

**HOTĂRÂRE NR. 108**

**privind avizarea documentației Plan Urbanistic de Detaliu, în vederea construirii unui imobil de tip hotelier S+P+1E, generat de imobilul situat în parcela A467/40, 39/1, sat Vama Veche, com. Limanu**

*Consiliul local Limanu, întrunit în ședința ordinară, din data de 02.07.2021, în baza dispoziției primarului comunei Limanu nr. 108/28.06.2021*

și

*Având în vedere:*

- Proiectul de hotărâre privind avizarea documentației Plan Urbanistic de Detaliu, în vederea construirii unui imobil de tip hotelier S+P+1E, generat de imobilul situat în parcela A467/40, 39/1, sat Vama Veche, com. Limanu, înregistrat cu nr. 11150/22.06.2021;
- Referatul de aprobare al inițiatorului, respectiv primarul comunei Limanu, nr. 11153/22.06.2021;
- Referatul compartimentului de specialitate, respectiv compartimentul juridic, înregistrat cu nr. 11404/24.06.2021;
- Solicitarea societății [REDACTAT], înregistrată la sediul unității administrative cu nr. 9334/24.05.2021;
- Certificatul de Urbanism nr. 116/13.03.2020 emis în baza prevederilor Regulamentului Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic General al comunei Limanu;
- Raportul R18530/14.01.2021 privind consultarea publică cu privire la elaborarea planului urbanistic de detaliu, demarată la data de 07.12.2020, perioadă în care nu au fost înregistrate solicitări de la persoanele interesate, care vizează reglementările propuse;
- Actul administrativ al autorității pentru mediu nr. 9830/02.09.2020;
- Avizul de principiu RAJA SA Constanța nr. 868/6014/07.09.2020;
- Avizul de principiu E-Distribuție Constanța nr. 327352908/14.10.2020;
- Aviz Megaconstruc SA nr. 120/02.10.2020;
- Avizul Direcției Județene de Cultură Constanța nr. 1031/U/11.09.2020;
- Avizul Ministerul Apărării Naționale nr. DT-6581/15.09.2020;
- Avizul Ministerului Turismului nr. 344/07.09.2020;
- Avizul Arhitectului-șef nr. 5267/05.05.2021;
- Prevederile MDRT nr. 2701/2010 privind aprobarea Metodologiei de Informare și consultarea a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism;
- Prevederile art. 32 alin (1) lit d) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliului local Limanu;

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

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** Se avizează documentația Plan Urbanistic de Detaliu, în vederea construirii unui imobil de tip hotelier S+P+1E, generat de imobilul situat în parcela A467/40, 39/1, sat Vama Veche, com. Limanu, având ca inițiator societatea [REDACTAT].

**Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUD:**

- zona este situată în intravilanul comunei Limanu, sat Vama Veche, UTR 1.4-Vama Veche – Zonă de locuire/dotări/cazare – cu interdicție de construire până la elaborarea și aprobarea unei

[REDACTED]

○

○

[REDACTED]

documentații de urbanism PUD

- suprafață de 1984 mp, identificat cu nr. cadastral 109893.

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

**Art.3.** Valabilitatea documentației PUD, descrisă la art. 1, este pentru o perioadă de 12 luni de la avizare.

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

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

*Prezenta hotărâre a fost adoptată cu 13 voturi pentru, 0 vot împotriva, din 13 consilieri prezenți.*

**Nr. 108/02.07.2021**

**Comuna Limanu**

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
CIOBĂNEL NICOLAE



CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL,  
CRĂCIUN PETRACHE LORENA ANTONIA





ROMANIA  
COMUNA LIMANU  
PRIMARIA COMUNEI LIMANU



str. Castanului nr. 32, Limanu, Constanta  
Tel. 0241858204 Fax. 0241858201  
www.primarialimanu.ro

Nr. 1155 / 22.06.2021

## REFERAT

Urmare a solicitării nr. 9334/24.05.2021 adresate de [REDACTED], cu sediul în sat Vama Veche, com. Limanu, jud. Constanța, str. Falezii, nr. 7, de aprobare Planul Urbanistic de Detaliu în vederea: Construire imobil de tip hotelier S+P+1E - generat de imobilul situat în parcela A 467/40,39/1, sat Vama Veche, comuna Limanu, nr. cad. 109893, consemnăm următoarele:

**REGIMUL JURIDIC** al imobilului- Terenul ce a generat PUD-ul, situat pînă parcela A 467/40,39/1, sat Vama Veche, comuna Limanu, nr. cad. 109893, în suprafață totală de 1984 mp ( din acte și măsurători).

### REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

- UTR L4-Zonă locuire/dotări/cazare;
- interdicție temporară de construire până la elaborare PUD;

### BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată, prin emiterea CU nr. 116 din 13.03.2020 în baza prevederilor art. 32 ale Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și republicată:

(1) În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:

d) să solicite elaborarea unui *plan urbanistic de detaliu*;

În temeiul prevederilor art. 32, alin. (5) litera b) prin Planul Urbanistic de Detaliu se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor

publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism.

În acord cu prevederile Ordinului MDRT nr. 2701/2010 privind aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism, s-a procedat la organizarea procesului de informare și consultare a publicului.

Acesta a fost demarat în data de 07.12.2020 fiind încheiat în data de 11.01.2021 perioadă în care nu s-au înregistrat solicitări de la persoane interesate care vizează reglementările propuse prin documentația de urbanism. Există raportul informării și consultării populației înregistrat cu nr. R 18530 din 14.01.2021.

### REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

- Având în vedere faptul că terenul studiat face parte din zonă locuire/dotări/cazare, pe terenul ce face obiectul PUD se va amplasa un imobil de tip hotelier S+P+1E;
- regim de construire: izolat;
- funcțiuni predominante: locuire, comerț, servicii, dotări, cazare turistică;
- regim de înălțime maxim = S+P+1E;
- indicatori urbanistici: POT maxim= 30%, CUT maxim= 0,6
- retrageri minime față de aliniament (SUD)= **5,00 metri** la strada Midiei;
- retrageri minime față de limitele laterale și posterioare: **minim 2,40 metri** față de limita NORD- cu respectarea normelor de igienă prevăzute în OMS nr. 119/2017; **minim 2,40 metri** față de limita EST- cu respectarea normelor de igienă prevăzute în OMS nr. 119/2017 și **minim 2,40 metri** față de limita VEST- cu respectarea normelor de igienă prevăzute în OMS nr. 119/2017;
- H maxim la cornișă – 7, 50 metri;
- accesele auto și pietonal se vor realiza din strada Midiei ;
- se vor respecta prevederile Regulamentului privind locurile de parcare pe raza UAT Limanu aprobat prin HCL nr.23/2018- minim 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă cu suprafața utilă mai mare de 100 mp ( au fost prevăzute un număr de 60 locuri de parcare prevăzute la nivelul subsolului cu acces auto realizat din strada Midiei, conform plan situație propusă-reglementări;
- aspectul clădirii va exprima funcțiunea, se vor prelua elemente de valoare din zona cu care se află în covizibilitate: culori, raport plin/gol, registre proporții, alte elemente de compoziție a fațadelor. Calcanele propuse vor fi tratate aritectural;
- construcția se va amplasa ținând seama de studiul de însorire întocmit și verificat conform legislației în vigoare, de OMS 119/2014 și de HG 525/1996;
- forma acoperișului la clădirea S+P+1E va fi terasă circulabilă;



- zidurile pot fi realizate din piatră aparentă, excluzând placajele cu piatră;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și grădină cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp. Procentul minim de plantare cu vegetație medie sau înaltă în interiorul parcelei va fi de 25%. Procentul maxim de obturarea suprafeței curții va fi de 14,71% (cu precădere terase, alei de acces - 254,25 mp, acces carosabil 62,45 mp). Au fost asigurate spații verzi în cuantum de 42,89% - 835,50 mp (conform plan situație propusă-reglementări);
- împrejuririle spre stradă vor urma aspectul celor tradiționale, cu soclu de 60-70 cm, eventual completate cu o parte (care permite vizibilitatea) din montanți verticali din lemn (variantă recomandată) sau metal. Înălțimea maximă va fi de 1,60 metri. Împrejurirea va fi dublată de gard viu, care nu va depăși înălțimea gardului.

## **DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE:**

### **Piese desenate:**

- |                             |              |
|-----------------------------|--------------|
| • Plan de încadrare în zonă | Scara 1:2000 |
| • Plan situația existentă   | Scara 1:500  |
| • Regimul juridic           | Scara 1:500  |
| • Reglementări edilitare    | Scara 1:500  |
| • Reglementări urbanistice  | Scara 1:500  |
| • Mobilare urbanistică      | Scara 1:500  |

### **Piese scrise:**

- **Memoriu justificativ**

### **Avize:**

- **plan de situație cu viza OCPI recepție 3069 din 26.06.2019**
- **actul administrativ al autorității pentru mediu nr. 9830 din 02.09.2020**
- **aviz RAJA SA nr. 868/6014 din 07.09.2020**
- **aviz E-Distribuție Dobrogea SA nr. 327352908 din 14.10.2020**
- **aviz Megaconstruct SA nr. 120 din 02.10.2020**
- **aviz DJC Constanța nr. 1031/U din 11.09.2020**
- **aviz Ministerul Apărării Naționale nr. DT-6581 din 15.09.2020**
- **studiu geotehnic întocmit de ANA PROIECT DESIGN SRL**
- **taxa RUR – factura nr. MAN00003044 din 22.03.2021.**

## CONCLUZII

Reglementările propuse prin prezenta documentație se înscriu în prevederile art. 32,alin (1), lit d)al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și republicată.

Propunem spre avizare Planul Urbanistic de Detaliu în vederea: Construire imobil de tip hotelier S+P+1E - generat de terenul situat în parcela A 467/40,39/1, sat Vama Veche, comuna Limanu, având numărul cadastral IE 109893 – inițiator [REDACTED].

**ARHITECT ȘEF,  
urb. Simion Mihai Andrei**



Inspector,  
Cheteanu Eva

