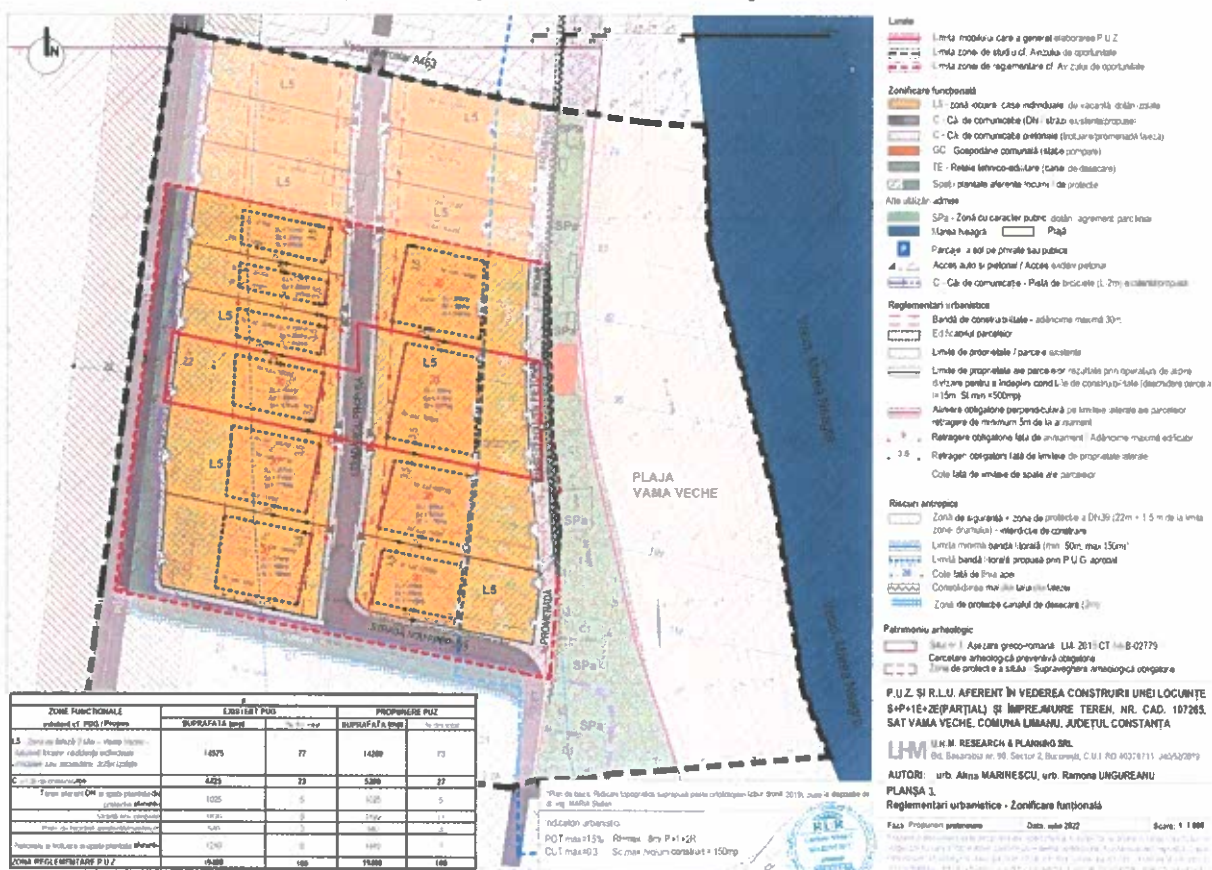


27.07.2022

CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE
P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL

**“CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, CASĂ DE VACANȚĂ S+P+1E+2E
ȘI ÎMPREJMUIRE, PARCELA A463/78/2, A463/79/2, A463/80, A463/81,
A463/82 (NR. CADASTRAL 107265), COMUNA LIMANU,
SAT VAMA-VECHE, JUDEȚUL CONSTANTA”**



Publicul este invitat la dezbaterea publică la sediul primăriei
în data de 18.08.2022 ora 12.00

**Publicul este invitat să transmită observații și propuneri privind
intenția de elaborare a planului urbanistic zonal în perioada
27.07.2022 - 20.08.2022**

Persoane responsabile cu informarea și consultarea publicului:
Proiectant PUZ: UHM Research & Planning, urb. Alina Marinescu,
office.uhm@gmail.com, tel. 0762.286.928
Primăria comunei Limanu: Eva Chetreanu
urbanism@primarialimanu.ro, tel. 0749.205.478

Răspunsul la observații transmise va fi afișat la avizierul primăriei.

Etapele pentru consultarea publicului până la aprobarea PUZ:

CONSULTARE - 2. Etapa elaborare propuneri:	27.07 - 20.08.2022
DEZBATERE PUBLICĂ	18.08.2022

FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL

Denumirea lucrării:	ELABORARE P.U.Z. ȘI R.L.U. AFERENT ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINȚE S+P+1E+2E (PARȚIAL) ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN, PARCELA CU NR. CAD. 107265, COMUNA LIMANU, SAT VAMA VECHE, JUD. CONSTANȚA
---------------------	--

MEMORIU GENERAL

PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ)

Beneficiar:

SORIN NICA

Proiectant de specialitate:

S.C. UHM RESEARCH & PLANNING S.R.L.

Data elaborării:

MARTIE 2022

LISTĂ DE AUTORI:

urb. Alina MARINESCU

urbanist cu drept de semnătură RUR

B, D, D3, DZ0, E, F6, G5, G6

PUZ și RLU, Urbanism

urb. Ramona UNGUREANU

urbanist cu drept de semnătură RUR

B, D, D3, DZ0, F5, F6, G5

PUZ și RLU, Urbanism

Ing. Cristian Căiță

inginer cu drept de semnătură RUR

F1, F4, G1, G3, G7

Studiu de circulație

Sing. Carmen Cocoș

Lucrări tehnico-edilitare

Ing. Nicolae Pitu

Documentație tehnică pentru obținerea avizului de gospodărire a apelor

SC GEO VIP PROIECT SRL

Ing. geol. Janin Valeru Darabana

Dr. ing. Maria Nica Ștefănică

Verificator MLPAT

Studiu geotehnic

Nicio parte din această documentație nu va putea fi folosită, fără acordul scris al titularilor drepturilor de autor, în alte scopuri decât cele pentru care a fost contractat, respectiv pentru Etapa de aviz de oportunitate – PUZ și RLU aferent în vederea construirii unei locuințe S+P+1E+2E(PARȚIAL) și împrejmuire teren, parcela cu Nr. cadastral 107265, comuna Limanu, sat Vama Veche, Județul Constanța.

VOLUMUL II – REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. Dispoziții generale

1. Rolul RLU și aria de aplicare
2. Baza legală a elaborării și alte prescripții care pot acționa simultan cu RLU
3. Domeniul de aplicare

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare a construcțiilor și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

III. Zonificare funcțională

11. Zone și subzone funcționale

IV. Prevederi la nivelul zonelor și subzonelor funcționale

L5 - Zona de faaleză 2 Mai – Vama Veche - Subzonă locuire, rezidențe individuale, principale sau secundare, dotări izolate

C - Căi de comunicație

ANEXE

ANEXA 1. TIPOLOGII CONSTRUCTIVE POSIBILE

ANEXA 2. DEFINIȚII ȘI TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

ANEXA 3. CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚĂȚILOR

I. DISPOZIȚII GENERALE

1 Rolul R.L.U. și aria de aplicare

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de realizare a investițiilor noi, cu funcțiuni compatibile propunerilor din PUZ.

1.2. Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului reglementat în PUZ.

1.3. Prezentul regulament urmărește detalierea și completarea prevederilor RLU aferent PUG comuna Limanu, pentru teritoriul PUZ, în vederea reparcelării terenurilor cuprinse în zona de reglementare și stabilirea reglementărilor și a infrastructurii necesare autorizării lucrărilor de construire.

1.4. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației locale și se va aproba împreună cu Planul Urbanistic Zonal, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 și ale Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

2. Baza legală a elaborării și alte prescripții care pot acționa simultan cu R.L.U.

2.1. Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) este elaborat cu respectarea prevederilor Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

2.2. R.L.U. intră în vigoare după aprobarea P.U.Z. în Consiliul Local al comunei Limanu și nu poate fi modificat decât în condițiile și în limitele prevederilor legale prevăzute în Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

2.3. R.L.U. este elaborat în conformitate și cu următoarele acte normative importante:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată.
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, republicată, actualizată
- Legea nr. 7/1996 privind cadastru și publicitatea imobiliară, republicată
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
- Ordonanța nr. 43/200 (republicată) privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național
- Legea 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- H.G.R. nr. 162/ 2002 privind depozitarea deșeurilor

- OUG nr. 202/2002 privind gospodărirea integrată a zonei costiere (actualizată), aplicabilă începând cu data de 1 feb. 2014
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, aprobată prin Legea nr. 265/2006 cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr.24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 287/2009 privind Codul civil
- Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean, local
- Legea nr. 153/2011 privind îmbunătățirea condițiilor ambientale
- Legea nr. 123/2012, legea energiei electrice și a gazelor naturale
- Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

2.4. R.L.U. ține, de asemenea, cont de toate prevederile legale în vigoare conținute în alte legi, fără legătură directă cu domeniul urbanismului, în primul rând în Constituția României și în Noul Cod Civil, republicat în M. Of. Nr. 505 din 15 iulie 2011 și Legea nr. 74/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 187/2009 privind Codul Civil, precum și în actele normative specificate în acordurile și avizele obținute de prezentul PUZ.

2.5. Conținutul R.L.U. a fost elaborat în acord cu Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea Regulamentului local de urbanism aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 80/N/18.11.1996.

2.6. Prezentul R.L.U. este complementar R.L.U. aferent P.U.G. com. Limanu aprobat prin H.C.L. 131/2016 și HCL 112/2016 privind prelungirea valabilității P.U.G. comuna Limanu.

3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul local de urbanism, împreună cu Planul Urbanistic Zonal pe care îl însoțește, cuprinde norme obligatorii pentru:

- eliberarea certificatului de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru obiectivele din zona reglementată
- respingerea unor solicitări de construire neconforme cu prevederile PUZ aprobat
- alte operațiuni curente ale compartimentului de specialitate al Consiliului Local (înstrăinări, concesionări, reparcelări)

3.2. Aria de aplicare a R.L.U.:

Zona reglementată a PUZ este compusă din 14 (paisprezece) parcele cadastrale existente, având o suprafață totală de 1,94 ha, din care 3965 mp, parcela care a generat PUZ. Prin PUZ sunt propuse: 16 parcele, circulații carosabile și pietonale.

3.3. Suprafața pentru care s-a elaborat PUZ este delimitată în partea desenată fiind impusă prin C.U. nr. 159 din 02.06.2020 (nr înregistrare 6027 din 11.05.2020) și Avizul de Oportunitate nr. 14003 din 05.10.2020 emise de Primăria Comunei Limanu.

3.4. Pentru stabilirea regulilor de bază privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor s-au prezentat în planșe zonele funcționale, reglementări și constrângeri.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

4.1. În limita de reglementare a PUZ nu sunt identificate zone cu valoare peisagistică sau zone naturale protejate. La limita estică a zonei de studiu a PUZ se află Rezervația Naturală Marină 2 Mai-Vama Veche și două situri Natura 2000 ROSCI și ROSPA, după cum urmează:

- Situl Vama Veche – 2 Mai, cod: ROSCI0269, în suprafață de 12.294, 68 ha
- Situl Marea Neagră; cod: ROSPA0076, în suprafață de 148.975,89 ha

4.2. În scopul conservării condițiilor ambientale și valorii patrimoniale și peisagistice din zonele situate în apropierea țărmului, se delimitează pe toată lungimea litoralului o fâșie de teren lată de 50-150 m măsurați de la linia cea mai înaintată a mării, în funcție de lățimea zonei costiere, în care sunt interzise orice fel de construcții definitive. Această interdicție se aplică, de asemenea, construcțiilor provizorii sau transportabile, cu excepția celor pescarești, precum și caravelor sau structurilor de primire turistice cu funcții de cazare.

4.3. Autorizarea de construire de noi șosele în banda litorală, de 50-150 m, paralelă cu linia țărmului sau în zonele protejate este interzisă.

4.4. Se poate autoriza construcția de promenade în banda litorală de 50-150 m, dar nu mai late de 6 m.

4.5. Autorizațiile de construcție se vor acorda numai pentru exteriorul benzii litorale (de 50-150 m), care va fi stabilită în funcție de geomorfologia terenului.

4.6. În limita PUZ nu sunt identificate monumente istorice de arhitectură, de for public sau monumente memoriale și funerare de interes național sau local.

4.7. În limita PUZ este identificat situl arheologic *Așezare greco-romană*, „Situl arheologic de la Vama Veche”, având codul LMI CT-I-s-B-02779. Situl arheologic și zona sa de protecție sunt evidențiate în Planșa 5. Reglementări urbanistice.

4.8. Prevederi speciale privind protejarea patrimoniului arheologic:

- a. Prevederi speciale pentru perimetrul sitului arheologic (clasate în L.M.I., grupa valorică B) situat în zona de studiu a PUZ:
 - orice autorizație de construire va fi precedată de cercetare arheologică preventivă, prealabilă și, după caz, de descărcare de sarcină arheologică și va avea la bază avizul Direcției Județene pentru Cultură Constanța; cercetarea arheologică și emiterea certificatului de descărcare de sarcină arheologică se efectuează în condițiile legii.
 - sunt admise, fără descărcare de sarcină arheologică, activitățile agricole care nu depășesc o adâncime de săpare a pământului de 30 cm și nu necesită deplasarea de utilaj greu; pășunatul; realizarea de amenajări de semnalizare și punere în valoare a sitului arheologic; activitățile legate de cercetarea arheologică;
 - sunt interzise arăturile mai adânci de 30 cm și orice tip de activități care implică construirea de clădiri, anexe, instalații, rețele etc, înainte de obținerea certificatului de descărcare de sarcină arheologică);
 - în cazul în care, în conformitate cu rezultatele cercetării arheologice preventive, este posibilă descărcarea de sarcină arheologică, aceasta va urma procedurile legale;
 - în cazul în care, în conformitate cu rezultatele cercetării arheologice preventive, nu este posibilă descărcarea de sarcină arheologică (vestigii arheologice construite de importanță deosebită,

care nu vor putea fi prelevate sau strămutate), beneficiarul va modifica / completa proiectul, în așa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse, iar perimetrul delimitat prin cercetare va fi supus unei interdicții definitive de construire;

- costurile cercetării arheologice se suportă de către beneficiarii investițiilor, potrivit dispozițiilor legale;
 - efectuarea oricăror lucrări care pot afecta siturile arheologice, în absența certificatului de descărcare de sarcină arheologică, se consideră distrugere a monumentelor istorice și se pedepsește potrivit prevederilor legii penale;
 - desființarea, distrugerea parțială sau degradarea siturilor arheologice care sunt monumente istorice se sancționează conform legii penale.
- b. Prevederi speciale pentru zona de protecție a sitului arheologic (clasat în L.M.I., grupa valorică B) situat în zona de studiu a PUZ:
- orice autorizație de construire va avea la bază avizul D.J.C. Constanța;
 - toate lucrările care urmează să afecteze solul vor fi supravegheate din punct de vedere arheologic, în condițiile legii;
 - în cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru înregistrarea și prelevarea lor;
 - în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite, se va solicita descărcarea de sarcină arheologică a suprafeței de teren aferente investiției propuse, iar lucrările vor fi sistate în porțiunea respectivă atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora; concluziile și recomandările cercetării preventive astfel întreprinse sunt obligatorii pentru beneficiar și autorități;
 - în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importanță deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va modifica / completa proiectul, în așa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse;
 - neanunțarea descoperirilor arheologice prilejuite de lucrările de construire ori de desființare constituie infracțiune și se pedepsește potrivit prevederilor legii

4.9. Pe teritoriul PUZ este permisă autorizarea construirii, conform legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare.

Conform „**Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural, zona Dobrogea de Sud**” (OAR), *Principiile care vor sta la baza oricărei intervenții asupra mediului construit din zonele rurale (fie că e vorba de conservare, întreținere, modernizare sau construire) sunt următoarele:*

- *respectul pentru moștenirea culturală; se va urmări cu precădere integrarea în context prin păstrarea nealterată a identității așezării, a peisajelor construit și natural;*
- *responsabilitatea față de urmași; îmbunătățirea condițiilor de viață în prezent prin valorificarea resurselor locale în mod judicios, pe termen lung, pentru a fi disponibile și generațiilor viitoare;*
- *utilizarea surselor de energie regenerabile;*
- *valorificarea amplasamentului astfel încât forma / volumetria și înfățișarea clădirii să reflecte climatul local: orientare și însoțire, umiditate și vânturi dominante, oscilații de temperatură etc.;*
- *utilizarea materialelor și tehnicilor tradiționale care de fapt reflectă soluțiile cele mai bune cristalizate de-a lungul timpului pentru condițiile de mediu locale, ele sunt naturale și ecologice;*

- *utilizarea materialelor reciclabile și refolosirea apelor uzate și pluviale;*
- *reabilitarea clădirilor existente;*
- *evitarea folosirii la reparații sau renovări a materialelor moderne, incompatibile cu sistemele de construcție tradiționale;*
- *utilizarea mortarelor de var pentru reparații;*
- *menținerea, recondiționarea tâmplăriei originale;*
- *o casă sănătoasă pentru un corp sănătos! O ventilație corespunzătoare este esențială!*

4.10. Procesul de colectare a deșeurilor va avea în vedere evacuarea deșeurilor menajere în zonele de locuit, servicii publice și activități economice corespunzător normelor și legislației în vigoare.

4.11. Operatorul de salubritate care are ca arie de deservire zona aferentă PUZ trebuie să acționeze în sensul întreținerii igienei stradale.

4.12. Se interzice amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte negative asupra mediului.

4.13. În arealul PUZ nu se vor realiza obiective care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

5.1. Autorizațiile de construcție se vor acorda numai pentru exteriorul benzii litorale (de 50-150 m), care va fi stabilită în funcție de geomorfologia terenului.

5.2. Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de siguranță / servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale, cu apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare (zone de protecție, distanțe de siguranță – Anexa nr. 3 și 2 a R.L.U).

5.3. Zonele de siguranță pentru drumuri sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantației rutiere sau altor scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, siguranței circulației ori protecției proprietăților situate în vecinătatea drumului. Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului.

5.4. În zona de siguranță aferentă infrastructurii rutiere este interzisă autorizarea lucrărilor de construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare afectează buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului sau prezintă riscuri de accidente. Realizarea de culturi agricole sau forestiere pe zonele de siguranță este interzisă.

5.5. Zonele de protecție sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului. Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului. **Zona de protecție a DN39 este de 22,00 m față de axul drumului.**

5.6. În zona de protecție a drumurilor proprietarii terenurilor au obligația să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului prin: a) neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător; b) executarea de construcții, împrejurări sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum; c) executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului, siguranța circulației sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață. În

zona de protecție este interzisă autorizarea lucrărilor de construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare afectează buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului sau prezintă riscuri de accidente.

5.7. Pentru orice construcție / lucrare amplasată în zona de protecție a DN39 se va solicita avizul administratorului drumului.

5.8. Se interzice realizarea oricăror construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi, realizarea unor noi circulații auto sau pietonale și modernizarea intersecțiilor. În cazul terenurilor proprietate privată afectate de realizarea oricărei intervenții de mai sus, orice operațiune de expropriere pentru cauză de utilitate publică va respecta prevederile legislației în vigoare (Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare și Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică).

5.9. Autorizarea executării construcțiilor generatoare de riscuri se va face cu respectarea legislației în vigoare.

5.10. Construcțiile și instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice și seismice.

5.11. Se va asigura un sistem de drenaj al apelor meteorice funcțional.

5.12. Clădirile cu destinație rezidențială, precum și clădirile destinate activităților economice (servicii, comerț, turism etc.) vor fi prevăzute cu recipiente pentru colectarea deșeurilor și preponderent pentru colectarea selectivă.

5.13. Operatorii de salubritate care au ca arie de deservire teritoriul PUZ trebuie să acționeze în sensul întreținerii igienei stradale.

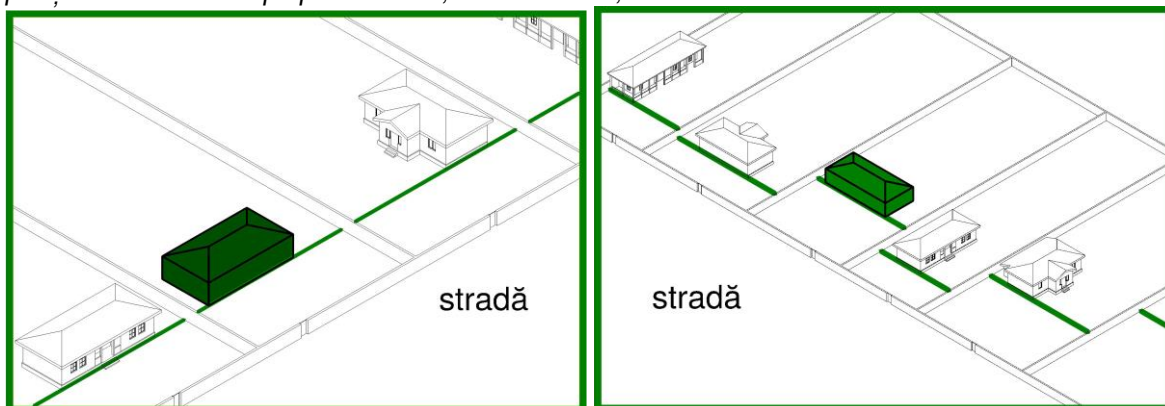
6. Reguli de amplasare a construcțiilor și retrageri minime obligatorii

6.1. Construcțiile se vor amplasa pe parcele în regim punctual (izolat).

6.2. Conform „Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural, zona Dobrogea de Sud” (OAR), referitor la modul de amplasare a construcțiilor pe lot:

AȘA DA 1: Amplasare corectă a construcției aliniată celor vecine, atunci când există aliniere. Dacă nu există orientare comună sau apropiere față de una din limitele laterale, atunci construcția se poate amplasa oricum, dar respectând alinierea.

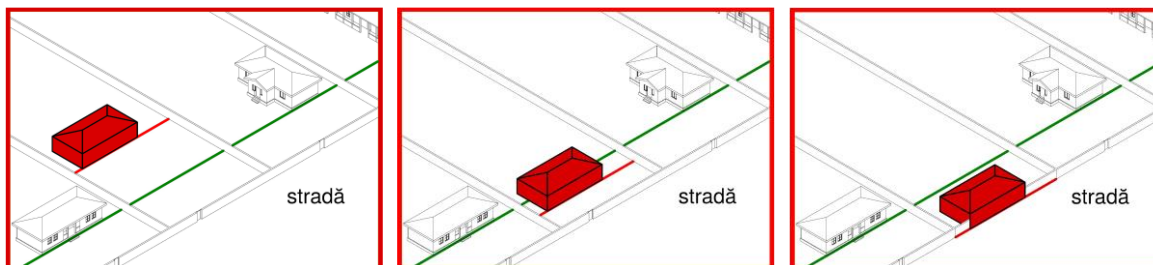
AȘA DA 2: Amplasare corectă: doar în cazul în care nu există o aliniere a clădirilor la strada și poziționarea acestora pe parcelă este, de asemenea, aleatorie.



AȘA DA 1

AȘA DA 2

AȘA NU: Dacă construcțiile învecinate sunt alinate, este interzisă amplasarea celei noi dacă nu respectă regula locală



AȘA NU

- 6.2. Accesul carosabil direct în DN39 din interiorul parcelelor este strict interzis.
- 6.3. Construcțiile se vor poziționa paralel cu limitele laterale de proprietate și nu paralel cu aliniamentul către strada propusă, rezultând o aliniere reprezentată în *Planșa 4. Reglementări urbanistice*.
- 6.4. Amplasarea construcțiilor se face respectând prevederile prezentului Regulament, impunându-se retragerea obligatorie de 5.0 m față de aliniament.
- 6.5. Distanțele clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, precum și distanțele dintre clădirile aflate pe aceeași parcelă, vor respecta retragerile care decurg din necesități de igienă (buna iluminare a construcțiilor) și siguranță în exploatare, în general, în funcție de înălțimea construcțiilor. De asemenea, în toate situațiile, se vor respecta retragerile prevăzute în prezentul Regulament.
- 6.6. Conform Codului Civil, se vor respecta condițiile de scurgere a apelor (Art. 604-610. Folosirea apelor și Art. 611. Picătura streșinii¹), servituți de vedere și servituți generate de zidul sau șanțul comun (Art. 660 prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune²).
- 6.7. Se vor respecta distanțele minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor necesare intervențiilor în caz de incendiu, în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U.
- 6.8. Distanțele dintre clădiri amplasate pe aceeași parcelă trebuie să asigure distanțe minime necesare intervențiilor în caz de incendiu în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U. De asemenea, distanțele dintre clădirile amplasate pe aceeași parcelă trebuie să asigure condițiile de iluminare naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism conform legislației în vigoare.
- 6.9. Se recomandă amplasarea clădirilor anexă în spatele clădirilor principale.
- 6.10. Se încurajează amplasarea clădirilor în scopul favorizării vederilor către mare și cu afectarea minimă a vederii către mare a celorlalte clădiri.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- 7.1. Accesul carosabil direct în DN39 din interiorul parcelelor este strict interzis.
- 7.2. Parcelele vor avea asigurat un acces carosabil și pietonal de minim 3,5 m direct dintr-o circulație publică sau privată cu lățimea minimă de 6,0 (2 benzi), prevăzută cu trotuare și plantații de aliniament.
- 7.3. Caracteristicile acceselor carosabile trebuie să permită intervenția vehiculelor de stingere a incendiilor. Amenajarea acceselor carosabile se va realiza numai în condițiile impuse de avizul administratorului drumului public din care se face accesul.

¹ „Proprietarul este obligat să își facă streășina casei sale astfel încât apele provenind de la ploi să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin.”

² (1) Zidul, șanțul, precum și orice altă despărțitură între două fonduri sunt prezumate a fi în proprietatea comună a vecinilor, dacă nu rezultă contrariul din titlul de proprietate, dintr-un semn de necomunitate ori dacă proprietatea comună nu a devenit proprietate exclusivă prin uzucapiune, în condițiile legii.

(2) Dispozițiile art. 651 sunt aplicabile în mod corespunzător.

7.4. Staționarea autovehiculelor se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea clădirilor și conform HCL nr. 23/2018 privind aprobarea regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza comunei Limanu.

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

- 8.1. Este obligatorie racordarea construcțiilor noi la toate utilitățile disponibile în zonă.
- 8.2. Autorizarea construcțiilor noi este permisă dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și energie electrică existente, cu avizul/acordul administratorilor acestora.
- 8.3. În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice lucrările de construcții pentru realizarea / înlocuirea / extinderea rețelelor edilitare se vor executa în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice în vigoare.
- 8.4. Alimentarea cu apă și curent electric va fi contorizată individual pe fiecare parcelă.
- 8.5. Alimentarea construcțiilor cu energie electrică în sistem individual este recomandată prin montarea de panouri solare pe acoperișul clădirilor sau înglobate în acest acoperiș.
- 8.6. Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.
- 8.7. Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.
- 8.8. Se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.
- 8.9. În zonele neconstruite se va asigura extinderea rețelelor edilitare pe traseul drumurilor publice sau private, dimensionate pentru capacitatea totală a viitorilor consumatori. Executarea rețelelor subterane se va realiza anterior modernizării străzilor.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

- 9.1. De regulă, se consideră a fi construibile parcelele de forme regulate sau semi-regulate, cu un raport al dimensiunilor favorabil utilizării caracteristice a fiecărei parcele în parte.
- 9.2. Este obligatorie elaborarea PUZ în cazul parcelărilor pentru divizarea în mai mult de 3 parcele, conf. Art. 47 alin. 3, lit. e din L. nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului (forma consolidată).
- 9.3. Conform L. nr. 50/1991, este obligatorie emiterea certificatului de urbanism pentru operațiuni notariale privind circulația imobiliară, atunci când operațiunile respective au ca obiect:
 - comasarea, respectiv dezmembrarea terenurilor din/în cel puțin 3 parcele;
 - împărțeli ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții și de infrastructură;
 - constituirea unei servituți de trecere cu privire la un imobil.
- 9.4. Operațiunile juridice menționate la pct. 9.3, efectuate în lipsa certificatului de urbanism, sunt lovite de nulitate. Solicitarea certificatului de urbanism este facultativă atunci când operațiunile de împărțeli ori comasări de parcele fac obiectul ieșirii din indiviziune, cu excepția situației în care solicitarea este făcută în scopul realizării de lucrări de construcții și/sau de lucrări de infrastructură.

9.5. Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea maximă POT și CUT), restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

9.6. Construirea pe parcelă va fi reglementată în funcție de destinație și de caracteristicile specifice ale fiecărui tip de clădire. Densitatea ocupării și utilizării este reglementată prin intermediul indicatorilor urbanistici POT și CUT, calculați conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

9.7. Extras Ghid OAR: *Din punct de vedere volumetric, casa va avea înălțimea pereților mai mare decât înălțimea acoperișului. Proporție valabilă și pentru anexele gospodărești.* Clădirile noi vor respecta una din tipologiile locuințelor identificate în comuna Limanu, prezentate în Anexa nr. 1 a prezentului RLU.

9.8. Extras Ghid OAR: *Gabaritul construcțiilor nu îl va depăși pe cel caracteristic localității sau al unității de vecinătate în care are loc inserția. Dacă din necesități funcționale este necesară o suprafață construită mare, se va căuta pe cât posibil o rezolvare în sistem pavilionar.*

9.9. Extras Ghid OAR: *Extinderile construcțiilor existente se pot realiza:*

a) *în continuarea volumului, la înălțime asemănătoare cu acoperișul (însă coama acoperișului nou nu o va depăși ca înălțime pe cea a casei existente) și cu aceeași formă de acoperiș, respectând ierarhia volumelor.*

b) *ca volum nou, similar ca formă și proporție, legat de volumul existent prin diverse spații de articulare*

c) *prin reconversia și extinderea anexelor³*

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri

10.1. Este obligatorie respectarea procentului minim de spații plantate reglementat prin Hotărârea nr. 152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

10.2. Plantarea vegetației va ține seama de exigențele de siguranță ale construcțiilor de pe parcela în cauză și de pe parcelele învecinate, precum și de necesitățile de iluminare ale acestora.

10.3. Întreținerea și amenajarea spațiilor verzi publice este în sarcina deținătorului sau administratorului fiecărui teren în parte, conform destinației acestora.

10.4. Împrejuririle vor fi tratate în funcție de specificul zonei, atât în ceea ce privește împrejmuirea către domeniul public, cât și împrejmuirea către vecini. De asemenea, ele trebuie să răspundă exigențelor Codului Civil referitoare la "presupunția de coproprietatea asupra despărțiturilor comune".

³ Extras din „Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural, zona Dobrogea de Sud” (OAR)

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. Zone și subzone funcționale

11.1. Generalități

Teritoriul PUZ care este reglementat prin prezentul RLU are o suprafață de 1,94 ha aflate în intravilan și este format din 14 parcele cadastrale. Acestea sunt propuse reparcelării în vederea realizării de investiții specifice UTR – L5 (locuire permanentă, case de vacanță etc.), în acest moment fiind considerate din mai multe motive (suprafață, deschidere, acces, lipsă infrastructură), conform PUG, neconstruibile.

Conform PUG și prezentului regulament, teritoriul PUZ se încadrează în următorul UTR

- L5 – zonă locuire, case individuale, de vacanță, dotări izolate

Pentru această zona prezentul regulament este structurat astfel:

DESCRIEREA ZONEI

I. GENERALITĂȚI

Art. 1 Condiții de autorizare a lucrărilor de construire

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 2 Utilizări admise

Art. 3 Utilizări admise cu condiționări

Art. 4 Utilizări interzise

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art. 5 Caracteristici ale parcelelor

Art. 6 Amplasarea clădirilor față de aliniament

Art. 7 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Art. 8 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Art. 9 Amplasarea clădirilor față de zonele supuse riscurilor

Art. 10 Circulații și accese

Art. 11 Staționarea autovehiculelor

Art. 12 Înălțimea maximă a clădirilor

Art. 13 Aspectul exterior al construcțiilor

Art. 14 Echiparea edilitară

Art. 15 Spații libere și spații plantate

Art. 16 Împrejmuiri

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Art. 17 Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

Art. 18 Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

L5 – Zona de faleză 2 Mai – Vama Veche - Subzonă locuire, rezidențe individuale, principale sau secundare, dotări izolate

Descrierea zonei



Fig. 1. PUG, situația existentă, 2004

Zona de faleză a fost introdusă prin PUG 1999 în intravilanul comunei, respectiv al satului Vama Veche, având o structură funciară de tip agricol, cu parcele lungi și foarte înguste.

Subzona este dedicată exclusiv construcțiilor în regim izolat cu densitate redusă.

Este obligatoriu să se efectueze studii și expertize geotehnice premergător activității de construcții.

Subzona are interdicție temporară de construire până la elaborarea unui plan urbanistic zonal de parcelare (PUZP), prin care să se efectueze reparcelarea terenului agricol, stabilind elemente specifice de reglementare, conforme cu cele ale prezentului RLU.

PUZ se poate elabora și pe sectoare independente, împărțite și deservite de drumurile de penetrare propuse (vezi planul de reglementări urbanistice)



Fig. 2. PUG, reglementări urbanistice, 2004

I. Generalități

Zona este destinată locuirii permanente și sezoniere, caselor de vacanță și dotărilor izolate. Acestea vor fi posibile cu următoarele condiții:

- să existe posibilitatea financiară și tehnică de echipare edilitară și amenajare a terenului

- să se permită realizarea unei operațiuni de parcelare care să respecte caracterul tradițional al zonei, preluat în prezentul regulament
- să se traseze o stradă de acces carosabil și pietonal în continuarea străzii Margaretei, care să permită funcționalizarea zonei fără deranjarea circulației auto de pe DN39 sau a circulației pietonale propuse pe str. Falezii în această zonă

Funcțiunea dominantă a zonei:

- Locuirea

Funcțiuni complementare:

- Funcțiuni izolate pentru gastronomie cu caracter provizoriu sau definitiv, fără deranjarea spațiului public

Zona se compune din următoarele unități teritoriale de referință: **L5**

Art. 1. CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:

- (1) Elaborarea PUZ este obligatorie în cazul parcelărilor rezultate din divizarea unei parcele în mai mult de 3 subparcele.
- (2) Este obligatorie emiterea certificatului de urbanism și întocmirea unei documentații de urbanism de tip PUZ pentru întocmirea documentațiilor cadastrale de comasare, respectiv dezmembrare a terenurilor în mai mult de 3 (trei) parcele atunci când operațiunile respective au ca obiect împărțeli ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții sau de infrastructură, precum și constituirea unei servituți de trecere cu privire la un imobil.
- (3) În zona de siguranță aferentă infrastructurii rutiere este interzisă autorizarea lucrărilor de construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare afectează buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului sau prezintă riscuri de accidente; Realizarea de culturi agricole sau forestiere pe zonele de siguranță este interzisă.
- (4) În zona de protecție a drumurilor, proprietarii terenurilor au obligația să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului prin:
 - a) neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
 - b) executarea de construcții, înprejmuiuri sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
 - c) executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului, siguranța circulației sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață.
- (5) În zona de protecție este interzisă autorizarea lucrărilor de construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare afectează buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului sau prezintă riscuri de accidente.
- (6) Este interzisă autorizarea lucrărilor ce pot avea un grad ridicat de nocivitate sau prezintă pericol de accidente tehnologice.
- (7) Construcțiile vor fi amplasate în afara zonei de protecție a drumului național, la distanțe de minim 22,00 m față de axul drumului DN39.
- (8) Este interzisă amplasarea de construcții / instalații / amenajări în zonele de protecție a infrastructurilor tehnice.
- (9) Este obligatorie racordarea construcțiilor noi la toate utilitățile disponibile în zonă.
- (10) Este permisă asigurarea utilităților în sistem local, cu condiția asigurării posibilității de racordare la rețeaua publică.

- (11) Este obligatoriu avizul Ministerului Culturii în cazul parcelelor situate în limita sitului arheologic sau în zona sa de protecție.

II. Utilizare funcțională

Art. 2. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Locuire permanentă
- (2) Rezidențe secundare / locuire sezonieră de tip individual
- (3) Case de vacanță
- (4) Circulații carosabile
- (5) Circulații pietonale
- (6) Spații verzi

Art. 3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Funcțiuni pentru gastronomie cu caracter provizoriu sau definitiv fără a se ocupa / deranja spațiul public și care ocupă max 30% din suprafața desfășurată a imobilului.
- (2) Structuri de cazare existente la data aprobării prezentului PUZ

Art. 4. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Structuri cu profil exclusiv de găzduire (pensiuni, hoteluri, moteluri, camping)
- (2) Structuri de agrement public (ex. discoteci, bowling, etc.)
- (3) Structuri și anexe bazate pe creșterea și exploatarea animalelor domestice pentru agrement (echitație) sau pentru producție și subzistență
- (4) Funcțiuni comerciale și servicii profesionale
- (5) Activități productive poluante în orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- (6) Depozitare en gros
- (7) Stații de întreținere auto și comercializare carburanți
- (8) Curățătorii chimice
- (9) Depozități de materiale re folosibile
- (10) Platforme de pre colectare a deșeurilor menajere
- (11) Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- (12) Activități care utilizează pentru depozitare sau producție terenul vizibil din circulațiile publice sau de pe parcelele adiacente
- (13) Orice amenajări care pot determina scurgerea apelor pe domeniul public sau parcelele adiacente

II. Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

Art. 5. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) Se vor respecta prevederile pct 9. *Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor* din cap. II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
- (2) Parcela se poate considera construibilă dacă are o suprafață minimă de 500 mp și un front la stradă de min. 15,0 m.

- (3) Adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lungimea aliniamentului sau cu lungimea laturii pe care se efectuează accesul carosabil. Adâncimea parcelei se măsoară pe linia mediatoare a aliniamentului acesteia.
- (4) Parcelele vor avea asigurat un acces carosabil și pietonal de minim 3,5 m direct dintr-o circulație publică sau privată cu lățimea minimă de 6,0 m (partea carosabilă – 2 benzi).
- (5) Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate referitoare la suprafață pot deveni construibile numai prin divizare și comasare sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate.
- (6) Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate (altele decât cea referitoare la suprafață și deschiderea minimă / front la stradă de min. 15 m) pot deveni construibile după aprobarea unei documentații de urbanism de tip P.U.D.
- (7) Se recomandă organizarea parcelelor conform exemplelor tradiționale din studiul morfologic al PUG, anexat RLU aferent PUG și conform prezentului PUZ și RLU

Art. 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Se vor respecta prevederile pct 6. *Reguli de amplasare a construcțiilor și retrageri minime obligatorii* din cap. II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.
- (2) Construcțiile se vor poziționa paralel cu limitele laterale de proprietate și nu paralel cu aliniamentul către strada propusă, rezultând o aliniere reprezentată în *Planșa 4. Reglementări urbanistice*.
- (3) Construcțiile vor respecta o retragere obligatorie de 5,0 m. față de aliniamentul parcelei. Se va considera distanța dintre colțul cel mai apropiat al clădirii de aliniment și aliniamentul parcelei.
- (4) Partea construibilă a parcelei se va limita la o bandă de construibilitate cu o lățime de maximum 30 m, delimitată între retragerea obligatorie față de aliniament și retragerea minimă față de limita posterioară a parcelei. Retragerea clădirilor față de aliniament va fi de 5,0 m conf. alin. (2).

Art. 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

- (1) Se vor respecta prevederile pct 6. *Reguli de amplasare a construcțiilor și retrageri minime obligatorii* din cap. II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.
- (2) Construcțiile vor fi amplasate pe parcelă în regim punctual (izolat).
- (3) Construcțiile se vor poziționa paralel cu limitele laterale de proprietate și nu paralel cu aliniamentul către strada propusă, rezultând o aliniere reprezentată în *Planșa 4. Reglementări urbanistice*.
- (4) În interiorul parcelărilor retragerea construcțiilor față de limitele laterale de proprietate este de minimum jumătatea din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,0 m.
- (5) Partea construibilă a parcelei se va limita la o bandă de construibilitate cu o lățime de maximum 30 m, măsurată de la retragerea obligatorie față de aliniament.
- (6) Distanța față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 5.0 m. În cazul parcelelor cu deschidere la DN se va respecta limita zonei de protecție (22.0 m din axul drumului).
- (7) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale al I.S.U.

Art. 8. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Se vor respecta prevederile pct 6. *Reguli de amplasare a construcțiilor și retrageri minime obligatorii* din cap. II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.
- (2) Distanțele între clădirile amplasate paralel pe aceeași parcelă vor fi de minimum 6,0 m.
- (3) Distanța de mai sus se poate reduce la $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,5 m dacă clădirile sunt amplasate în unghi de 90 ° și dacă pe fațadele opuse nu se creează probleme de însorire.
- (4) Între corpurile de clădire propuse sunt permise articulări numai pentru fluxuri / circulații: holuri, pasaje care să permită o ocupare de tip pavilionar.
- (5) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale al I.S.U.

Art. 9. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

- (1) Se vor respecta prevederile pct 5. *Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public* din cap. II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.
- (2) Se va asigura un sistem de drenaj al apelor meteorice funcțional.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de siguranță ale altor funcțiuni, precum și a celor situate în zone de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale, cu apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare (zona de protecție, distanțe de siguranță etc. – Anexa nr. 3 a R.L.U.) și a condiționărilor stabilite în avizele / acordurile deținătorilor de rețele obținute de prezentul PUZ.
- (4) Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi, realizarea unor străzi noi, amenajarea intersecțiilor sau realizarea parcajelor.

Art. 10. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accese carosabile:

- (1) Se vor respecta prevederile pct 7. *Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii* din cap. II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.
- (2) Accesul carosabil direct în DN39 din interiorul parcelelor este strict interzis.
- (3) Drumul de faleză (str. Faleză, care continuă spre nord str. T. Vladimirescu) este destinat accesului pietonal sau al bicicliștilor, cu următoarele excepții:
 - intervenții de urgență cu regim special
 - acces ocazional carosabil controlat (bolarzi retractabili în asfalt / barieră) pentru riverani și activități economice (gastronomice) în cazul aprovizionării.
- (4) Parcelele vor avea asigurat un acces carosabil și pietonal de minim 3,5 m direct dintr-o circulație publică sau privată (propusă prin prezentul PUZ) cu lățimea minimă de 6,0 m (2 benzi), prevăzută cu trotuare și plantații de aliniament
- (5) Pentru parcelele rezultate din divizări, în cazul în care nu pot beneficia de un acces propriu cu lățimea de minim 3,5,0 m, realizat direct dintr-un drum public sau privat (cu lățime de minimum 6,0m a părții carosabile), devin neconstruibile până la asigurarea îndeplinirii acestei condiții.
- (6) Se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile.

- (7) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice sau private trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri.

Accese pietonale:

- (8) Accesele pietonale pe parcelă vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități motorii.

Art. 11. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Staționarea autovehiculelor se va asigura obligatoriu în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare.
- (2) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea clădirilor și conform HCL nr. 23/2018 privind aprobarea regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza comunei Limanu.
- (3) Parcarea autovehiculelor pe spațiul public este interzisă în afara spațiilor special amenajate pentru aceasta.
- (4) Parcarea pentru vizitatori se va face în locuri special amenajate adiacent DN39, sau în interiorul zonei de locuit, în zone semicarosabile desemnate special.

Art. 12. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Regimul de înălțime maxim admis este P+1 etaje. Înălțimea maximă la cornișă va fi de 6,0 m.
- (2) Etajul superior nu va fi sub formă de mansardă.
- (3) Mansardările sunt interzise.
- (4) Este permis un etaj suplimentar retras (P+1-2R) cu condiția ca acesta să reprezinte max. 20% din nivelul parterului. Înălțimea maximă la cornișă va fi de 8,0 m.

Art. 13. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Aspectul clădirilor va exprima funcțiunea, se va înscrie în caracterul general tradițional al zonei Limanu și va ține seama de vecinătăți.
- (2) Aspectul exterior se va conforma caracterului subzonei, de locuire cu densitate mică, care acordă prioritate cadrului natural.
- (3) Din punct de vedere volumetric, casa va avea înălțimea pereților mai mare decât înălțimea acoperișului. Proporție valabilă și pentru anexele gospodărești.
- (4) Clădirile noi vor respecta una din tipologiile locuințelor identificate în comuna Limanu, prezentate în Anexa nr. 1 a prezentului RLU.
- (5) Forma acoperișului va fi rezolvată în „patru ape” („patru scurgeri”) sau în terasă.
- (6) În cazul acoperișului în „patru ape”, panta acoperișului va fi de maxim 20 grade.
- (7) Lucarnele de orice fel sunt interzise.
- (8) Înelitoarea acoperișului va fi realizată din materiale ceramice, durabile, recomandate fiind olanele, conforme cu imaginea localității, fiind admise și învelitorile de țiglă ceramică profilată.
- (9) Zidurile pot fi realizate din piatră aparentă, excluzând placajele cu piatră.
- (10) Sunt interzise nuanțele stridente ale culorilor pentru finisaje. Tencuielile sunt recomandate a fi realizate din var alb; sunt permise accente de culoare specifice zonei pentru tâmplărie: verde, albastru, culoarea naturală a lemnului.
- (11) Tâmplăria ferestrelor și accesele vor fi executate din lemn.

- (12) Se recomandă prispele și terasele acoperite, din structuri de lemn.
- (13) Se interzice folosirea azbocimentului, a membranelor bituminoase și a tablei de orice tip pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.
- (14) Se interzic bolarzii la balcoane și împrejurimi
- (15) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.
- Se recomandă următoarele:
- Firmele vor putea fi paralele sau perpendiculare pe fațadă.
 - Aspectul general va fi în acord cu arhitectura imobilului sau a imobilelor vecine.
 - Se recomandă amplasarea firmelor la aceeași cotă față de nivelul străzii

Art. 14. ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Se vor respecta prevederile pct 8. *Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară* din cap. II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.
- (2) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.
- (3) Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.
- (4) Se interzice dispunerea antenelor TV satelit și a aparatelor de aer condiționat în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.
- (5) Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații conform avizelor administratorilor rețelelor.
- (6) Actualizarea condițiilor de echipare edilitară va avea în vedere și modernizarea rețelelor edilitare existente conform avizelor administratorilor rețelelor.
- (7) Este interzisă postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicații, a elementelor de semnalizare de orice fel.
- (8) Se interzice amplasarea rețelelor de telecomunicații pe stâlpi de iluminat și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor.
- (9) Lucrările de bransare și de racordare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar.
- (10) Se vor respecta normele de protecție sanitară și tehnologică privitoare la amplasarea construcțiilor față de rețelele edilitare importante (conducta de gaze, linii electrice aeriene). Amplasarea construcțiilor și realizarea amenajărilor în proximitatea acestora vor respecta prevederile prezentului regulament și vor fi avizate de către administratorului rețelelor.
- (11) Se va asigura un iluminat adecvat funcțiunii și asigurării securității circulației în zonă.

Art. 15. SPAȚII PLANTATE (VERZI ȘI DE PROTECȚIE) ȘI SPAȚII LIBERE

- (1) Se vor respecta prevederile pct 10. *Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi* din cap. II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.
- (2) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.
- (3) Spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi plantat cu arbori specifici climatului zonei în proporție de min. 25%
- (4) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și grădină cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50mp.

- (5) Procentul minim de plantare cu vegetație medie sau înaltă în interiorul parcelei va fi de min. 25%.
- (6) Procentul maxim de obturare a suprafeței curții va fi de 10% (cu precădere terase și alei de acces).

Art. 16. ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirile vor urma aspectul celor tradiționale:
 - a) gard din piatră (olane sau țigle sparte refolosite) tencuită în alb sau netencuită cu înălțimea maximă de 1,60 m (recomandat între 45 și 90 cm)
 - b) gard cu soclu de piatră și continuare în lemn (recomandat) sau metal, înălțimea maximă 1,60 m
 - c) gard din lemn cu înălțimea maximă de 1,60 m
- (2) Împrejmuirea va fi dublată de gard viu, care nu va depăși înălțimea gardului.
- (3) Înălțimea totală a împrejmuirii va fi de maxim 1,60 m.
- (4) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Codului Civil cu privire la "prezumția de coproprietate a despărțiturilor comune".
- (5) Sunt permise porțile de inspirație mediteraneană: de tip cadru, stâlpi și grindă ale căror finisaje se diferențiază față de gard (piatră, cărămidă aparentă și gard alb); de inspirație islamică: poarta cu ogivă

IV. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenurilor

Art. 17. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENURILOR (POT)

- (1) POT maxim 15%
- (2) Suprafața amprenteii pe teren a construcției va fi de maxim 150 mp., indiferent de dimensiunea parcelei.

Art. 18. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) CUT maxim 0.30

C – Căi de comunicație

Descrierea zonei

Zona căilor de comunicație cuprinde drumuri existente și propuse de deservire a loturilor din zona de studiu. Această funcțiune cuprinde DN39, care face legătura între zona de studiu și restul zonelor funcționale ale comunei Limanu, localitățile 2 Mai și Limanu.

II. Generalități

Zona este destinată circulațiilor carosabile și pietonale.

Art. 1. CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:

- (1) Se pot autoriza lucrări de reabilitare a străzilor existente și realizare de trotuare. Lucrările se consideră că se execută în conformitate cu prevederile normelor și prescripțiilor tehnice de securitate și sănătatea muncii în vigoare.
- (2) Se pot autoriza lucrări de realizare de noi artere de circulație carosabile și pietonale care să asigure accesul la parcelele din zona studiată. Se vor prelua traseele reprezentate în Planșa 05.

Organizarea circulației (profil transversal propus – Secțiunea A-A; Secțiunea B-B și Secțiunea C-C). Lățimea minimă a părții carosabile va fi de 6,0 m (2 benzi)

- (3) 5.8. Se interzice realizarea oricăror construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi, realizarea unor noi circulații auto sau pietonale și modernizarea intersecțiilor. În cazul terenurilor proprietate privată afectate de realizarea oricărei intervenții de mai sus, orice operațiune de expropriere pentru cauză de utilitate publică va respecta prevederile legislației în vigoare (Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare și Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică).
- (4) Circulațiile carosabile și pietonale propuse sunt în prezent terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice. În cazul realizării tramei stradale, propusă prin prezentul PUZ, se recomandă cedarea străzilor private domeniului public al comunei (obiectiv pe termen mediu și lung).
- (5) Accesul direct în DN39 din interiorul parcelelor este strict interzis.
- (6) Drumul de faleză (str. Falezei, care continuă spre nord str. T. Vladimirescu) este destinat accesului pietonal sau al bicicliștilor, cu următoarele excepții:
 - intervenții de urgență cu regim special
 - acces ocazional carosabil controlat (bolarzi retractabili în asfalt / barieră) pentru riverani și activități economice (gastronomice).
- (7) Drumul de faleză va fi amenajat corespunzător unei circulații pietonale cu lățimea maximă de 6.0 m, prevăzută cu plantații. În scopul realizării acestui obiectiv este necesară exproprierea pentru cauză de utilitate publică.
- (8) Construcțiile vor fi amplasate în afara zonei de protecție a drumului național, la distanța de minim 22,00 m față de axul drumului național, conform documentației prezentate și a planului de situație vizat spre neschimbare.
- (9) Vor fi prevăzute locuri de parcare în interiorul imobilelor.

II. Utilizare funcțională

Art. 2. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Circulații carosabile și circulații pietonale

Art. 3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Spații plantate, scuaruri, plantați de aliniament fără împiedicarea bunei desfășurări a traficului.
- (2) Locuri de parcare

Art. 4. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Orice construcție care, prin amplasare, configurație sau exploatare, împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumul public sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

III. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenurilor

Art. 5. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENURILOR (POT)

- Conform studiilor de specialitate, a normelor tehnice specifice și a legislației în vigoare

Art. 6. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Conform studiilor de specialitate, a normelor tehnice specifice și a legislației în vigoare

ANEXE

ANEXA 1. TIPOLOGII CONSTRUCTIVE POSIBILE

a. Casa parter. Caracteristici:

- forma în plan: pătrată, dreptunghiulară (cu mici decroșuri), litera „L”, „U”
- amprenta la sol cu suprafața maximă de 150 mp
- acoperiș cu pante reduse (max. 20 grade), învelit cu olană; acoperiș simplu, în patru ape
- marcarea cornișei prin dispunerea de straturi de olane suprapuse
- cu terasă sau cerdac
- sunt permise obloanele de lemn în culoarea naturală a lemnului sau vopsit în culori specifice: albastru, verde, gri





Fig. 1. Exemple de case din localitățile comunei Limanu, în special Vama Veche, promovate în Ghidul OAR și PUG Limanu

b. Casa cu etaj. Caracteristici:

b1. Volumetrie paralelipipedică. Caracteristici:

- forma în plan: dreptunghiulară
- amprenta la sol cu suprafața maximă de 150 mp
- volumetrie paralelipipedică, simplă
- înălțime maximă P+1
- parter din piatră și etaj vopsit în alb; complet alb
- acoperiș cu pante reduse (max. 20 grade), învelit cu olană sau țiglă trasă; acoperiș simplu, în patru ape sau în terasă
- sunt permise obloanele de lemn sau copertine la ferestre



Fig. 2. B1. Exemple de case cu etaj, volumetrie paralelipipedică, simplă, din Vama Veche și 2 Mai, promovate în Ghidul OAR și PUG Limanu și identificate în teren (sursa: google maps, zona de sud a satului și str. Ion Creangă)

b2. Volumetrie tip „Balcic”. Caracteristici:

- forma în plan: pătrată, dreptunghiulară
- amprenta la sol cu suprafața maximă de 150 mp
- volumetrie tip „Balcic” (specifică zonei litorale de coastă), cu etajul extins, ieșit din planul parterului, cu închideri de tip geamlâc
- înălțime maximă P+1
- parter din piatră și etaj vopsit în alb
- acoperiș cu pante reduse (max. 20 grade), învelit cu olană sau țiglă trasă; acoperiș simplu, în patru ape
- acoperișul prezintă ca element „semnal”, vertical: coșul de fum
- sunt permise obloanele de lemn în culoarea naturală a lemnului sau vopsit în culori specifice: albastru, verde, gri



Fig. 3. b2. Exemple de case cu etaj, tip „Balcic”, vile de coastă, cu elemente de tip geamlâc, din Vama Veche și 2 Mai, promovate în Ghidul OAR și PUG Limanu

b3. Volumetrie cu aspect modernist. Caracteristici:

- forma în plan: dreptunghiulară, rezalitară
- amprenta la sol cu suprafața maximă de 150 mp
- volumetrie cu aspect modernist (specifică zonei litorale de coastă)
- P+1-2R, în care etajul al doilea, retras, reprezintă maxim 20% din suprafața parterului
- volum alb, alb cu ipatră, alb cu marcarea unor zone de cornișă cu olană
- acoperire în terasă, în 4 ape sau o apă cu panta foarte mică



Fig. 4. b3. Exemple de case cu etaj, volumetrie cu aspect modernist, Vama Veche (sursa: google maps, str. T. Vladimirescu, Ion Creangă), 2 Mai (extras PUG comuna Limanu)

ÎMPREJMUIRI (promovate în Ghidul OAR și PUG Limanu)



AȘA DA: Poartă în zid de piatră cu marcarea arcului fals. (Limanu)



AȘA DA: Gard din piatră netencuit. (Vama Veche)



AȘA DA: Poartă de inspirație mediteraniană ce poate fi intergată. (Vama Veche)



AȘA DA: Gard din olane sau țigle sparte refolosite. (Vama Veche)



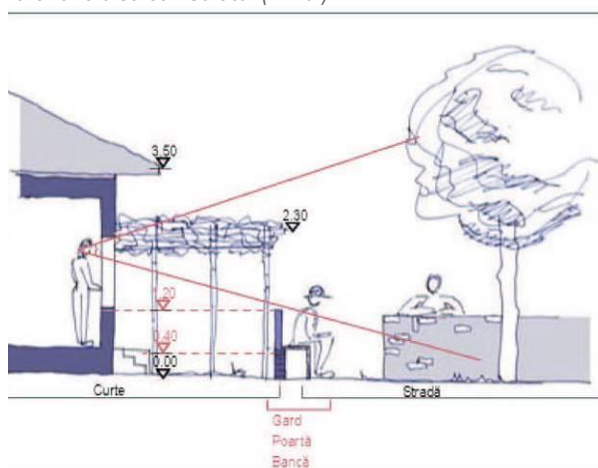
AȘA DA: Poartă cu ogivă specifică zonei islamice. (Vama Veche)



AȘA DA: Poartă cu elemente de feronerie discret inserate. (2 Mai)



Înălțimea redusă a gardurilor favorizează comunicarea dintre oameni, lângă și "peste" gard



ALTE DETALII DE ARHITECTURĂ ȘI AMENAJARE SPECIFICE LOCULUI



AȘA DA: Streașină cu olane și marcarea cornișei. (Vama Veche)



AȘA DA: Streașină cu olane cu marcarea cornișei prin dispunerea de straturi de olane suprapuse. (Limanu)



AȘA DA: Pereți albi specifici în contrast benefic cu parapetul decorativ din cărămidă. (Vama Veche)



AȘA DA: Amenajare peisajeră gândită arhitectural, ca o prelungire volumetrică a casei. (2 Mai)

ANEXA 2. DEFINIȚII ȘI TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

ALINIAMENTUL PARCELEI - linia de demarcație între parcelă și domeniu / spațiul public.

ALINIAREA CLĂDIRILOR - linia imaginară pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre domeniul / spațiul public; poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, în spațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este permisă construirea imprejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului.

ANEXE ALE LOCUINȚELOR - clădiri de mici dimensiuni, realizate independent de clădirea principală, destinate garării a 1-2 mașini, adăpostirii animalelor, produselor agricole sau altor produse, adăpostirii unor utilaje ce deservește tehnico-edilitar construcția principală sau desfășurării unor activități de loisir.

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată a construcției (Sd) și suprafața terenului (St).

$$CUT = Sd / St$$

În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse: suprafața garajelor și a spațiilor tehnice amplasate în subteran, suprafețele balcoanelor și ale teraselor deschise și nici cea a podurilor neutilizabile.

Pentru parcelele a căror capacitate de utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR - înălțimea maximă, exprimată în metri, măsurată între teren și punctul cel mai înalt al acoperișului sau limita superioară a parapetului terasei.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ LA CORNIȘĂ - înălțimea maximă, exprimată în metri, măsurată în planul fațadei între teren și cea mai înaltă cornișă / streășină a clădirii.

LIMITELE LATERALE ALE PARCELEI - liniile de demarcație între parcelă și vecini, adiacente aliniamentului parcelei.

LIMITA POSTERIOARĂ A PARCELEI - linia de demarcație între parcelă și vecini, opusă aliniamentului parcelei.

PARCELARE – acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime;

- operațiunea de proiectare urbanistică prin care se determină divizarea uneia sau mai multor proprietăți funciare distincte, destinate construirii sau vânzării loturilor rezultate.
- operațiunea de divizare a unor suprafețe de teren în 4 sau mai multe loturi alăturate, care devin parcele cadastrale distincte și vor fi înregistrate ca atare în Cartea Funciară;

Părțile rezultate constituie parcele de sine stătătoare și se supun tuturor exigențelor din prezentul RLU.

Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT), restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelor.

DIVIZARE– operațiune funciară de împărțire a unei parcele în două sau mai multe părți. Părțile rezultate constituie parcele de sine stătătoare și se supun tuturor exigențelor din prezentul RLU.

COMASARE– operațiune funciară de unire a două sau mai multe parcele într-o singură parcelă. Partea rezultată constituie o parcelă de sine stătătoare și se supune tuturor exigențelor din prezentul RLU.

PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - reprezintă raportul procentual dintre proiecția la sol a construcției (Sc) ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața terenului (St).

$$POT(\%) = Sc / St \times 100$$

În calculul proiecției nu vor fi incluse consolele în afara planului fațadei, balcoanele închise sau deschise și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca streșini, copertine etc.

Curțile de lumină / aerisire cu suprafața până la 2,0 mp inclusiv, intră în suprafața construită.

Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelor.

RETRAGERILE LATERALE ALE CONSTRUCȚIILOR – distanța minimă obligatorie măsurată între construcție și una dintre limitele laterale ale parcelei; distanța se va măsura din punctul de pe conturul construcției (situat la cota 0,40 m față de terenul amenajat) cel mai apropiat de limita laterală a parcelei.

RETRAGEREA POSTERIOARĂ A CONSTRUCȚIILOR – distanța minimă obligatorie măsurată între construcție și limita posterioară a parcelei; distanța se va măsura din punctul de pe conturul construcției (situat la cota 0,40 m față de terenul amenajat) cel mai apropiat de limita posterioară a parcelei.

ZONA DE PROTECȚIE = Zona adiacentă cursurilor de apă, lucrărilor de gospodărire a apelor, construcțiilor și instalațiilor aferente, în care se introduc, după caz, interdicții sau restricții privind regimul construcțiilor sau exploatarea fondului funciar, pentru a asigura stabilitatea malurilor sau a construcțiilor, respectiv pentru prevenirea poluării resurselor de apă (conf. Legii 107/1996 – Legea Apelor).

ANEXA 3. CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂTĂȚILOR

REȚELE ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE

STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelor edilitare subterane executate în săpătură" stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la fundațiile construcțiilor și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatarea lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare:

- conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;

- conductele de apă se vor amplasa la o distanță minimă de 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la minim 40 cm și totdeauna deasupra canalizării.

Ordinul 119/2014 al Ministerului Sănătății privind normele de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației stabilește:

Norme de igienă referitoare la aprovizionarea cu apă a localității (Art. 23)

- (1) Sursa de apă folosită pentru aprovizionarea cu apă a localităților trebuie să fie protejată împotriva tuturor activităților poluatoare prin perimetre de protecție sanitară și prin controlul activităților poluante din teritoriul aferent, conform prevederilor legale în vigoare. Stabilirea perimetrelor de protecție sanitară se face individualizat pentru fiecare sursă, pe baza studiului de specialitate, în conformitate cu standardele în vigoare și cu legislația din domeniu în vigoare.
- (2) Sursele de apă subterană, precum izvoare captate, drenuri sau foraje, trebuie să fie amplasate și construite pe terenuri nepoluate agricol sau industrial, să fie protejate contra șiroirilor de ape și împotriva inundațiilor. Zona de extracție trebuie să fie protejată sanitar, în conformitate cu normele speciale în vigoare, astfel încât să se prevină accesul public și al animalelor. De asemenea, zona trebuie să fie prevăzută cu pantă de scurgere pentru prevenirea bălțirii apei în sezoanele cu precipitații atmosferice.
- (3) Sursele de apă de suprafață trebuie să fie protejate de activitățile poluatoare, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.
- (4) Administrația locală sau administratorul sursei de apă va avertiza, în scris, proprietarii terenurilor pe care se află zonele de protecție sanitară asupra restricțiilor de utilizare a acestora.
- (5) În situația în care există obiective economico-sociale riverane sursei de suprafață sau sursa este folosită pentru o durată lungă de timp pentru un anumit scop și astfel se creează imposibilitatea asigurării perimetrelor de protecție sanitară, se admite reducerea acestora la regimul sever de protecție sanitară și se adaptează tehnologia de tratare a apei în consecință.

Norme de igienă referitoare la colectarea și îndepărtarea apelor uzate și a apelor meteorice (Art. 29, 30, 31, 32, 34, 35)

- (1) Îndepărtarea apelor uzate menajere industriale și agrozootehnice se face numai prin rețeaua de canalizare a apelor uzate; în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să își prevadă instalații proprii pentru colectarea, epurarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata în așa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.
- (2) Este interzisă răspândirea neorganizată direct pe sol (curți, grădini, străzi, locuri riverane ș.a.) sau în resursele de apă a apelor uzate menajere, fecaloid-menajere și industriale. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.
- (3) Apele uzate provenite de la unitățile sanitare, precum și de la orice unități care, prin specificul lor, contaminează apele reziduale cu agenți patogeni sau poluează cu substanțe chimice și/sau radioactive se vor trata în incinta unităților respective, asigurându-se dezinfecția și decontaminarea, după caz, înainte de evacuarea în colectorul stradal.
- (4) Canalele deschise pot fi folosite numai pentru evacuarea apelor meteorice, în cazul în care localitățile sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate. Aceste canale trebuie întreținute permanent în bună stare de funcționare, prin curățarea și repararea defecțiunilor.
- (5) Fosele septice vidanjabile prin care sunt îndepărtate apele uzate menajere și fecaloid-menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se amplasează la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință și sursă de apă.

- (6) Unitățile sunt obligate să își asigure W.C.-uri cu un număr de cabine corespunzător prevederilor standardelor și normelor de proiectare.

REȚELELE DE GAZE NATURALE

Conform "Normelor tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport al gazelor naturale", nu pot fi executate construcții de locuit sau industriale la o distanță mai mică de **20 m** (distanța de siguranță) față de conducta de transport gaze.

Distanțele minime care trebuie să fie respectate față de obiectivul aparținând SNT (Sistemul Național Transport Gaze Naturale) sunt :

- 20 m - în cazul stațiilor și posturilor de transformare a energiei electrice;
- 6 m - în cazul drumurilor din incintă;
- 6 m - în cazul parcărilor auto;
- 30 m - în cazul depozitelor de carburanți;
- 50 m - în cazul depozitelor de gunoaie.

TRANSPORTURI RUTIERE - ORDONANȚA GUVERNULUI Nr. 43/1997*) privind regimul drumurilor

Anexa nr. 1 - Limitele zonei drumului

a) Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:

- 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv;
- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.

(...)

d) Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, conform tabelului următor:

Categoria drumului	Autostrăzi	Drumuri naționale	Drumuri județene	Drumuri comunale
Distanța de la marginea exterioară a zonei de siguranță până la marginea zonei drumului (m)	50	22	20	18

e) Zona drumului reprezintă distanța de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei de protecție.

ZONE DE PROTECȚIE SANITARĂ - Ordin al Ministerului Sănătății nr.119/2014

Articolul 1

În înțelesul prezentelor norme, următorii termeni se definesc astfel:

- a) încăpere de locuit - încăperile cu funcții de cameră de zi și dormitoare;
- b) zonă de locuit - zona constituită ca o grupare funcțională de loturi și parcele de teren delimitate teritorial pe care predomină clădiri cu locuințe având ca parametru de măsură densitatea medie de locuire;

c) perimetrul unității - limitele terenului pe care este amplasat un obiectiv și pe care se desfășoară activitățile specifice;

d) teritoriul protejat - teritoriul în care nu este permisă depășirea concentrațiilor maxime admise pentru poluanții fizici, chimici și biologici din factorii de mediu; acesta include zone de locuit, parcuri, rezervații naturale, zone de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituții social-culturale, de învățământ și medicale;

e) zonă de protecție sanitară - terenul din jurul obiectivului unde este interzisă orice folosință sau activitate care ar putea conduce la poluarea/contaminarea factorilor de mediu cu repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din imediata vecinătate a obiectivului; pentru captările, construcțiile și instalațiile utilizate în alimentarea prin sistem public sau privat de aprovizionare cu apă potabilă/instalațiile de apă minerală, terapeutică sau pentru îmbutelierea apei se aplică prevederile pentru «zona de protecție sanitară cu regim sever», «zona de protecție sanitară cu regim de restricție» și «perimetru de protecție hidrogeologică» din Normele speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 930/2005, denumite în continuare Norme speciale, și din Instrucțiunile privind delimitarea zonelor de protecție sanitară și a perimetrului de protecție hidrogeologică, aprobate prin Ordinul ministrului mediului și pădurilor nr. 1.278/2011;

Articolul 9

Între unitățile industriale, obiectivele sau activitățile care poluează factorii de mediu sau produc zgomot și vibrații și teritoriile protejate învecinate se asigură zone de protecție sanitară.

Articolul 11

(1) Distanțele minime de protecție sanitară între teritoriile protejate și perimetrul unităților care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației sunt următoarele:

Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate între 5-100 tone	100 m
Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate peste 100 tone	200 m
Autobazele serviciilor de salubritate	200 m
Stație de preparare mixturi asfaltice, betoane	500 m
Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport:	50 m
Depozite de fier vechi, cărbuni și ateliere de tăiat lemne	100 m



ZONE FUNCTIONALE existent cf. PUG / Propus	p EXISTENT PUG		PROPOUNERE PUZ	
	SUPRAFATA (mp)	% din total	SUPRAFATA (mp)	% din total
L5 - Zona de faleză 2 Mai – Vama Veche - Subzonă locuire, rezidențe individuale, principale sau secundare, dotări izolate	14975	77	14200	73
C – Căi de comunicație	4425	23	5200	27
Teren aferent DN si spatii plantate de protecție aferente	1025	5	1025	5
Stradă nou propusă	1620	8	2192	11
Pista de biciclisti existentă/mentinută	540	3	540	3
Pietonale și trotuare si spatii plantate aferente	1240	6	1443	7
ZONA REGLEMENTARE P.U.Z.	19400	100	19400	100

*Plan de bază: Ridicare topografică suprapusă peste ortofotoplan (zbor dronă 2019), puse la dispoziție de dl. ing. MARIA Ștefan

Indicatori urbanistici
POT max=15% RHmax - 8m/ P+1+2R
CUT max=0.3 Sc.max./volum construit = 150mp

Limite

- Limita imobilului care a generat elaborarea P.U.Z.
- Limita zonei de studiu cf. Avizului de oportunitate
- Limita zonei de reglementare cf. Avizului de oportunitate

Zonificare funcțională

- L5 - zonă locuire, case individuale, de vacanță, dotări izolate
- C - Căi de comunicație (DN / străzi existente/propuse)
- C - Căi de comunicație pietonale (trotuare/promenadă faleză)
- GC - Gospodărie comunală (stație pompare)
- TE - Rețele tehnico-edilitare (canal de desecare)
- Spații plantate aferente locuirii / de protecție

Alte utilizări admise

- SPa - Zonă cu caracter public, dotări, agrement, parc liniar
- Marea Neagră Plajă
- P Parcaje la sol pe private sau publice
- Acces auto și pietonal / Acces exclusiv pietonal
- C - Căi de comunicație - Pistă de biciclete (L-2m) existentă/propusă

Reglementări urbanistice

- Bandă de constructibilitate - adâncime maximă 30m
- Edificabilul parcelor
- Limite de proprietate / parcele existente
- Limite de proprietate ale parcelor rezultate prin operațiuni de alipire divizare pentru a îndeplini condițiile de constructibilitate (deschidere parcelă l=15m, St.min.=500mp)
- Aliniere obligatorie perpendiculară pe limitele laterale ale parcelor, retragere de minimum 5m de la aliniament
- Retragere obligatorie față de aliniament / Adâncime maximă edificabil
- Retrageri obligatorii față de limitele de proprietate laterale
- Cote față de limitele de spate ale parcelor

Riscuri antropice

- Zonă de siguranță + zona de protecție a DN39 (22m + 1.5 m de la limita zonei drumului) - interdicție de construire
- Limita minimă bandă litorală (min. 50m, max 150m)
- Limită bandă litorală propusă prin P.U.G. aprobat
- Cote față de linia apei
- Consolidarea malului talulului falezai
- Zonă de protecție canalul de desecare (2m)

Patrimoniu arheologic

- Situl nr.1. Așezare greco-romană, LMI 2015:CT-I-s-B-02779 - Cercetare arheologică preventivă obligatorie
- Zona de protecție a sitului - Supraveghere arheologică obligatorie

P.U.Z. ȘI R.L.U. AFERENT ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINȚE S+P+1E+2E(PARȚIAL) ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN, NR. CAD. 107265, SAT VAMA VECHE, COMUNA LIMANU, JUDEȚUL CONSTANȚA

U.H.M. RESEARCH & PLANNING SRL
Bd. Basarabia nr. 90, Sector 2, București, C.U.I. RO 40370711, J40/52/2019

AUTORI: urb. Alina MARINESCU, urb. Ramona UNGUREANU

PLANȘA 3.
Reglementari urbanistice - Zonificare funcțională

Faza: Propuneri preliminare	Data: iulie 2022	Scara: 1: 750
-----------------------------	------------------	---------------

Prezentul document este proprietatea intelectuală a autorilor și poate fi folosit exclusiv în scopul pentru care a fost elaboar, conform prevederilor contractuale. Acesta nu pote fi reprodus, copiat, întrebuințat integral sau parțial fără permisiunea autorilor, acordată în scris. Documentul este valabil numai cu semnăturile și stampilele în original.