

PLAN URBANISTIC ZONAL pentru teritoriul delimitat de străzile: str. Ion Creanga, str. Plajei, str. Tudor Vladimirescu, str. Zambilelor și str. Mihail Kogălniceanu, sat Vama Veche, Comuna Limanu

↓AAA
0807/20
Ch

PROIECT NR. 21/2019

PLAN URBANISTIC ZONAL pentru zona delimitată de străzile: la nord str. Ion Creangă, la sud str. Plajei, la est str. Tudor Vladimirescu, la vest str. Zambilelor și str. Mihail Kogălniceanu, com. Limanu, sat Vama veche, jud. Constanța.

Bucur

Adresa lucrării:

Str. Plajei, nr. 6B, com. Limanu, sat Vama Veche, jud. Constanța.

BENEFICIAR: Rădulescu Floarea

COLECTIV DE ELABORARE :

PROIECTANT P.U.Z. : S.C. BLUE ART S.R.L., arh. Laurențiu Georgescu



Completare Bucuresti

Pag 1 / 26

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA	
Nr. RP /	4100
zi	08 Luna 07 An 2020

VOLUMUL 1

MEMORIU GENERAL

1.1. Date de recunoaștere

PLAN URBANISTIC ZONAL pentru zona delimitată de străzile: la nord str. Ion Creangă, la sud str. Plajei, la est str. Tudor Vladimirescu, la vest str. Zambilelor și str. Mihail Kogălniceanu, com. Limanu, sat Vama veche, jud. Constanța.

BENEFICIAR: Rădulescu Floarea

PROIECTANT P.U.Z. : S.C. BLUE ART S.R.L., arh. Laurențiu Georgescu

Data elaborării: ianuarie 2020.

1.2. Obiectul lucrării:

Tema proiectului este modificarea reglementărilor urbanistice în vigoare, în vederea reglementării inserării unei construcții noi precum și realizarea unui nou regulament de urbanism pentru zona studiată.

1.3. Surse de documentare

a) documente aprobate

- Regulamentul general de urbanism HGR 525/1996
- Planul urbanistic general al comunei Limanu și regulamentul aferent, în vigoare.
- Legea 50/1991 actualizată
- Legea 350/2004 actualizată
- Ordinul MT 49/1998 –Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane
- Ordinul MLPAT nr.10.N/1993–Norme tehnice privind proiectarea parcajelor în localitățile urbane
- Legea 287//2009 privind codul civil
- Regulamente locale pentru asigurarea suprafețelor verzi.
- Regulament privind asigurarea numărului minimum de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza comunei Limanu.

b) documentații în stadiu avansat de elaborare, aflate în curs de elaborare:

- Plan Urbanistic General al Comunei Limanu – **faza preliminară**, în curs de elaborare.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei; corelarea cu alte documentații de urbanism aprobate

Perimetrul prezentului PUZ este actualmente reglementat de Planul Urbanistic General al comunei Limanu și cuprinde două UTR-uri ale PUG, **UTR CS-Centru Sat** și **UTR L2A – Vatra satului**, locuire, dotări, agroturism.

Zona studiată provine din vatra satului.

Caracteristicile zonei, pe UTR-uri PUG.

a) **UTR CS – Zona Centrală sat Vama Veche**, cu următoarele prevederi:

- Zona este dedicată cu preponderență activităților specifice satului în perioadele de apogeu al afluxului turistic, având rolul de a polariza interesul, în special comercial și de consum al turiștilor și al localnicilor;

-Utilizări admise: locuire permanentă, rezidențe secundare, case de vacanță; cazare turistică în următoarele forme: pensiuni agroturistice, campare în curți, minipensiuni.

-Utilizări admise cu condiționări: comerț cu amănuntul, servicii, dotări specifice centrului de sat și alimentație publică, comerț ambulant cu suveniruri, campare în curți, funcțiuni comerciale și servicii profesionale independente.

-Utilizări interzise: structuri de cazare de mari dimensiuni de tip hotel sau motel, creșterea animalelor domestice pentru agrement (herghelii, hipodrom) sau pentru subzistență, alimentație publică cu caracter ambulant, activități productive poluante de orice fel, depozitare en-gros, stații de carburanți, curățătorii chimice, depozitari de materiale refolosibile, platforme de deșeuri menajere, depozitare și vânzare de substanțe inflamabile sau toxice, activități care utilizează terenul vizibil din stradă pentru depozitare.

- Regimul de înălțime maxim admis este P+1 etaje. Etajul superior nu va fi sub formă de mansardă. Mansardările sunt interzise. Înălțimea maximă la cornișă va fi de 6m.

- POT maxim 30% , CUT maxim 0,6.

- Parcela se poate considera construibilă dacă are o suprafață minimă de **400 mp.** și un front la stradă de min. 15,0 m. iar adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea.

- Retragerea construcțiilor față de frontul străzii este de minimum 5,0 m.

- Construcțiile vor fi amplasate pe parcelă în regim punctual (izolat). În interiorul parcelărilor retragerea construcțiilor față de limita de proprietate este de minimum 6 m, indiferent de înălțimea construcțiilor

b) **UTR L2a – Vatra satului – locuire, dotări, agroturism**, cu următoarele prevederi:

- Zona este dedicată cu preponderență activităților specifice satului în perioadele de apogeu al afluxului turistic, având rolul de a polariza interesul, în special comercial și de consum al turiștilor și al localnicilor.

-Utilizări admise: locuire permanentă, rezidențe secundare, case de vacanță; cazare turistică în diferite forme.

-Utilizări admise cu condiționări: comerț cu amănuntul, servicii, dotări specifice centrului de sat și alimentație publică, comerț ambulant cu suveniruri, campare în curți, funcțiuni comerciale și servicii profesionale independente.

-Utilizări interzise: structuri de cazare de mari dimensiuni de tip hotel sau motel, activități productive poluante de orice fel, depozitare en-gros, stații de carburanți, curățătorii chimice, depozități de materiale re folosibile, platforme de deșeuri menajere, depozitare și vânzare de substanțe inflamabile sau toxice, activități care utilizează terenul vizibil din stradă pentru depozitare.

- Regimul de înălțime maxim admis este P+1 etaje. Etajul superior nu va fi sub formă de mansardă. Mansardările sunt interzise. Înălțimea maximă la cornișă va fi de 6m.

- POT maxim 30% , CUT maxim 0,6.

- Parcela se poate considera constructibilă dacă are o suprafață minimă de 400 mp. și un front la stradă de min. 12,0 m. iar adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea.

- Retragerea construcțiilor față de frontul străzii este de minimum 5,0 m.

- Construcțiile vor fi amplasate pe parcelă în regim punctual (izolat). În interiorul parcelărilor retragerea construcțiilor față de limita de proprietate este de minimum 5 m, indiferent de înălțimea construcțiilor.

Potențialul de dezvoltare:

Fondul construit se află în stare medie și bună și se află în proces de înnoire ca urmare a oportunităților de dezvoltare rezultate din caracterul predominant turistic format în timp. Din această cauză, înălțimile construcțiilor nu formează o cornișă identificabilă și generează un aspect vizual dezechilibrat pe verticală.

Se observa o tendință de creștere a numărului de nivele pe parcelele adiacente străzilor, și de neglijare a potențialului de obținere a calității utilizării, pe care îl au terenurile libere din adâncime de pe parcelele care nu sunt adiacente străzilor.

Utilizarea acestor parcele de adâncime în scopul construirii de funcțiuni turistice cu adresabilitate publică poate rezolva problema densificării exagerate a construirii de la aliniament și poate facilita implementarea propunerii de a elibera aliniamentele de construcții parazite sau oportuniste, precum și asigurarea unor distanțe de confort între construcții.

În decursul timpului, s-au constatat solicitări în două direcții:

- a) solicitări în scopul creșterii regimului de înălțime / creștere a indicatorilor urbanistici;
- b) solicitări de schimbare a destinației din funcțiuni de locuire în funcțiuni turistice.

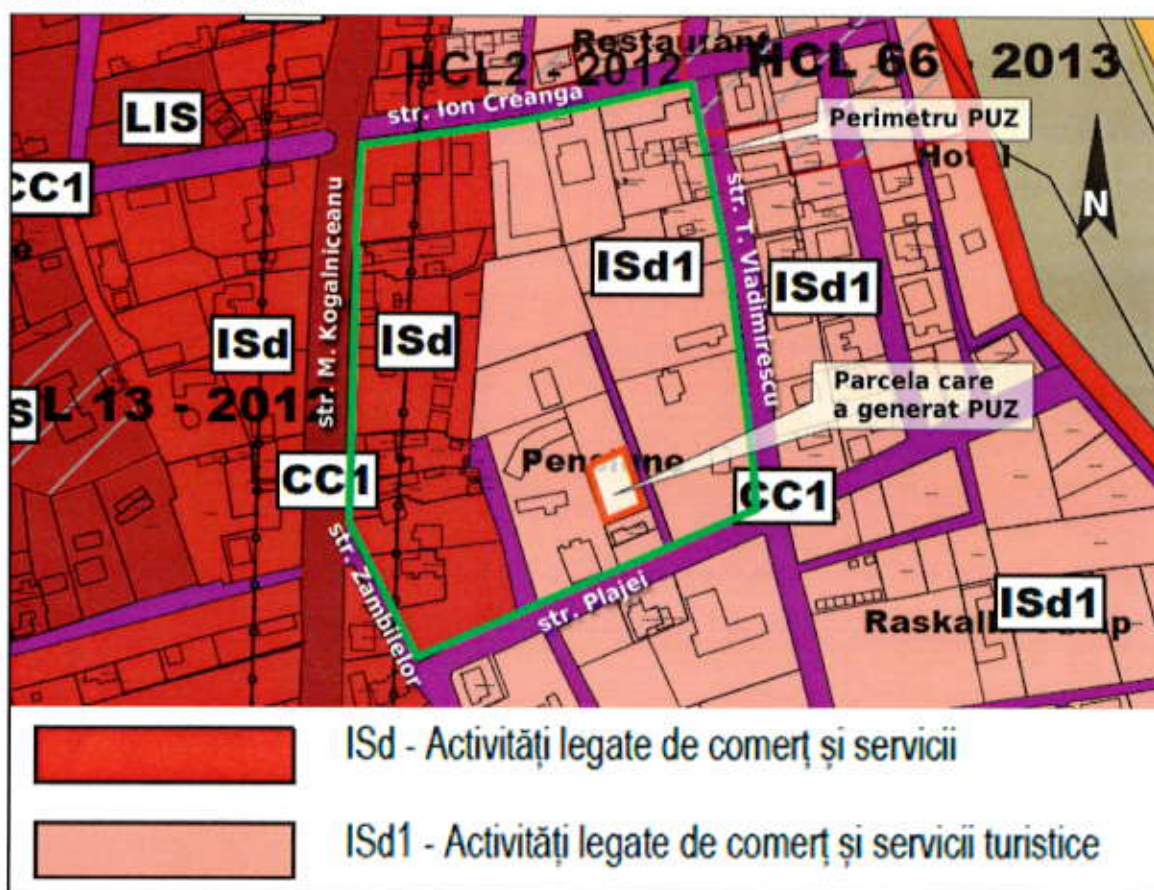
Identificarea direcțiilor de intervenție:

În contextul morfologic, social, economic și funcțional identificat de studiul de fundamentare al PUG preliminar, localitatea Vama Veche are un rol principal în componenta economică și funcțională de activități turistice, astfel că este anticipat un **scenariu pozitiv**, de creștere economică prin activități preponderent turistice:

*„Dezvoltarea comunei se va realiza într-un ritm susținut, bazată pe o creștere economică constantă, bine susținută de o politică de promovare, iar ocuparea teritoriilor periferice, nou introduse în intravilan, se va face treptat, dar constant. **Turismul va reprezenta principalul motor de creștere (în special pentru localitățile 2 Mai și Vama Veche).** alături de acesta, eficientizarea agriculturii, diversificarea activităților economice prin stimularea producției mici și îmbogățirea a ofertei de servicii vor trebui să constituie surse de dezvoltare.*

Teritoriile destinate creșterii – cele nou introduse în intravilan, alături de terenurile destinate anterior dezvoltării prin PUG-ul trecut sau PUZ-uri trebuiesc bine pregătite, rezervele de terenuri pentru asigurarea circulațiilor trebuiesc făcute încă de pe acum, echiparea lor trebuie începută și atrase fonduri, iar orientarea funcțională și spațială a acestor zone nu trebuie lăsată fără o corectă proporționare. Nu în ultimul rând sunt necesare măsuri ferme de ameliorare a cadrului construit.”

Aceste propuneri ale PUG preliminar recunosc starea de fapt din localitate și au rolul de a gestiona creșterea economică și urbanistică a satului Vama Veche în sensul reglementării funcționale și morfologice a spațiului construit, reglementarea spațiilor publice, extinderea controlată a infrastructurii.



Perimetrul studiat de PUZ acoperă două zone constituite de **PUG în vigoare**, UTR CS – Zona Centrală sat Vama Veche și UTR L2a – Vatra satului – locuire, dotări, agroturism.

În această configurație, **Zona Centrală** își extinde caracterul funcțional și morfologic pînă la aliniamentul plajei, ceea ce s-a dovedit a fi impropriu pentru situația reală a activității din localitate.

Deși intenția era, probabil, aceea de a deschide centrul satului către peisajul marin pe

axa străzii Ion Creangă, această propunere a PUG în vigoare nu s-a materializat tocmai din imposibilitatea fizică de a crea acele spații publice largi care să genereze o perspectivă atractivă asupra mării. Mai mult, această „străpungere” secantă dinspre axa longitudinală a DN39 (str. Mihail Kogălniceanu) către plajă ar fi separat aliniamentul de loturi orientate către plajă și ar fi introdus o direcție de afluire ce ar fi întrerupt direcțiile de circulație longitudinale, paralele cu linia plajei. Cel mai probabil, acest aspect funcțional a determinat renunțarea spontană la această soluție, fapt evident, de altfel, și din organizarea / reglementarea actuală a circulațiilor carosabile și pietonale din zonă.

2.3. Incadrarea în localitate :

Zona studiată este situată în intravilanul comunei Limanu, în satul Vama Veche, și este cuprinsă între axe de străzi, astfel: la nord str. Ion Creangă, la sud str. Plajei, la est str. Tudor Vladimirescu, la vest str. Zambilelor și str. Mihail Kogălniceanu.

Zona reglementată are o suprafață de 40.588 mp (4,06 ha) și este adiacentă drumului național DN39 pe latura de vest.

Perimetrul studiat este racordat la trama stradală veche.

2.4. Elemente ale cadrului natural și potențial de dezvoltare:

Zona este amenajată în totalitate.

Conform studiilor geotehnice din localitate, terenul este amplasat în zona seismică "E" cu $K_s=0.16$ și perioada de colt $T_c=0.7$ sec, adâncimea de îngheț fiind 0.80m. Pe amplasament nu se semnalează accidente de teren sau alunecări. Pentru faza următoare de proiectare se va dezvolta studiul geotehnic cu date de laborator pentru realizarea proiectelor tehnice.

Clima are caracteristicile zonei temperate potențată de inerția termică a Mării Negre.

Nu există riscuri naturale cunoscute.

2.5. Circulația:

Străzile din perimetrul studiat fac parte dintr-o tramă stradală veche și au fost amenajate în ultima perioadă prin asfaltare și realizarea trptuarelor.

Perimetrul studiat este deservit și delimitat de circulații carosabile pe tot perimetrul, iar loturile interioare sunt deservite de alei de acces și drumuri de servitute înfundate.

Este evidentă suprasolicitarea căilor de transport publice prin staționarea vehiculelor pe timpul sezonului estival

Nu există intersecții cu probleme.

2.6. Zonificare funcțională și bilanț teritorial:

Perimetrul de studiu al PUZ are caracter mixt, format din funcțiuni de locuire individuală și funcțiuni turistice, agrement, cazare, servicii complementare turismului.

BILANȚ TERITORIAL – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – SITUAȚIA EXISTENTĂ

TEREN AFERENT LOCUINȚELOR			32362 MP	
DIN CARE	UTR L2A	15563 MP		
	Sc=	3033 MP	POT UTR	19.5 %
	Sd=	4851 MP	CUT UTR	0.31
	URT CS	16800 MP		
	Sc=	3033 MP	POT UTR	18.1 %
	Sd=	4068 MP	CUT UTR	0.24
CIRCULAȚII			8226 MP	
	CAROSABILE	5543 MP		
	PIETONALE	2683 MP		
TOTAL PUZ			40588 MP	

Zonificarea funcțională existentă nu mai urmărește propunerile PUG în vigoare, avînd loc un proces de dezvoltare oportunistă care a răspuns condițiilor apărute e-a lungul timpului în ultimii 20 de ani.

Aspecte calitative ale fondului construit

- cca 20% din fondul construit este realizat după anii '2000 și este în stare bună și foarte bună
- cca 30% din fondul construit este realizat între anii 1970 – 1990 și este în stare bună

Asigurarea cu servicii:

În zonă sunt prezente funcțiuni de servicii turistice, cosmetică, servicii medicale și bancare.

Asigurarea cu spații verzi:

Totalul de spații verzi este constituit de terenul liber delimitat în spații interstițiale.

Caracteristica zonei este aceea că spațiile libere sunt tratate, în general, ca grădini de față aferente locuințelor individuale sau între construcții, chiar dacă nu fac parte din categoria de spațiu verde de utilitate publică.

Reglementări existente spații verzi			
ZONA	SPAȚII VERZI	ZONA	SPAȚII VERZI
UTR L2a	cf. PUG 25%	UTR CS	cf. PUG 25%
16700 MP	din suprafața lotului	15400 MP	din suprafața lotului
POT 18,2%	total UTR: 4175 mp	POT 18,2%	total UTR: 3850 mp
Total PUZ: 8025 mp			

Riscuri naturale: Nu există riscuri naturale cunoscute.

Principalele disfuncționalități:

-înălțimile construcțiilor nu formează o cornișă identificabilă și generează un aspect vizual dezechilibrat pe verticală.

-tendință de creștere a numărului de nivele pe parcelele adiacente străzilor, și de neglijare a potențialului de obținere a calității utilizării, pe care îl au terenurile libere din adâncime de pe parcelele care nu sunt adiacente străzilor.

-suprasolicitarea căilor de transport publice prin staționarea vehiculelor pe timpul sezonului estival

2.7. Echipare edilitară:

În perimetrul studiat toate construcțiile sunt racordate la rețelele edilitare. Echiparea edilitară este completă. Pentru moment nu există urgențe la reparații sau înlocuiri de rețele edilitare.

Terenul care a generat PUZ poate fi racordat la toate rețelele edilitare din vecinătate. Construirea pe acest lot va ține cont de retragerile de protecție a rețelelor stradale, după sondare și identificarea acestora, conform prevederilor din avize.

2.8. Probleme de mediu:

Întrucât toate construcțiile sunt racordate la rețelele edilitare de alimentare cu apă, electricitate, gaz, canalizare menajeră și pluvială, nu există surse de poluare datorate locuirii.

Riscuri antropice:

-traficul de autovehicule este foarte ridicat în perioada estivală, iar poluarea generată a devenit sesizabilă (în termeni de confort). Impactul acesteia poate fi redus prin reducerea circulației auto și obligativitatea de a folosi parcurile comasate ce deservește (și vor fi extinse) zona.

Asigurarea spațiilor plantate - Conform PUG existent – minim 25% din suprafața lotului

2.9. Opțiuni ale populației - Această etapă este în curs de inițiere

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Se observă o tendință de creștere a numărului de nivele pe parcelele adiacente străzilor, și de neglijare a potențialului de obținere a calității utilizării, pe care îl au terenurile libere din adâncime de pe parcelele care nu sunt adiacente străzilor.

Utilizarea acestor parcele de adâncime în scopul construirii de funcțiuni turistice cu adresabilitate publică poate rezolva problema densificării exagerate a construirii de la aliniament și poate facilita implementarea propunerii de a elibera aliniamentele de construcții parazite sau oportuniste, precum și asigurarea unor distanțe de confort între construcții..

De asemenea, se vor respecta prevederile HCJ 152/2013 privind dimensionarea spațiilor verzi, în sensul asigurării la sol a unui minim de 35% din suprafața lotului în cazul funcțiilor turistice, și a unui minim de 20% suprafața lotului în cazul funcțiilor de locuire.

Restul de 15% spații verzi (până la valoarea de 50%) în cazul funcțiilor turistice, precum și restul de 10% în cazul locuințelor individuale (până la valoarea de 30%) vor fi asigurate conform art. 15 al HCJ 152/2013.

3.4. Zonificarea teritoriului – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

Principalele funcțiuni propuse sunt (pe UTR-uri):

a) **UTR CS1 - funcțiuni dominante de comerț general și servicii**

b) **UTR CT1 – funcțiuni dominante de activități turistice și servicii turistice, alimentație publică**

BILANȚ TERITORIAL – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – SITUAȚIA PROPUȘA

TEREN		FUNCTIUNI PUBLICE COMERT	32362 MP
DIN CARE	UTR CS1	12150 MP funcțiuni dominante de comerț general și servicii	POT 40.0 % CUT 1,6
	URT CT1	20213 MP funcțiuni dominante de servicii turistice și comerciale	POT 40.0 % CUT 1.60

CIRCULAȚII		8226 MP
	CAROSABILE	5358 MP
	PARCARI	185 MP
	PIETONALE	2683 MP

TOTAL PUZ	40588 MP
-----------	----------

Reglementări propuse spații verzi			
ZONA	SPAȚII VERZI	ZONA	SPAȚII VERZI
UTR CS1	cf. HCJ 152/2013	UTR CT1	cf. HCJ 152/2013
12150 MP	50% din supraf. lotului	20212 MP	50% din supraf. lotului
POT 40%	total UTR: 6075 mp	POT 40%	total UTR: 10106 mp

Total PUZ: 16.181 mp

Tabel comparativ cu indicatorii urbanistici:

	POT	CUT
EXISTENT	0,30% cf. PUG	0,6 cf. PUG
PROPUS cf. art. 32, alin.7 și alin.8 din L 350/2001	0.40%	1,6

Zonificarea actualizează caracterul zonei și urmărește zonificarea propusă de documentația PUG aflată în curs de elaborare.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Prezentul PUZ nu propune intervenții la rețelele edilitare. Intervențiile vor fi stabilite după caz, în funcție de concluziile sondajelor preliminare elaborării proiectului pentru autorizația de construire. În acest sens, prezentul PUZ permite intervenții la rețelele edilitare (mutarea rețelelor de pe amplasamentul studiat dacă vor fi identificate, în cadrul unui proiect de specialitate ce urmează a fi elaborat).

Gospodărie comunală :

Nu se propun măsuri specifice în plus, nici modificarea celor existente.

Intervențiile la racordurile clădirilor la rețelele edilitare de pe domeniul public vor păstra sau vor muta instalațiile și traseele în subteran.

3.7. Protecția mediului

Ținând cont de factorii de risc antropici, se propune reducerea poluării datorată traficului auto prin amenajarea de parcuri pe domeniul public din perimetrul PUZ sau în alte zone destinate acestei probleme, identificate prin alte documentații (PUG preliminar)

3.8. Obiective de utilitate publică

Obiective de utilitate publică propuse:

- restricționarea staționării/parcării autovehiculelor pe domeniul public prin măsuri tehnice.
- Plantație de aliniament acolo unde este posibil, în alveolele dintre trotuar și aliniament

4. Concluzii, măsuri în continuare

Propunerile PUG-ului preliminar actual recunosc tendința de dezvoltare în lungul axei DN39 și paralelă cu linia Mării Negre, și arată o soluție de organizare a Zonei Centrale (**LIS**) și a celei de activități preponderent comerciale (**ISd**) pe axa DN39 în sensul permiterii funcțiilor specifice doar pe loturile aliniate la această axă, soluție ce valorifică obișnuințele de „utilizare” a localității și așteptările intuitive ale publicului. Ierarhizarea funcțiilor, de la caracter *public-central* (**ISd**) către caracterul *public-turistic* (**ISd1**), se face pe direcția est-vest, dinspre DN39 către plajă, iar trecerea de la public-central către semi-public, agroturistic și rezidențial se face dinspre DN39 către vest, cu o concentrare a funcțiilor de tip central (servicii terțiare, administrative, locuire) pe partea de vest a DN39 în UTR **LIS**.

Totodată, un aspect important în stabilirea soluției PUZ este și tendința actuală a agenților de turism de a înființa servicii turistice la pachet, de tip „all inclusive”.

Din aceste considerente, documentația PUZ va prelua propunerile PUG preliminar și va propune consolidarea caracterului de servicii comerciale și turistice în perimetrul studiat.

Se propun creșterea regimului de înălțime, schimbarea funcției dominante, a caracterului zonei prin retrasarea UTR-urilor și modificarea indicatorilor urbanistici în sensul art. 32, alin.7 și alin.8 din Legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.



Intocmit: arh. Laurențiu Georgescu

VOLUMUL 2

REGULAMENT DE URBANISM

CAP. I - PRESCRIPTII GENERALE

1. DOMENIU DE APLICARE

Prezentul Regulament se aplică pe teritoriul cuprins în limitele cuprinse între străzile: la nord str. Ion Creangă, la sud str. Plajei, la est str. Tudor Vladimirescu, la vest str. Zambilelor și str. Mihail Kogălniceanu, teritoriu pentru care se fac propuneri de modificare a indicatorilor urbanistici.

2. CONDIȚII DE APLICARE

2.1. Prezentul Regulament modifică prevederile Regulamentului General de Urbanism PUG.

2.2. Prevederile Regulamentului permit autorizarea directă cu excepția situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu.

2.3 În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul Regulament va fi detaliat sau adaptat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice de Detaliu, realizate și aprobate conform legii.

3. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

3.1 În cazul comasărilor de parcele care depășesc 2000 mp se va reface prezentul PUZ, în condițiile legii.

4. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

4.1. Definirea (UTR) este făcută în funcție de trei parametri:

- Funcțiunile dominante, caracterul unitar al UTR;
- Regimul de construire (continuu, discontinuu) ;
- Înălțimea maximă admisă.

4.2 Regulamentul este alcătuit pentru următoarele unități teritoriale de referință, ca subzone ale ZRL4 din PUG:

- a) „UTR CS1” - funcțiuni dominante de comerț general și servicii
- b) „UTR CT1” – funcțiuni dominante de activități turistice și servicii turistice, alimentație publică

CAP. II

PRESCRIȚII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UTR CS1

Subzona unitară a funcțiunilor dominante de comerț general și servicii, constituită conform art. 32, alin.7 și alin.8 din Legea 350/2001.

Conține funcțiuni de comerț cu amănuntul în construcții individuale, servicii generale de mică amploare (bancare, cabinete medicale, informare turistică și altele asemenea).

I. DESCRIERE

a. Delimitare - perimetrul mărginit la vest de strada M. Kogălniceanu – DN39, cuprinde terenurile aliniate la aceasta pe o adâncime de cca 60 m de la acostament.

CS1 are o suprafață de cca 12.150 mp (1,215 ha)

b. caracteristici:

- Zona provine din lotizarea veche a vetrei satului, și au avut loc comasări de terenuri și/sau divizări, astfel că regimul de construire este mixt, continuu-discontinuu-izolat, pe criterii oportuniste de conjunctură. Peisajul are valoare ambientală redusă.
- **Se propune eliberarea aliniamentului de construcțiile parazite și prezervarea unei alinieri de 5,00 m de la aliniament pentru realizarea grădinilor de fațadă și/sau includerea acestor spații rezultate din retragere în circulația pietonală publică.**
- Se propune creșterea indicatorilor urbanistici, corelată cu necesarul de suprafețe verzi și parcări interioare.

c. agresiuni: apariția unor clădiri noi care nu respectă caracteristicile urbanistice ale zonei: POT mărit peste limitele legale, regim de înălțime peste media generală, precum și a unor construcții care duc la degradarea calităților rezidențiale ale zonei.

d. valoare: zonă cu ambianță mixtă, fără construcții cu valoare arhitecturală sau ambientală,

e. grad de protecție: redus.

f. intervenții:

-intervențiile (solicitările) vor fi direcționate către modul de construire prescris în prezentul PUZ și cu respectarea listelor de funcțiuni.

-Este permisă comasarea a mai mult de doua parcele, dar nu mai mult de 2000 mp. Divizarea in parcele mai mici de 250 mp nu este recomandată.

-sunt permise intervenții pe domeniul public care îmbunătățesc condițiile existente: iluminat public, amenajări de spații verzi, construcții noi sau interventii la constructiile existente conform prezentului PUZ.

-parcările ce deserveșc activitățile se vor rezolva conform HGR 525/1996, normativului Indicativ P132/1993, respectiv de „Regulamentul pentru locurile de parcare al comunei Limanu” doar în interiorul proprietății.

Aleile **carosabile** de servitute vor avea minim 3,00 m lățime.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

a.utilizări admise: comerț cu amănuntul de mărfuri generale, comerț cu produse de necesitate curentă, servicii de informare, birouri individuale pentru activități liberale, servicii administrative și bancare, servicii medicale.

b.utilizări admise cu condiționări: cazare turistică sau de tranzit, locuințe de vacanță, locuințe permanente – cu condiția de a asigura locurile de parcare în interiorul proprietății și cu respectarea recomandării de a amplasa aceste funcțiuni la etajele superioare.

c.utilizări interzise: activități productive poluante, construcții provizorii de orice natură, depozitare en-gros, depozitare de material re folosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenuri vizibile din circulații publice, autobaza, stații de întreținere/spălătorii auto, orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pluviale pe parcelele învecinate

III. AMPLASAREA CLĂDIRILOR

a. caracteristicile parcelelor: este permisă comasarea a mai mult de două parcele, dar nu mai mult de 2000 mp

Sunt considerate construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

Regimul de construire	Dimensiune minima in cazul concesiunii		Dimensiune minima in zone protejate		Dimensiune minima in alte zone	
	S (mp)	Front (m)	S (mp)	Front (m)	S (mp)	Front (m)
insiruit	150	8	250	10	150	8
cuplat	200	12	300	12	250	12
izolat	200	12	350	14	300	14
Parcela de colt	-	-	Reducere cu 05 mp	Reducere cu 25% pt fiecare fatada	Reducere cu 05 mp	Reducere cu 25% pt fiecare fatada

Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia, dar nu mai mică de **12.0** metri;

În cazul aplicării Legii 33 /1994, se va urmări ca, în cazul în care, prin expropriere, o parcelă devine neconstruibilă din cauza dimensiunilor și suprafeței, să fie expropriată întreaga parcelă.

În cazul în care un proprietar este de acord să cedeze o parte a unei parcele pentru realizarea unui OUP, se vor acorda compensații urbanistice, care vor fi stabilite de către Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajarea Teritoriului și aprobate de Consiliul Local.

Pentru parcelele construite se mențin condițiile existente până la solicitarea unor intervenții, cu respectarea opțiunilor prevăzute de Lege.

Intervențiile asupra POT, CUT și RMH sunt posibile numai dacă se respectă condițiile de ocupare și utilizare a terenului specificate în prezentul Regulament.

b. amplasarea față de aliniament:

La stabilirea alinierii constructiilor fata de terenurile apartinand domeniului public se vor respecta prevederile legale in vigoare si propunerile de dezvoltare din prezentul PUZ;

- cladirile se vor retrage fata de aliniament cu o distanta de minim 5.0 metri in cazul strazilor de categoria I, II și III;

- cladirile se pot dispune pe aliniamentul **aleilor private de servitute** daca aceasta este tipologia predominanta a zonei respective, cu exceptia celor a caror inaltime depaseste distanta dintre aliniamente, caz in care se vor retrage cu diferenta dintre inaltime si distanta dintre aliniamente dar nu cu mai putin de 4.0 metri; in cazul amplasarii constructiilor pe aliniament, nu se admit console, balcoane sau bovindouri catre aleea de acces.

- racordarea aliniamentelor la intersecțiile strazilor se va face prin taierea coltului dupa o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim 12.0 m in cazul strazilor de categoria I si II si de minim 8.0 m la cele de categoria III;

- in cazul cladirilor insiruite pe parcelele de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate).

c. alinierea laterală și posterioară.

- cladirea construita in regim insiruit se va dispune cu calcane avand o adancime de maxim 15.0 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatade spre ambele strazi;

- in cazul segmentarii insiruirii, spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la o distanta de cel puțin jumătate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; se va respecta aceeași prevedere si in cazul in care insiruirea este invecinata cu o functiune publica sau cu o unitate de referinta avand regim de construire discontinuu;

- in cazul cladirilor semi-cuplate, lungimea calcanului va fi de maxim 25.0 m, dar nu mai mult de ½ din adancimea parcelei;

- cladirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel puțin jumătate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat;

- cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu jumătate din inaltimea la cornisa. În cazul în care este necesară reducerea acestei distanțe, se va elabora PUD care nu va prevedea mai puțin de 6.0 metri distanța între fațadele cu ferestre ale camerelor de locuit. Retragerea generală față de limitele laterale este de 3,00m. Reducerea acestei retrageri este posibilă în baza unui PUD care nu va prevedea mai puțin de 6.0 metri distanța între fațadele cu ferestre ale camerelor de locuit.

- cladirile vor fi astfel dispuse pe parcela incat sa asigure orientarea ferestrelor incaperilor de locuit catre strada, sau catre fundul parcelei astfel incat numarul incaperilor cu orientare defavorabila in cadrul parcelei sa fie minim;

- raportul dintre dimensiunile fiecarei cladirii de pe parcela va fi cuprins intre 0.5 si 3.0;

- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumătate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai puțin de 3.0 metri;

- in cazul parcelelor cu adancimi sub 15.0 metri se accepta retragerea cladirilor izolate pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care pe această limita exista deja calcanul unei

cladiri principale de locuit iar alipirea respecta inaltimea si latimea acestui (nu se iau in considerare garaje sau anexe gospodaresti);

- dispunerea anexelor gospodaresti pe limita posterioara a parcelei este admisa daca acestea nu depasesc inaltimea imprejuririi.

- balcoanele, bovindourile, etajele în consolă nu vor depasi limitele edificabilului propus sau rezultat in urma retragerilor față de limitele de proprietate

d.amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă.

- pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar POT si CUT nu sunt depasite; este recomandat ca orice corp de cladire, cu exceptia anexelor si garajelor, sa aiba o arie construita ACminima=50.0 mp;

- distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren în cazul fațadelor cu camere de locuit. În cazul în care este necesară reducerea acestei distanțe, se va elabora PUD care nu va prevede mai puțin de 4.0metri între fațadele cu ferestre ale camerelor de locuit.

- consolele, balcoanele si bovindourile nu vor depasi limitele edificabilului propus sau rezultat in urma retragerilor de la limitele de proprietate

IV. ECHIPAREA CLĂDIRILOR

a.circulații și accese:

- parcela va avea asigurat un acces carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim 3.0metri latime; Recomandat – 3,50metri.

- accesele vor fi de regulă amplasate catre limitele laterale ale parcelei; de regulă se va autoriza un singur acces carosabil pe parcelă. **Amenajarea de locuri de parcare aliniate și accesibile din stradă, pe o adâncime de 5,00 m în interiorul proprietății, nu se consideră acces în incintă.**

b.staționarea autovehiculelor:

Parcările ce deserveșc activitățile se vor rezolva conform HGR 525/1996, normativului Indicativ P132/1993, respectiv de „Regulamentul pentru locurile de parcare al comunei Limanu” doar în interiorul proprietății.

Prezentul PUZ propune ca obligativitatea asigurării locurilor de parcare în interiorul proprietății să fie aplicată doar funcțiilor de tip rezidențial (permanent sau de vacanță) și a celor de cazare turistică. Pentru funcțiunile comerciale, servicii și alimentație publică, nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pe terenul proprietate, acestea urmând a fi rezolvate în alte zone, în condiții legale.

c. condiții de echipare edilitară:

- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- la cladirile dispuse pe aliniamentele aleilor private, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in rețeaua de

canalizare;

- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

d. spații libere și plantate

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie la fațadă, cuprinse în terenul rezultat din retragerea de la aliniament. Acolo unde pe retragerea de la aliniament sunt amenajate locuri de parcare, se vor folosi soluții ecologice și/sau plante decorative în alveole/ghivece.

Reglementări propuse spații verzi	
ZONA	SPAȚII VERZI
UTR CS1	cf. HCJ 152/2013
12150 MP	50% din supraf. lotului
POT 40%	total UTR: 6075 mp

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se recomanda ca, pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese.

e.aspectul exterior:

- cladirile noi sau modificarile /reconstructiile de cladiri existente se vor integra in **caracterul general propus** al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;
- toate cladirile vor fi prevazute cu invelitoare din materiale durabile; se recomanda utilizarea cu precadere a invelitoarei în șarpantă de pantă redusă, cu streșini largi.
- pentru constructiile amplasate la intersecțiile de drumuri publice sau in capete de perspectiva, autorizarea se va face pe baza de PUD pentru reglementarea modului de ocupare a parcelei, alinieri, accesuri, spații verzi, aspect volumetric;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

În cazul în care clădirea este catalogată ca având valoare arhitecturală proprie, intervențiile admise vor fi următoarele:

- consolidare și restaurare, păstrând cât mai mult din caracteristicile originale; se pot aduce modificări de partiu interior care nu afectează aspectul exterior al clădirii.

În cazul în care clădirea este catalogată ca având valoare ambientală, intervențiile admise vor fi, după caz:

- consolidare și restaurare, păstrând cât mai mult din caracteristicile originale;
- demolare și reconstruire integrală, pe perimetrul original al clădirii, cu păstrarea identică a fațadelor și refacerea partiului interior, pentru a asigura un confort modern;
- demolare și reconstruire prin extinderea perimetrului construit (respectiv creșterea POT-ului)

și/sau cu creșterea regimului de înălțime (respectiv a CUT-ului), în limitele permise de acest Regulament; arhitectura noii clădiri va prelua imaginea și stilul arhitectural din prezentul Regulament.

f.împrejmuiri

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistența, transparența etc.;
- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2.20** metri și minim **1.80** metri din care un soclu opac de **0.50** metri și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu; împrejmuirile laterale și posterioare pot avea maxim **2.50** metri

V. CONFORMAREA CLĂDIRILOR

g.înălțimi admise:

Generalități despre modul de calcul al înălțimii maxime admise.

Înălțimile de calcul se propun după cum urmează:

demisol-1,5m de la sol

parter - 4m,

etaj 1 – 3,5m,

etajul 2 – 3m. Alinierea etajului 2 retras va fi la cel puțin 8,00 m de la trotuarul străzii, respectiv aliniamentul la stradă al parcelei.

etajul 3 retras – 3m. Alinierea etajului 3 retras va fi la cel puțin 25,00 m de la trotuarul străzii, respectiv aliniamentul la stradă al parcelei.

În total, construcțiile nu trebuie să depășească **12m la cornișă**, măsurată de la nivelul trotuarului.

Regimul de înălțime maximal implică o distanță mai mare între construcții prin constrângerea de a reduce suprafața construită la sol.

Pentru terenurile cu indicatori urbanistici superiori prezentului PUZ se vor menține valorile existente până la solicitarea de intervenții, în condițiile legii.

- nu se admite mansardarea clădirilor, ci se recomandă realizarea unui etaj parțial, retras.
- se admit depășiri constructive ale înălțimii la fațadă numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în situația regimului de construire înșiruit sau cuplat;
- Panta recomandată pentru șarpante este între 15%-35%.
- înălțimea anexelor lipite de limitele laterale și posterioare ale proprietății nu va depăși înălțimea împrejmuirii.

VI. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA PARCELEI

POT maxim = 40% (cf. art. 32, alin.7 și alin.8 din Legea 350/2001)

CUT maxim = 1,6 (cf. art. 32, alin.7 și alin.8 din Legea 350/2001)

Regim de înălțime: (S)D+P+1E+2Eretras (Hmax la cornișă 12,00m), respectiv (S)D+P+2E+3Eretras (Hmax la cornișă 15,00m)

Alinierea etajului 2 retras va fi la cel puțin 8,00 m de la trotuarul străzii, respectiv aliniamentul la stradă al parcelei.

Alinierea etajului 3 retras va fi la cel puțin 25,00 m de la trotuarul străzii, respectiv aliniamentul la stradă al parcelei.

Terasa rezultata din retragerea ultimului etaj se amenajeaza ca gradina vizibila din strada.

VII. SPAȚII PUBLICE

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- **este permisă retragerea împrejurii la stradă pentru a asigura suprafețele de staționare/afluire a publicului în afara circulației pietonale de pe trotuarul public.**
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomanda ca, pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia vizuală, să se realizeze plantații de ainiament acolo unde există alveole de teren între aliniament și trotuar.

VIII. CONDIȚII DE AVIZARE

Interventiile la constructiile existente si realizarea constructiilor noi se vor supune condițiilor de avizare prevăzute de Lege.

UTR CT1

Subzona unitară a funcțiilor dominante de cazare și servicii turistice și comerciale, constituită conform art. 32, alin.7 și alin.8 din Legea 350/2001.

Conține funcțiuni de structuri de cazare turistică de gabarit mediu și mic, servicii turistice.

I. DESCRIERE

a. Delimitare - perimetrul mărginit la est de strada T. Vladimirescu, cuprinde terenurile aliniate la aceasta pe o adâncime de cca 100 m de la acostament, și cele de la strada Ion Creangă și str. Plajei.

CT1 are o suprafață de cca 20.213 mp (2,02 ha)

b. caracteristici:

- Zona provine din lotizarea veche a vetrei satului, și au avut loc comasări de terenuri și/sau divizări, astfel că regimul de construire este mixt, continuu-discontinuu-izolat, pe criterii oportuniste de conjunctură. Peisajul are valoare ambientală redusă.
- **Se propune eliberarea aliniamentelor străzilor perimetrare de construcțiile parazite și prezervarea unei alinieri de 5,00 m de la aliniament pentru realizarea grădinilor de fațadă și/sau includerea acestor spații rezultate din retragere în circulația pietonală publică.**
- Se propune creșterea indicatorilor urbanistici, corelată cu necesarul de suprafețe verzi și parcări interioare.

c. agresiuni: apariția unor clădiri noi care nu respectă caracteristicile urbanistice ale zonei: POT mărit peste limitele legale, regim de înălțime peste media generală, precum și a unor construcții care duc la degradarea calităților rezidențiale ale zonei.

d. valoare: zonă cu ambianță mixtă, fără construcții cu valoare arhitecturală sau ambientală,

e. grad de protecție: redus.

f. intervenții:

-intervențiile (solicitările) vor fi direcționate către modul de construire prescris în prezentul PUZ și cu respectarea listelor de funcțiuni.

-Este permisă comasarea a mai mult de doua parcele, dar nu mai mult de 2000 mp. Divizarea in parcele mai mici de 250 mp nu este recomandată.

-sunt permise intervenții pe domeniul public care îmbunătățesc condițiile existente: iluminat public, amenajări de spații verzi, construcții noi sau interventii la constructiile existente conform prezentului PUZ.

-parcățile ce deserveșc activitățile se vor rezolva conform HGR 525/1996, normativului Indicativ P132/1993, respectiv de „Regulamentul pentru locurile de parcare al comunei Limanu” doar în interiorul proprietății.

Aleile **carosabile** de servitute vor avea minim 3,00 m lățime.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

a.utilizări admise: servicii de cazare în construcții medii, pensiuni individuale, servicii de informare, servicii medicale, alimentație publică, comerț de întâmpinare, bufet, bar și alte asemenea, restaurant, autoservire și alte asemenea.

b.utilizări admise cu condiționări: locuințe de vacanță, locuințe permanente – cu condiția de a asigura locurile de parcare în interiorul proprietății și cu respectarea recomandării de a amplasa aceste funcțiuni la etajele superioare.

c.utilizări interzise: activități productive poluante, construcții provizorii de orice natură, depozitare en-gros, depozitare de material re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane, activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenuri vizibile din circulatii publice, autobaza, statii de intretinere/spălătorii auto, orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pluvial pe parcelele invecinate

III. AMPLASAREA CLĂDIRILOR

a. caracteristicile parcelelor: este permisă comasarea a mai mult de două parcele, dar nu mai mult de 2000 mp

Sunt considerate construibile parcelele care indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii:

Regimul de construire	Dimensiune minima in cazul concesiunii		Dimensiune minima in zone protejate		Dimensiune minima in alte zone	
	S (mp)	Front (m)	S (mp)	Front (m)	S (mp)	Front (m)
insiruit	150	8	250	10	150	8
cuplat	200	12	300	12	250	12
izolat	200	12	350	14	300	14
Parcela de colt	-	-	Reducere cu 05 mp	Reducere cu 25% pt fiecare fatada	Reducere cu 05 mp	Reducere cu 25% pt fiecare fatada

Adâncimea parcelei sa fie mai mare sau cel puțin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de **12.0** metri;

In cazul aplicarii Legii 33 /1994, se va urmări ca, în cazul în care, prin expropriere, o parcelă devine neconstruibilă din cauza dimensiunilor și suprafeței, să fie expropriată întreaga parcelă.

In cazul in care un proprietar este de acord sa cedeze o parte a unei parcele pentru realizarea unui OUP, se vor acorda compensatii urbanistice, care vor fi stabilite de catre Comisia Tehnica de Urbanism si Amenajarea Teritoriului si aprobate de Consiliul Local.

Pentru parcelele construite se mentin conditiile existente până la solicitarea unor intervenții, cu respectarea opțiunilor prevăzute de Lege.

Intervențiile asupra POT, CUT și RMH sunt posibile numai daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a terenului specificate în prezentul Regulament.

b. amplasarea față de aliniament:

La stabilirea alinierii construcțiilor față de terenurile aparținând domeniului public se vor respecta prevederile legale în vigoare și propunerile de dezvoltare din prezentul PUZ;

- cladirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 5.0 metri în cazul străzilor de categoria I, II și III;
- cladirile se pot dispune pe aliniamentul **aleilor private de servitute** dacă aceasta este tipologia predominantă a zonei respective, cu excepția celor a căror înălțime depășește distanța dintre aliniamente, caz în care se vor retrage cu diferența dintre înălțime și distanța dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de 4.0 metri; în cazul amplasării construcțiilor pe aliniament, nu se admit console, balcoane sau bovindouri către aleea de acces.
- racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face prin tăierea coltului după o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim 12.0 m în cazul străzilor de categoria I și II și de minim 8.0 m la cele de categoria III;
- în cazul cladirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).

c. alinierea laterală și posterioară.

- clădirea construită în regim înșiruit se va dispune cu calcane având o adâncime de maxim 15.0 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;
- în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință având regim de construire discontinuu;
- în cazul cladirilor semi-cuplate, lungimea calcanului va fi de maxim 25.0 m, dar nu mai mult de $\frac{1}{2}$ din adâncimea parcelei;
- cladirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- cladirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă. În cazul în care este necesară reducerea acestei distanțe, se va elabora PUD care nu va prevedea mai puțin de 6.0 metri distanța între fațadele cu ferestre ale camerelor de locuit. Retragerea generală față de limitele laterale este de 3.00m. Reducerea acestei retrageri este posibilă în baza unui PUD care nu va prevedea mai puțin de 6.0 metri distanța între fațadele cu ferestre ale camerelor de locuit.
- cladirile vor fi astfel dispuse pe parcela încât să asigure orientarea ferestrelor încăperilor de locuit către stradă, sau către fundul parcelei astfel încât numărul încăperilor cu orientare defavorabilă în cadrul parcelei să fie minim;
- raportul dintre dimensiunile fiecărei clădiri de pe parcelă va fi cuprins între 0.5 și 3.0;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3.0 metri;

- în cazul parcelelor cu adâncimi sub 15.0 metri se accepta retragerea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit iar alipirea respectă înălțimea și lățimea acestui (nu se iau în considerare garaje sau anexe gospodărești);
- dispunerea anexelor gospodărești pe limita posterioară a parcelei este admisă dacă acestea nu depășesc înălțimea înălțimii.
- balcoanele, bovindourile, etajele în consolă nu vor depăși limitele edificabilului propus sau rezultat în urma retragerilor față de limitele de proprietate

d. amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă.

- pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite; este recomandat ca orice corp de clădire, cu excepția anexelor și garajelor, să aibă o arie construită $A_{Cminima} = 50.0$ mp;
- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren în cazul fațadelor cu camere de locuit. În cazul în care este necesară reducerea acestei distanțe, se va elabora PUD care nu va prevedea mai puțin de 4.0 metri între fațadele cu ferestre ale camerelor de locuit.
- consolele, balcoanele și bovindourile nu vor depăși limitele edificabilului propus sau rezultat în urma retragerilor de la limitele de proprietate

IV. ECHIPAREA CLĂDIRILOR

a. circulații și accese:

- parcela va avea asigurat un acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3.0 metri lățime; Recomandat – 3,50 metri.
- accesele vor fi de regulă amplasate către limitele laterale ale parcelei; de regulă se va autoriza un singur acces carosabil pe parcelă. **Amenajarea de locuri de parcare aliniată și accesibile din stradă, pe o adâncime de 5,00 m în interiorul proprietății, nu se consideră acces în incintă.**

b. staționarea autovehiculelor:

Parcările ce deservește activitățile se vor rezolva conform HGR 525/1996, normativului Indicativ P132/1993, respectiv de „Regulamentul pentru locurile de parcare al comunei Limanu” doar în interiorul proprietății.

Prezentul PUZ propune ca obligativitatea asigurării locurilor de parcare în interiorul proprietății să fie aplicată doar funcțiilor de tip rezidențial (permanent sau de vacanță) și a celor de cazare turistică. Pentru funcțiile comerciale, servicii și alimentație publică, nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pe terenul proprietate, acestea urmând a fi rezolvate în alte zone, în condiții legale.

c. condiții de echipare edilitară:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- la clădirile dispuse pe aliniamentele aleilor private, racordarea burlanelor la canalizarea

pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

d. spații libere și plantate

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie la fațadă, cuprinse în terenul rezultat din retragerea de la aliniament. Acolo unde pe retragerea de la aliniament sunt amenajate locuri de parcare, se vor folosi soluții ecologice și/sau plante decorative în alveole/ghivece.
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se recomanda ca, pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese.

Reglementări propuse spații verzi	
ZONA	SPAȚII VERZI
UTR CT1	cf. HCJ 152/2013
20212 MP	50% din supraf. lotului
POT 40%	total UTR: 10106 mp

Total PUZ: 16.181 mp

e.aspectul exterior:

- cladirile noi sau modificarile /reconstructiile de cladiri existente se vor integra in **caracterul general propus** al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;
- toate cladirile vor fi prevazute cu invelitoare din materiale durabile; se recomanda utilizarea cu precadere a invelitoarei în șarpantă de pantă redusă, cu streșini largi.
- pentru constructiile amplasate la intersecțiile de drumuri publice sau in capete de perspectiva, autorizarea se va face pe baza de PUD pentru reglementarea modului de ocupare a parcelei, alinieri, accesuri, spații verzi, aspect volumetric;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

În cazul în care clădirea este catalogată ca având valoare arhitecturală proprie, intervențiile admise vor fi următoarele:

- consolidare și restaurare, păstrând cât mai mult din caracteristicile originale; se pot aduce modificări de partiu interior care nu afectează aspectul exterior al clădirii.

În cazul în care clădirea este catalogată ca având valoare ambientală, intervențiile admise vor fi, după caz:

- consolidare și restaurare, păstrând cât mai mult din caracteristicile originale;
- demolare și reconstruire integrală, pe perimetrul original al clădirii, cu păstrarea identică a fațadelor și refacerea partiului interior, pentru a asigura un confort modern;
- demolare și reconstruire prin extinderea perimetrului construit (respectiv creșterea POT-ului) și/sau cu creșterea regimului de înălțime (respectiv a CUT-ului), în limitele permise de acest Regulament; arhitectura noii clădiri va prelua imaginea și stilul arhitectural din prezentul Regulament.

f.împrejmuiri

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistența, transparența etc.;
- gardurile spre strada vor avea înălțimea de maxim **2.20** metri și minim **1.80** metri din care un soclu opac de **0.50** metri și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu;
- împrejmuirile laterale și posterioare pot avea maxim **2.50** metri

V. CONFORMAREA CLĂDIRILOR

g.înălțimi admise:

Generalități despre modul de calcul al înălțimii maxime admise.

Înălțimile de calcul se propun după cum urmează:

demisol-1,5m de la sol

parter - 4m,

etaj 1 – 3,5m,

etajul 2 – 3m.

etajul 3 retras – 3m. **Alinierea etajului 3 retrasă va fi la cel puțin 25,00 m de la trotuarul străzii, respectiv aliniamentul la stradă al parcelei.**

În total, construcțiile nu trebuie să depășească **12m la cornișa etajului 2**, măsoarați de la nivelul trotuarului, respectiv 15,00 m la cornișa etajului 3 retras.

Regimul de înălțime maximal implică o distanță mai mare între construcții prin constrângerea de a reduce suprafața construită la sol.

Pentru terenurile cu indicatori urbanistici superiori prezentului PUZ se vor menține valorile existente până la solicitarea de intervenții, în condițiile legii.

- nu se admite mansardarea clădirilor, ci se recomandă realizarea unui etaj parțial, retras.
- se admit depășiri constructive ale înălțimii la fațadă numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în situația regimului de construire insiruit sau cuplat;
- Panta recomandată pentru șarpante este între 15%-35%.
- înălțimea anexelor lipite de limitele laterale și posterioare ale proprietății nu va depăși înălțimea împrejmuirii.

VI. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA PARCELEI

POT maxim = 40% (cf. art. 32, alin.7 și alin.8 din Legea 350/2001)

CUT maxim = 1,6 (cf. art. 32, alin.7 și alin.8 din Legea 350/2001)

Regim de înălțime: (S)D+P+1E+2Eretras (Hmax la cornișă 12,00m), respectiv (S)D+P+2E+3Eretras (Hmax la cornișă 15,00m)

Alinierea etajului 2 retras va fi la cel puțin 8,00 m de la trotuarul străzii, respectiv aliniamentul la stradă al parcelei.

Alinierea etajului 3 retras va fi la cel puțin 25,00 m de la trotuarul străzii, respectiv aliniamentul la stradă al parcelei.

Terasa rezultata din retragerea ultimului etaj se amenajează ca gradina vizibila din strada.

VII. SPAȚII PUBLICE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatada;
- este permisă retragerea împrejurii la stradă pentru a asigura suprafețele de staționare/afluire a publicului în afara circulației pietonale de pe trotuarul public.
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția vizuală, să se realizeze plantații de aliniament acolo unde există alveole de teren între aliniament și trotuar.

VIII. CONDIȚII DE AVIZARE

Intervențiile la construcțiile existente și realizarea construcțiilor noi se vor supune condițiilor de avizare prevăzute de Lege.

INVENTAR DE COORDONATE -ZONA STUDIATA		
Sistem de proiectie Stereografic 1970		
Nr pct	X [m]	Y [m]
1	256641.540	787914.622
2	256700.667	787902.904
3	256737.481	787895.982
4	256720.633	787819.604
5	256708.431	787742.426
6	256638.132	787737.774
7	256528.572	787736.030
8	256527.910	787742.830
9	256523.600	787750.198
10	256506.928	787760.493
11	256485.147	787770.582
12	256475.470	787777.192
13	256543.654	787928.099
S.teren zona studiata=37961mp		

Intocmit: arh. Laurentiu Georgescu

