută de cetățeni.

Art.5. Prezenta hotărâre poate fi atacată la instanța de contencios administrativ, în conformitate cu prevederile Legii nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu 14 voturi pentru, 0 vot împotrivă, din 14 consilieri prezenți și un număr de 14 consilieri în funcție.

Nr.183/25.11.2021
Comuna Limanu

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MIRCIU ION



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
CRĂCIUN PETRACHE LORENA ANTONIA

Zona tampon 50 m de la linia apei
CF aviz INCMD Grigore Antipa 2740/01.09.2009
si HCL com Limanu 83/30.11.2010

LEGENDA:

BILANT TERITORIAL - ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUISA

ZONIFICARE FUNCTIONALA	S(ha)	%
SCDP ZONA SERVICII, COMERT, DOTARI PUBLICE $RH_{max}=D+P+1E-8m$, $POT_{max}=40\%$, $CUT_{max}=1,20$	0,25	1,84%
M1 ZONA MIXTA cu $RH_{max}=D+P+1E-8m$, $POT_{max}=35\%$, $CUT_{max}=1,05$	9,03	66,74%
M2 ZONA MIXTA cu $RH_{max}=D+P+2E-11m$, $POT_{max}=30\%$, $CUT_{max}=1,20$	1,23	9,09%
M3 ZONA UTILITATI PUBLICE (STATII POMPAJE, POSTURI TRAFIC)	0,02	0,14%
Strazi	3,00	22,17%
TOTAL	13,53	100%

ZONA STUDIATA S = 209218 mp
ZONA STUDIATA CE URMEAZA A FI REGLEMENTATA - 135100 mp
Zona tampon 50 m de la linia apei CF aviz INCMD Grigore Antipa 2740/01.09.2009 si HCL com Limanu 83/30.11.2010
RAZA 3000 m RESTRICTIE MAPN Hmax P+1 - H 8.00 m
ALINIAMENT FATA DE MARGINEA DRUMULUI
RETRAGERI FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE
EDIFICABIL PROPUIS
DRUMURI EXISTENTE
DRUMURI/TROTUARE PROPUSE (PROFIE C.F. SECTIUNI ATASATE)
Teren invecinat, intravilan proprietati fizice/juridice
CONSTRUCTII EXISTENTE
FALEZA MARIU / TALUZ
PLAJA MARIU
MAREA NEAGRA

NOTA:

Prezenta documentatie urbanistica este intocmita cu respectarea prevederilor legislatiei din domeniu si a H.C.J.C. nr. 152/22.05.2013, privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusi, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta. Spatiile verzi necesare se vor asigura in interiorul loturilor proprietate privata.

Parcela necesara se vor asigura in limita proprietatii, calculate conform HGR nr. 525/27.06.1996 si normativ pentru proiectarea parcarilor de autoturisme in localitati urbane, indicativ P-132-93.

Prezenta documentatie de urbanism nu are ca scop incheierea in legalitate a unor constructii edificate fara autorizatie de construire sau care nu respecta prevederile autorizatiei de construire.

INVENTAR COORDONATE STEREO '70 TEREN REGLEMENTAT				
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	S [m]	Lungimi loturi [m]	D [m]
1	255482,827	788021,262	1,646	
2	255484,437	788020,321	4,534	
3	255488,870	788019,967	29,459	
4	255516,375	788030,516	1,445	
5	255516,919	788034,928	365,334	
6	255880,871	788003,180	2,027	
7	255881,085	788005,196	21,097	
8	255902,069	788003,011	26,309	
9	255904,784	788029,178	24,540	
10	255907,346	788053,585	24,535	
11	255909,896	788077,987	24,530	
12	255912,446	788102,384	24,530	
13	255914,997	788126,781	24,520	
14	255917,546	788151,168	98,083	
15	255927,740	788246,720	24,513	
16	255930,290	788273,100	29,067	
17	255933,310	788302,010	20,851	
18	255932,573	788304,190	30,139	
19	255982,600	788307,350	18,192	
20	255984,620	788325,430	355,356	
21	255930,602	788356,240	9,112	
22	255921,992	788359,423	1,022	
23	255921,026	788359,558	3,977	
24	255917,268	788360,860	2,223	
25	255916,700	788358,711	1,287	
26	255916,604	788357,458	6,466	
27	255910,162	788358,019	92,809	
28	255903,197	788265,472	59,885	
29	255498,370	788205,782	35,178	
30	255495,603	788170,713	41,067	
31	255492,475	788129,765	47,834	
32	255488,863	788082,068	18,794	
33	255487,649	788063,313	23,796	
34	255486,022	788039,573	11,500	
35	255484,242	788028,212	7,093	
S=135122,29mp S=1515,72m				

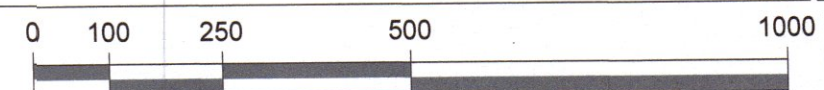
Oficiul de Cadastru si Topografie
Comuna...

Prezentul document revizuit
valabil insotit de procesul verbal de
receptie nr. 459 / 02.5 IUL. 2019

Ing. Pătrăuș Gheorghe Cristinel
Ing. Pătrăuș Gheorghe Cristinel
Ing. Pătrăuș Gheorghe Cristinel

Ing. Pătrăuș Gheorghe Cristinel
Ing. Pătrăuș Gheorghe Cristinel
Ing. Pătrăuș Gheorghe Cristinel

PLAN URBANISTIC ZONAL IN SCOPUL LOTIZAREI TEREN IN VEDEDREA CONSTRUIRII UNOR IMOBILE P+2E"



SCARA GRAFICA

3. REGLEMENTARI URBANISTICE

IDENTIFICARE IMOBILITATE A GENERAT NECESITATEA INTOCMIRII P.U.Z-ului: judetul Constanta, comuna Limanu, satul Vama Veche, PARCELA A 474/9, C.F. 101877, NR. CAD. 602

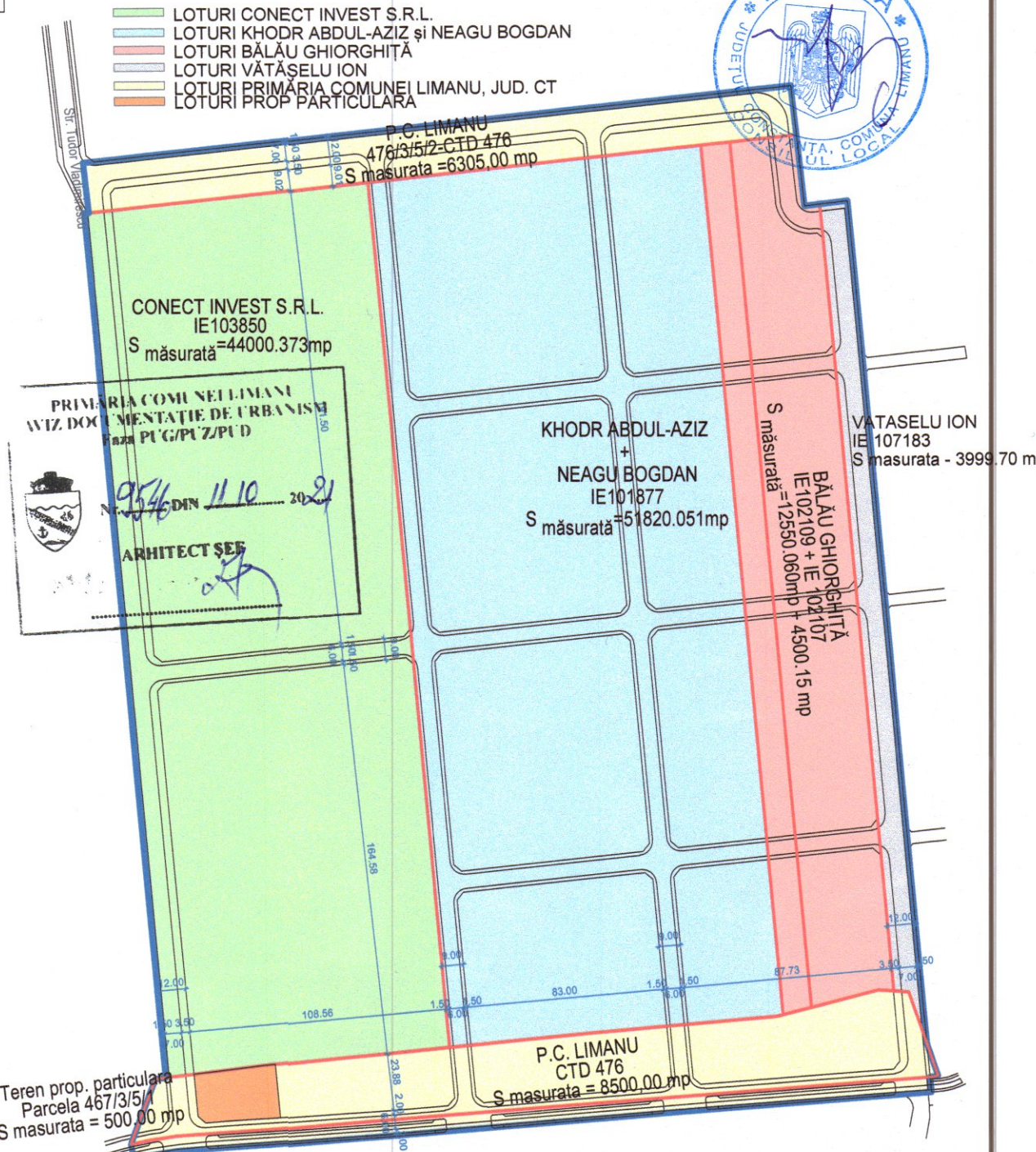
BENEFICIARI: DI. KHODR ABDUL-AZIZ, DI. NEAGU BOGDAN, Str. Spatarul Mihai, Nr. 12, Bucuresti

SUPRAFATA TOTALA TEREN REGLEMENTAT: 13.51 ha

LIMITE

LIMITA P.U.Z.	(IE103850, IE101877, IE102107, IE102109, IE101883, Parcela 467/9/52, CTD 476)
LIMITE LOTURI INITIALE	
LIMITE LOTURI PROPUSE	

PROPRIETARI / UTILIZARI



CIRCULATIA TERENURILOR - REPARCELARE

Conform solutiilor propuse de lotizare rezultă o suprafață afectată de circulații și dotări publice de 20,24% (26,906.855mp) din totalul suprafețelor ce fac obiectul P.U.Z. Astfel, se propune cedarea de către fiecare proprietar a 20,24% din suprafața proprie în vederea realizării tramei stradale și asigurării dotărilor publice. Trama stradală este alcătuită din străzi cu profile transversale de 9,00m în interiorul zonei P.U.Z. de 12,00m situate perimetral zonei P.U.Z. și de 16,50m strada cu pista de biciclete.

Se propune o reparcelare a terenurilor existente astfel:

- VATASELU ION (IE-101883) are de cedat 20,24% (809,540mp) pentru circulații și dotări publice. Cedează lotul terenului pentru circulații (3999,705mp). Are de recuperat 3190,165mp.
- REPARCELARE INTEGRAL 3190,165mp de la BALAU GHIOGHITA, într-un singur lot nou, conform planului propus.
- BALAU GHIOGHITA (IE-102107, IE-102109) are de cedat 20,24% (3,450,963mp) pentru circulații și dotări publice. Cedează 1,691,340mp pentru circulații, și mai are un rest de cedat de 1559,623mp.
- Cedează și pentru VATASELU ION un lot de 3190,165mp, și rezultă un rest de recuperat 1,631,148mp.
- REPARCELARE INTEGRAL de la KHODR ABDUL-AZIZ și NEAGU BOGDAN lotul BG-07/1=631,148mp.
3. KHODR Abdul-Aziz și NEAGU Bogdan (IE-101877) au de cedat 20,24% (10,488,378mp) pentru circulații și dotări publice. Cedează 6993,757mp pentru circulații, și mai au un rest de cedat de 3594,621mp. ("Cedează în plus, doar ei pentru o stradă care nu intră în calculul total al suprafețelor de cedat de fiecare proprietar pentru circulații și dotări publice").
- 3456,123mp din total lotul inițial IE-101877.
- 326,245mp, ocupat de drumul K+N din loturile inițiale ale P.C. LIMANU: 89,294mp din CTD 476 și 236,951mp din Parcela 467/9/52).
- Cedează la BALAU GHIOGHITA lotul BG-07/1=631,148mp.
- Cedează Primăriei Comunei LIMANU loturile PCL-16=1143,978mp și PCL-17=1145,00mp.
4. CONECT INVEST S.R.L. (IE-103850) are de cedat 20,24% (8,905,675mp) pentru circulații și dotări publice. Cedează 5,377,545mp pentru circulații.
- Cedează și P.C. LIMANU loturile PCL-4=1730,00mp și PCL-15=1797,72mp.
5. P.C. LIMANU (CTD 476, Parcela 467/9/52) are de cedat 20,24% (3,252,308mp) pentru circulații și dotări publice. Cedează 5,527,197mp pentru circulații și 5,541,208mp pentru dotări și are un rest de recuperat de 5816,897mp.
- Recuperează de la CONECT INVEST S.R.L. 3528,721mp, și rămâne un rest de recuperat 2287,976mp.
- Recuperează de la KHODR+NEAGU integral restul de recuperat de 2287,976 prin loturile PCL-16=1143,978mp și PCL-17=1145,00mp.

*Inclusiv pentru transecele de drum K+N din loturile initiale CTD 476 si Parcela 467/9/52 ale P.C. LIMANU.

REGLEMENTARI URBANISTICE / INDICATORI URBANISTICI - situatia existenta

Suprafata terenului reglementat	13,51ha
Regimul tehnic	INTRAVILAN
Unitate Teritoriala de Referinta	SCDP
P.O.T. maxim	40%
C.U.T. maxim	1,2
Reg.H. maxim	D+P+1E

REGLEMENTARI URBANISTICE / INDICATORI URBANISTICI - situatia propusa

Suprafata terenului reglementat	13,51ha
Regimul tehnic	INTRAVILAN
Unitate Teritoriala de Referinta	SCDP
P.O.T. maxim	40%
C.U.T. maxim	1,2
Reg.H. maxim	D+P+1E

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT de verificare/RAPORT de expertiza tehnica titlu/nr./data
SC ProDesign View SRL				
Beneficiar: KHODR ABDUL - AZIZ NEAGU BOGDAN				
Adresa: Sat Vama Veche, com. Limanu, Jud. Constanta				
Lotizare teren in vederea construirii unor imobile P+2E				
Faza: P.U.Z.				
P.03				

REGULAMENT LOCAL
aferent
PLANULUI URBANISTIC ZONAL

“Documentatie pentru Planului Urbanistic Zonal
LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR
IMOBILE P+2E”

Amplasament în intravilan comuna Limanu, sat Vama Veche, Jud. Constanta,
_număr Carte Funciara (Identificator Electronic – I.E.) IE101877;

Beneficiari:

- Dl. Khodr Abdul-Aziz, mun. Bucuresti, sect. 2, str. Spatarul Mihai, nr. 12.
- Dl. Neagu Bogdan, mun. Bucuresti, sect. 2, Sos. Pantelimon, nr.225, bl.66, sc.1, et.6, ap.28.

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 Vama Veche 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 Vama Veche, 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 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).

3. DOMENIU DE APLICARE

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

Prezentul Regulament Local de Urbanism se aplică teritoriului studiat pentru **LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR IMOBILE P+2E**. 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 Vama Veche, 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 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.

Satele zonei sunt de tip adunat, situate în fundul vailor sau în depresiuni, orientate spre sud, cu trama stradala partial rectangulara, partial spontana, urmarind uneori traseele ale fagaselor apelor meteorice.

În Dobrogea, tipurile de gospodarii provin din diferite zone geografice, pentru ca aici au gasit adăpost de-a lungul veacurilor multe grupuri etnice (greci, turci, tătari, bulgari, romani, gagauzi, germani, lipoveni, aromani) care și-au adus fiecare aportul la constituirea spațialității satelor.

Acoperișul este aplatizat, în două sau patru ape cu pante cuprinse între 25% și 70%. La casele mai vechi, acoperișul avea o singură pantă, ușor înclinată și se realizează cu sarpanta din lemn.



Din punct de vedere volumetric, casa traditionala are inaltimea peretilor mai mare decat inaltimea acoperisului. Aceasta proportie este valabila si pentru anexele gospodaresti. Zona este dominata de tipologia locuintelor tatarasti si turcesti cu plan bicelular, cu sala si incaperea de locuit. Acestui tip i s-a asociat in unele cazuri, prispa, dezvoltata de-a lungul fatadei sau doar partial pe fatada principala.

Elementele rectangulare care creeaza liniile principale ale fatadelor sunt linia de coama, linia de streasina, prispa si soclul.

Se remarca marcarea accesul, la locuintelor mai noi, cu un balcon (cerdac, veranda) care poate fi un volum adaugat celui principal, cu acoperis in doua sau trei ape, sau inglobat in acestea. Fara modificarea volumului simplu al acoperisului, marcarea intrari poate consta si intr-o arcada principala, flancata de doua mai mici, cu parapet. Unele locuinte, de asemenea mai noi, au prispa pe fatada principala, conturata de stalpi de lemn, in general fara parapet. Detalii decorative sunt rar intalnite: ancadramente la ferestre, capiteli, pazii de lemn. Soclul este simplu de piatra, iar la constructiile mai vechi sau la anexe poate lipsi.

Ferestrele sunt simple, in general in unul, doua sau chiar trei canaturi. Verandele, care prezinta deschideri mai mari, au tamplaria impartita si pe orizontala si pe verticala. In ultimele decenii, aceasta s-a realizat din profile metalice, pe langa cele existente, de lemn. La constructiile vechi, golurile sunt mai mici sunt dispuse pe fatadele neexpuse vantului. Tamplaria este din lemn vopsit in culori pe baza de ulei de in. Ca rezultat al influentei urbane si a importurilor nespecifice, au aparut goluri atipice, fara o coerenta de ansamblu, lipsite de autenticitate. Au aparut, de asemenea lucane, de forme diverse in acoperisuri cu panta prea mare, din necesitatea de a rezolva functiunile noi in spatial delimitat de acestea.

Amplasarea in cadrul asezarii, tinand cont de accesibilitatea, de suprafata de teren necesara functiunii respective, se face in vatra satului sau la periferie/trup izolat, dupa cum se va indica in continuare. Daca se pune problema modificarii parcelarului istoric (divizarea sau comasarea), acest lucru se poate face fara modificarea aspectului dinspre spatial public si fara densificarea fondului construit. Comasarea parcelelor istorice se recomanda a fi facuta in zona din spate a parcelei, nu si la strada. Terenul rezultat din comasare va avea suprafata minima de 500 mp si front la strada de 15 m.

Amplasarea pe lot se va face conform specificului localitatii, astfel incat sa se asigure coerenta arealului din care vor face parte, dar si in functie de accesibilitate, panta terenului, orientare, inscriere, curenti de aer, vanturi dominante, prezenta unui curs sau unei oglinzi de apa, alinieri, fronturi, retrageri de la strada/drum, numar de cladiri amplasate pe lot si distantele dintre acestea.

Este interzisa amplasarea in vatra satului a unor constructii supradimensionate sau cu o volumetrie ce nu aminteste de specificului local.

SECTIUNE I: UTILIZAREA FUNCTIONALA

ART. 1 - UTILIZARI PERMISE

Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventualele servituti:

- a) **existentă** – conform **Planului Urbanistic General (PUG)** și **Regulamentului Local de Urbanism (RLU)** aprobat cu **Hotararea Consiliului Local** terenul face parte din intravilanul Comunei Limanu, Sat Vama Veche.

Regim juridic - proprietate private Khodr Abdul – Aziz si Neagu Bogdan conform Actului de adjudecare incheiat la data de 08.01.2014.

Regim economic - teren arabil



Terenul reglementat se gaseste în comuna Limanu, sat Vama Veche, la est de DN39, între zona existenta constituita – ultimul rand de loturi din sudul intravilanului (la nord) si pista de biciclete existenta (la sud).

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

Prin prezenta documentatie PUZ se propune schimbarea zonificarii functionale existente in 4 zone/subzone functionale mixte (respectiv trei UTR¹-uri distincte).

SCDp – Zona servicii, comert, dotari publice;

M1 – Zona mixta, utilitari admise: locuinte unifamilare, locuinte colective, turism, vile turistice, spatii comerciale 25%-30% din suprafata construita, Rh max = D+P+1E cu inaltimea 8.00 m.

M2 – Zona mixta, utilitari admise: locuinte unifamilare locuinte colective, turism, vile turistice, spatii comerciale 25%-30% din suprafata construita, Rh max = D+P+2E cu inaltimea 11.00 m.

Cele patru UTR-uri nou propuse au reglementari si indicatori urbanistici diferiti.

REGLEMENTARI URBANISTICE / INDICATORI URBANISTICI – situatia propusa				
Suprafata terenului reglementat	13,51 ha			
Regimul tehnic	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
Subzona functională/U.T.R.	SCDp	M1	M2	M3 Utilitati publice(statii pompare, posturi trafo)
P.O.T.maxim	40%	35%	30%*	100%*
C.U.T.maxim	1,2	1,05	1,20	1,00
R.H.maxim	D+P+1E 8,00 m	D+P+1E 8,00 m	D+P+2E 11,00 m	Parter 8,00 m

c) servituti/ interdictii: Terenurile din zona studiata sunt terenuri cu regim juridic INTRAVILAN terenuri proprietati private urmand a schimba destinatia terenurilor in teren teren destinate cu preponderenta locuirii permanente, zona de campare preponderant turistica, dotari de interes public prouise - conform **Planului Urbanistic General (PUG)**, drept pentru care este obligatorie obtinerea unor modificari 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,

Pentru asigurarea accesibilitatii si circulatiilor auto si pietonale in zona reglementata se propune o trama stradala alcatuita din strazi de categoria a III, cu dublu sens de circulatie, conforme legislatiei si normativelor in vigoare.

Strazile de la nord, est si vest au fost supralargite la 12,00 m cu sens dublu de circulatie de 3,50 m pe fiecare sens si trotuare de 1,50 m pe o parte, iar pe cealalta parte de 3,50 m, strazile din zona centrala a zonei studiate au fost supralargite pana la 9,00 m cu sens dublu

de circulatie de 3,00 m si trotuare pe ambele sensuri de 1,50 m, la sud se propune o trama stradala de 31,00 m, cu 4 sensuri de circulatie de 3,50 m impartita in 2 strazi separate de pista de biciclete, trotuar si spatiu verde, pe fiecare sens sunt prevazute trotuare.

Accesul auto si pietonal principal in zona se va realiza prin prelungirea pe directia nord-sud a strazii existente Tudor Vladimirescu, respectiv prin racordarea circulatiei auto si pietonale la str. Falezii in zona pistei de biciclete existente in zona.

Parcagele 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** – Parcela 467/3/5/2 – proprietate Primaria Limanu
- **la SUD** – CTD 476 – proprietate Primaria Limanu
- **la EST** – lotul IE102107
- **la VEST** – lotul IE103850 – proprietate privata

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

Prezentul Regulament de urbanism s-a intocmit in scopul **schimbarii de destinatie si lotizare a terenului**. Valabilitatea in timp a PUZ-ului 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.

Dupa aprobarea PUZ se pot dezmembra loturile cu conditia ca loturile noi formate sa nu aiba suprafata mai mica de 500,00mp si sa aiba acces direct din drumurile proiectate si aprobate prin PUZ, respectand reglementarile impuse prin PUZ.

5.UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 1. Utilizări permise.

Prin prezenta documentatie PUZ se propune schimbarea zonifierii functionale existente in 4 zone/subzone functionale mixte (respectiv trei UTR²-uri distincte).

SCDp – Zona servicii, comert, dotari publice;

M1 – Zona mixta, utilitari admise: locuinte unifamiliare, locuinte colective, turism, vile turistice, spatii comerciale 25%-30% din suprafata construita, $R_h \max = D+P+1E$ cu inaltimea 8.00 m.



M2 – Zona mixta, utilitari admise: locuinte unifamilare, locuinte colective, turism, vile turistice, spatii comerciale 25%-30% din suprafata construita, Rh max = D+P+2E cu inaltimea 11.00 m.

Cele patru UTR-uri nou propuse au reglementari si indicatori urbanistici diferiti.

REGLEMENTARI URBANISTICE / INDICATORI URBANISTICI – situatia propusa				
Suprafata terenului reglementat	13,51 ha			
Regimul tehnic	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
Subzona functională/U.T.R.	SCDp	M1	M2	M3
P.O.T. _{maxim}	40%	35%	30%	100%
C.U.T. _{maxim}	1,2	1,05	1,20	1,00
R.H. _{maxim}	D+P+1E 8,00 m	D+P+1E 8,00 m	D+P+2E 11,00 m	Parter 8,00m
ZONIFICARE FUNCTIONALA	Suprafata			
	(ha)	(%)		
SCDp	0,25	1,85%		
M4	9,03	66,83%		
M5	1,23	9,12%		
Strazi	3.00	22.20%		
TOTAL	13.51	100%		

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 amplasament se face din Str. Tudor Vladimirescu prin care se asigura legatura cu zona constituita existenta, si prin intermediul acesteia cu DN39. 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 3.00m. 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 parcelă este obligatorie respectarea condițiilor de însorire prevăzute în OMS 119/2014. În cazul în care proiectul de amplasare a cladirilor evidentiaza ca **distanța dintre cladirile învecinate este mai mica sau cel puțin egala cu înălțimea cladirii celei mai înalte**, 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 (solstiul 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 verificator atestat de catre MDRT la ***Cerinta D – „Igienă, sănătatea oamenilor și protecția 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 **distanțe între clădiri de min. 1/2 din înălțimea celei mai înalte clădiri**, 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 urbană integrată 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 rețelei stradale
- organizarea arhitectural 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) 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 operationale necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a zonei;
- d) Posibilitatea dezvoltării rețelei de circulație pentru zona propusă, racordarea acesteia la trama stradala majora existent si circulatia terenurilor in vederea realizarii acesteia.



8. REGLEMENTARI URBANISTICE

REGLEMENTARI URBANISTICE / INDICATORI URBANISTICI – situatia propusa				
Suprafata terenului reglementat	13,51 ha			
Regimul tehnic	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
Subzona functională/U.T.R.	SCDp	M1	M2	M3
P.O.T. maxim	40%	35%	30%	100%
C.U.T. maxim	1,2	1,05	1,20	1,00
R.H. maxim	D+P+1E 8,00 m	D+P+1E 8,00 m	D+P+2E 11,00 m	Parter 8,00m

in punct de vedere al functiunii terenului se realizeaza urmatoarul bilant teritorial propus:

ZONIFICARE FUNCTIONALA	Suprafata	
	(ha)	(%)
SCDp	0,25	1,85%
M1	9,03	66,83%
M2	1,23	9,12%
Strazi	3.00	22.20%
TOTAL	13.51	100%

- ✓ SCDp – Zona servicii, comert, dotari publice – RH max= D+P+1E – 8,00 m;
- ✓ M1 – Zona mixta, utilitari admise: locuinte unifamilare, locuinte colective, turism, vile turistice, complex hotelier, spatii comerciale 25%-30% din suprafata construita, Rh max = D+P+1E cu inaltimea 8.00 m.
- ✓ M2 – Zona mixta, utilitari admise: locuinte unifamilare, locuinte colective, turism, vile turistice, complex hotelier, spatii comerciale 25%-30% din suprafata construita, Rh max = D+P+2E cu inaltimea 11.00 m.
- ✓ M3 – Utilitati publice (statii pompare, posturi trafo) – Parter – 8,00 m.

Dupa aprobarea PUZ se pot dezmembra loturile cu conditia ca loturile noi formate sa nu aiba suprafata mai mica de 500,00mp si sa aiba acces direct din drumurile proiectate si aprobate prin PUZ, respectand reglementarile impuse prin PUZ.

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 și nu va intra în incompatibilitate cu zona existentă. Noile propuneri nu depreciază sau afectează în vreun fel funcțiunile învecinate sau aprobate ulterior.

10. ÎNALȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Regimul de înălțime va fi conform necesităților funcționale ale beneficiarilor dar respectând înălțimea maximă a clădirilor.

- ✓ **SCDp – Zona servicii, comerț, dotări publice –** RH max= D+P+1E – 8,00 m;
- ✓ **M1 – Zona mixtă, utilități admise: locuințe unifamilare, locuințe colective, turism, vile turistice, complex hotelier, spații comerciale 25%-30% din suprafața construită, Rh max = D+P+1E cu înălțimea 8.00 m.**
- ✓ **M2 – Zona mixtă, utilități admise: locuințe unifamilare, locuințe colective, turism, vile turistice, complex hotelier, spații comerciale 25%-30% din suprafața construită, Rh max = D+P+2E cu înălțimea 11.00 m.**
- ✓ **M3 – Utilități publice (stații pompare, posturi trafo) – Parter – 8,00 m.**

11. ASPECTUL EXTERIOR

În 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 tradițional al zonei Limanu;

Fatacele vor fi cu tencuieli decorative albe sau nuanțe gri deschis, crem deschis, bej deschis, maro deschis;

Aspectul exterior se va conforma caracterului subzonei, de locuire cu densitate mică, care acordă prioritate cadrului natural;

Acoperișuri cu panta maximă de 20°, din învelitoare oțel, țiglă ceramică sau tablă tip țiglă, toate de culoare naturală cărămidă, brun-roșcat sau nuanțe de gri. Streașina va avea lățimea de maxim 60cm și paza va fi de 15cm. Sunt interzise învelitorile din alte materiale, în nuanțe tari, deranjante și atipice cromatic.

Forma acoperișului tip șarpantă va fi rezolvată în „două ape”, „patru ape” sau „tip terasă”;

Lucarnele de orice fel sunt interzise;

Clădirile cu acoperiș tip terasă vor avea prevăzut atic de protecție de minim 0.50m înălțime 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).

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 bună rezistență împotriva intemperiilor;

Toate imobilele se vor termoizola cu polistiren expandat / extrudat sau vată minerală cu grosime de min. 10 cm pe toți pereții perimetrali.

- **SCDp – Zona servicii, comerț, dotări publice – RH max= D+P+1E – 8,00 m;**
- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

- se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea clădirilor.
 - toate cladirile vor fi prevazute cu invelitoare din materiale durabile, se va utiliza invelitorii traditionale „tigla ceramica” maro.
 - este interzisa folosirea improprie a materialelor de interior la exterior pentru evitarea aparitiei de oglinzi, faianta, gresie etc. pe fatade;
 - anexe vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală
- **M1 – Zona mixta, utilitari admise: locuinte unifamilare, locuinte colective, turism, vile turistice, complexe hoteliere, spatii comerciale 25%-30% din suprafata construita, $R_h \max = D+P+1E$ cu inaltimea 8.00 m.**
 - clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
 - se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea clădirilor.
 - toate cladirile vor fi prevazute cu invelitoare din materiale durabile, *se recomanda* utilizarea invelitorii traditionale „tigla ceramica” maro.
 - este interzisa folosirea improprie a materialelor de interior la exterior pentru evitarea aparitiei de oglinzi, faianta, gresie etc. pe fatade;
 - anexe vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.
- **M2 – Zona mixta, utilitari admise: locuinte unifamilare, locuinte colective, turism, vile turistice, complexe hoteliere, spatii comerciale 25%-30% din suprafata construita, $R_h \max = D+P+2E$ cu inaltimea 11.00 m.**
 - clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
 - se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea clădirilor.
 - toate cladirile vor fi prevazute cu invelitoare din materiale durabile, *se recomanda* utilizarea invelitorii traditionale „tigla ceramica” maro.
 - este interzisa folosirea improprie a materialelor de interior la exterior pentru evitarea aparitiei de oglinzi, faianta, gresie etc. pe fatade;
 - anexe vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală

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 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 instalatii tehnico-edilitare.

Lucrările de echipare cu rețele tehnico – edilitare a constructiilor se vor face cu avizul detinătorilor de utilități.

Nu vor fi date în funcțiune constructiile realizate, până când nu vor fi racordate la rețelele edilitare: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, dupa caz.

Alimentarea cu apă și canalizarea

Este obligatorie asigurarea apei curente in amplasament, prin branșarea la rețeaua de alimentare cu apa sau din sursa proprie (put forat).

Canalizare ape uzate și evacuare ape pluviale:

-**ape uzate** – este obligatorie branșarea constructiilor la rețeaua de ape uzate din în zonă sau prin implementarea unei alte solutii de evacuare initial prin bazine betonate vidanjabile. Se vor respecta normativele privind protectia 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 catre spatiile verzi sau daca este cazul catre bazine de colectare ape pluviale.

Rețele electrice și de telecomunicații Alimentarea cu energie electrică

- Instalatiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al constructiei sau zonei înconjurătoare. Toate noile branșamente pentru electricitate vor fi realizate îngropat;

Telefonie

Instalatiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al constructiei 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. 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 aliniamentul proiectat se realizeaza in regim retras, cu o **distanța de min. 3.00m** fata de drumurile publice adiacente;
- aliniamentul proiectat se stabileste conform plansei de reglementari urbanistice. Detaliile de circulatie propusa se vor anexa Certificatelor de Urbanism emise in zona.

15. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare se realizeaza in regim retras, la minim 2.00m;
- in cazul in care proiectul de amplasare a cladirilor evidentiaza ca distanța dintre cladirile învecinate este mai mica sau cel puțin egala cu înălțimea cladirii celei mai înalte, 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 (solstiul de iarna). Studiul de însorire trebuie verificat de catre un verficator atestat de catre MDRT la **Cerinta D – „Igienă, 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.

16. ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirea 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. împrejmuire = 1.60m pe toate laturile.

17. SPATII VERZI SI 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.

18. ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE

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 apa si canalizare propuse vor urmări traseele drumurilor propuse (pe cat posibil) și vor fi amplasate în straturile carosabilului amenajat sau adiacent în funcție de situația din teren ;

19 . REGULI ORIVIND MODUL DE PREZENTARE A DOCUMENTATIEI

Se vor respecta intrutotul prevederile cuprinse in Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal GM -010-2000 aprobat prin ordinul nr. 176N/16.08.200/MLPAT.

20. FACTORII DE MEDIU

Ape uzate

Pentru evacuarea apelor uzate vor fi aplicate următoarele conditii:



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 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.

21. REGULI PRIVIND MODUL DE PREZENTARE A DOCUMENTAȚIEI

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.

Condițiile și reglementările zonei funcționale se stabilesc după cum urmează:

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ:

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE:

Nr. art.	Tipul zonei	Utilizări admise
1.	SCDp	- Zona servicii, comerț, dotări publice – RH max= D+P+1E – 8,00 m;
	M1	Zona mixtă, utilizări admise: locuințe unifamilare, locuințe colective, turism, vile turistice, complexe hoteliere, spații comerciale 25%-30% din suprafața construită, Rh max = D+P+1E cu înălțimea 8.00 m.
	M2	- Zona mixtă, utilizări admise: locuințe unifamilare, locuințe colective, turism, vile turistice, complexe hoteliere, spații comerciale 25%-30% din suprafața construită, Rh max = D+P+2E cu înălțimea 11.00 m.
	M3	- Utilități publice (stații pompare, posturi trafo) – Parter – 8,00 m.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARI:

Nr. art.	Tipul zonei	Utilizări admise
----------	-------------	------------------



2.	SCDp, M1, M2	<p>- 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 unifamilial, va fi respectat HCL 23/2018</p> <p>- daca in interiorul aceleasi parcele sunt prevazute mai multe functiuni, numarul total al locurilor de parcare va fi calculat prin insumarea numerelor de locuri de parcare necesare fiecarei functiuni in parte.</p> <p>- autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei. In sensul prezentului regulament, prin accese pietonale se intelege 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 sau obiceiului. Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare</p> <p>- 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 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:

Nr. art.	Tipul zonei	Utilizari interzise
3.	SCDp, M1,M2	<p>- activitati de orice tip care sunt poluante, prezinta risc tehnologic sau incomodeaza prin traficul generat; functiuni industriale; depozitare si vanzare en-gros; depozitarea de substante inflamabile sau toxice; depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deseurilor urbane; statii de intretinere auto; spalatorii chimice; sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente, sunt interzise orice functiuni, cladiri si amenajari care produc agresarea peisajului, prin poluare sau diminuarea vegetatiei si distrugerea habitatului natural si contravin normelor de protectie stabilite pe plan national/local.</p> <p>- Functiunea admisa pentru fiecare parcela in parte, mentionata pe planul de Reglementari si in tabelul anexa aferent fiecarei zone, nu este exclusiva, fiind admisa modificarea sau completarea cu functiunile admise, enuntate mai sus;</p>

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

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:



Nr. art.	Tipul zonei	Caracteristicile parcelelor
4.	SCDp M1, M2	<ul style="list-style-type: none"> - acces carosabil la un drum public sau privat; - acces la toate tipurile de rețele edilitare existente în zona și acces pentru evacuarea deșeurilor menajere, dar cel puțin apă potabilă, canalizare menajeră și energie electrică; - se interzice dezmembrarea în loturi care să nu respecte condițiile generale pentru loturi edificabile, care să se afle exclusiv în afara suprafeței edificabile rezultate prin aplicarea retragerilor față de limitele de proprietate sau care în urma dezmembrării să nu mai respecte indicatorii urbanistici maximi impuși.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT:

- Aliniament – linia de demarcație dintre domeniul public și proprietatea privată;
- Alinierea clădirilor – linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă; ea poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de aceasta; în cazul în care clădirile sunt retrase în mod obligatoriu față de aliniament, spațiul dintre limita terenului și fațada clădirii nu poate fi construit, cu excepția împrejmuirilor, acceselor auto și pietonale sau spațiilor de circulație și parcare auto.

Nr. art.	Tipul zonei	Amplasarea cladirilor fata de aliniament proiectat:
5.	SCDp	<ul style="list-style-type: none"> - amplasarea cladirilor fata de aliniamentul proiectat se realizeaza in regim retras, cu o distanța de min. 1.00m fata de drumurile publice adiacente cu o latime de 12,00 m; - regulile de amplasare fata de aliniament se aplica tuturor nivelelor supraterane ale cladirilor, inclusiv demisolurilor și partilor subsolurilor care depasesc cota superioara amenajata a terenului pe amplasament. - aliniamentul proiectat se stabileste conform plansei de reglementari urbanistice. Detaliile de circulație propusa se vor anexa Certificatelor de Urbanism emise în zona.
	M1, M2	<ul style="list-style-type: none"> - amplasarea cladirilor fata de aliniamentul proiectat se realizeaza in regim retras, cu o distanța de min. 3.00m fata de drumurile publice - regulile de amplasare fata de aliniament se aplica tuturor nivelelor supraterane ale cladirilor, inclusiv demisolurilor și partilor subsolurilor care depasesc cota superioara amenajata a terenului pe amplasament. - aliniamentul proiectat se stabileste conform plansei de reglementari urbanistice. Detaliile de circulație propusa se vor anexa Certificatelor de Urbanism emise în zona.



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.	SCDp M1,M2	<p>- amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare se realizeaza in regim retras, la minim 2.00m;</p> <p>- in cazul in care proiectul de amplsare a cladirilor evidentiaza ca <u>distanța dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel puțin egala cu înălțimea clădirii celei mai înalte</u>, 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). Studiul de insorire trebuie verificat de catre un verficator atestat de catre MDRT la <i>Cerinta D – „Igienă, sanatatea oamenilor si protectia mediului”</i>.</p> <p>- 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.</p>

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

Nr. art.	Tipul zonei	Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:
7.	SCDp M1,M2	<p>- amplasarea cladirilor una fata de alta in cadrul aceleiasi parcele se face prin pastrarea unei distanțe între clădiri de min. 1/2 din înălțimea celei mai înalte clădiri, cu respectarea indicatorilor urbanistici maximi.</p> <p>- picatura streasinei trebuie sa cada obligatoriu in curtea proprie.</p>

ARTICOLUL 8 – CIRCULATII si ACCESE:

Nr. art.	Tipul zonei	Circulatii si accese:
8.	SCDp M1,M2	<p>Strazile de la nord, est si vest au fost supralargite la 12,00 m cu sens dublu de circulatie de 3,50 m pe fiecare sens si trotuare de 1,50 m pe o parte, iar pe cealalta parte de 3,50 m, strazile din zona centrala a zonei studiate au fost supralargite pana la 9,00 m cu sens dublu de circulatie de 3,00 m si trotuare pe ambele sensuri de 1,50 m, la sud se propune o trama stradala de 31,00 m, cu 4 sensuri de circulatie de 3,50 m impartita in 2 strazi separate de pista de biciclete, trotuar si spatiu verde, pe fiecare sens sunt prevazute trotuare.</p> <p>Accesul auto si pietonal principal in zona se va realiza prin prelungirea pe directia nord-sud a strazii existente Tudor Vladimirescu, respectiv prin racordarea circulatiei auto si pietonale la str. Falezii in zona pistei de biciclete existente in zona.</p>





ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Nr. art.	Tipul zonei	Stationarea autovehiculelor:
9.	SCDp M1,M2	<ul style="list-style-type: none">- 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, supradetran atat la exteriorul imobilelor proiectate cat si la interior in garaje, avand dimensiunile minime in plan conform normativelor in vigoare;- 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;- se va respecta HCL 23/2018.

ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR:

Nr. art.	Tipul zonei	Numar maxim de niveluri admis	Inaltime maxima admisa
10.	SCDp, M1	2 niveluri – P+1E;	Hmax. = 8.00m
	M2	3 niveluri – P+2E;	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:

Nr. art.	Tipul zonei	Aspectul exterior al cladirilor:
11.	SCDp M1,M2	<ul style="list-style-type: none">- 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;- 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;- Acoperișuri cu panta maximă de 25 grade din învelitoare olane, țiglă ceramica sau tabla tip tigla, toate de culoare naturala cărămizie, brun-roscat sau nuante

		<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Forma acoperisului tip sarpanta va fi rezolvata în „patru ape” sau „tip terasa”; - Lucarnele de orice fel sunt interzise; - Clădirile cu acoperiș tip terasa vor avea prevăzut atic de protecție de minim 0.50m înaltime 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). - Este interzisă 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 rezistență împotriva intemperiei; - Toate imobilele se vor termoizola cu polistiren expandat / extrudat sau vata minerala cu grosime de min. 10cm pe toți peretii perimetrali.
--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA:

Nr. art.	Tipul zonei	Conditii de echipare edilitara:
12.	SCDp M1,M2	<ul style="list-style-type: none"> - În toate zonele, clădirile și echipamentele specifice vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele edilitare proiectate în lungul cailor de comunicație rutieră sau în cadrul spațiilor verzi (dar cel puțin apă potabilă, și energie electrică) și vor avea prevăzută posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate. - Toate tipurile de rețele edilitare din suprafața generatoare vor fi executate îngropat, respectând prevederile specifice și distanțele minime de siguranță prevăzute pentru fiecare tip de rețea în parte. - Pentru asigurarea alimentării cu energie electrică, fiecare imobil va fi prevăzut cu punct de bransare la rețea și panou exterior care să asigure accesul liber la contoarele de energie consumată, conform cu prevederile specifice de bransare a construcțiilor. Pe acoperișul / terasa 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 periodic, 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 apometrul pentru măsurarea consumului specific. Asigurarea alimentării cu apă potabilă și energie electrică a zonei generatoare se va face pe cheltuiela beneficiarului / beneficiarilor PUZ înainte de recepția și punerea în

		<p>functiune a obiectivelor proiectate.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Incalzirea spatiilor de locuit se va face cu centrale proprii, alimentate fie cu gaz din reseaua publica de transport sau din rezervoare individuale, fie cu centrale alimentate cu energie electrica, lemn / paleti. - 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
--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE si SPATII PLANTATE:

Nr. art.	Tipul zonei	Spatii libere si spatii plantate:
13.	SCDp M1,M2	<ul style="list-style-type: none"> - spatiile verzi pot fi repartizate pe suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcarilor aferente suprafetei generatoare, conform prevederilor prezentului RLU. - 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"> ➢ 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 14 – IMPREJMUIRI:

Nr. art.	Tipul zonei	Imprejmuiri:
14.	SCDp M1,M2	<ul style="list-style-type: none"> - imprejmuirea terenului se va realiza astfel încât spre vecini sa se asigure o suprafața opaca, plina, de culoare alba sau culori deschise, care sa nu permită vederea; - pe laturile cu acces la stradă este permisa realizarea atat de imprejmuiri care sa nu permita vederea (suprafete opace, pline) sau imprejmuiri cu elemente constructive care sa permita vederea in interiorul parcelelor (porti si garduri din fier forjat, elemente metalice, panouri plasa sudata etc). - imprejmuirile vor avea o inaltime minima Hmin.=1.60m;

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.	SCDp	2 niveluri – D+P+1E;	35.00%
	M1	2 niveluri – D+P+1E;	35.00%

	M2	3 niveluri – D+P+2E;	40.00%
	M3	1 nivel – Parter	100.00%

*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.):

Nr. art.	Tipul zonei	Numar maxim de niveluri admis	C.U.T. maxim
16.	SCDp	2 niveluri – D+P+1E;	1.20
	M1	2 niveluri – D+P+1E;	1.05
	M2	3 niveluri – D+P+2E;	1.20
	M3	1 nivel – Parter	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:

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 încât 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.

Întocmit,
Urb. Pascu Andrei

