



HOTĂRÂRE NR. 54

privind avizarea documentației Plan Urbanistic de Detaliu, în vederea construirii unui imobil cu destinație de locuință de vacanță S+P+1E, locuință individuală P+1E și împrejmuire teren, generat de imobilul situat pe str. Portului nr. 10, sat 2 Mai, com. Limanu

Consiliul local Limanu, întrunit în ședința ordinară, din data de 19.04.2021, în baza dispoziției primarului comunei Limanu nr. 62/15.04.2021

și

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre privind avizarea documentației Plan Urbanistic de Detaliu, în vederea construirii unui imobil cu destinație de locuință de vacanță S+P+1E, locuință individuală P+1E și împrejmuire teren, generat de imobilul situat pe str. Portului nr. 10, sat 2 Mai, com. Limanu, înregistrat cu nr. 6351/08.04.2021;
- Referatul de aprobare al inițiatorului, respectiv primarul comunei Limanu, nr. 6352/08.04.2021;
- Raportul compartimentului de resort, respectiv compartimentul juridic, înregistrat cu nr. 6586/13.04.2021;
- Raportul compartimentului de resort, respectiv biroul de urbanism, cadastru și amenajarea teritoriului, înregistrat cu nr. 6353/08.04.2021;
- Solicitarea societății comerciale [REDACTED], prin reprezentant [REDACTED] înregistrată la sediul unității administrative cu nr. 5872/01.04.2021;
- Contractul de constituire al dreptului de suprafață în favoarea societății comerciale BN MIA TEAM SRL, autentificat cu nr. 538 din 30.03.2017;
- Certificatul de Urbanism nr. 217/15.07.2020 emis în baza prevederilor Regulamentului Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic General al comunei Limanu;
- Raportul R16297/14.12.2020 privind consultarea publică cu privire la elaborarea planului urbanistic de detaliu, demarată la data de 28.10.2020, perioadă în nu s-au semnalat mențiuni/obiecțiuni cu privire la propunerile documentației de urbanism;
- Actul administrativ al autorității pentru mediu nr. 170/02.02.2021;
- Avizul de principiu RAJA SA Constanța nr. 973/6564/08.10.2020;
- Avizul de principiu E-Distribuție Constanța nr. 326349702/07.10.2020;
- Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Constanța nr. 4397/ 24.12.2020;
- Aviz Megaconstruct SA nr. 132/09.10.2020;
- Aviz Sucursala Regională CF Constanța nr. 7/2/851/18.03.2021;
- Aviz Statul Major al Apărării nr. DT9497/29.12.2020;
- Plan de situație cu viză OCPI recepție nr. PV2928/2020;
- Avizul Arhitectului-șef nr. 5179/31.03.2021;
- 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 cu destinație de locuință de vacanță S+P+1E, locuință individuală P+1E și împrejmuire teren, generat de imobilul situat pe str. Portului nr. 10, sat 2 Mai, com. Limanu, având ca inițiator societatea comercială [REDACTAT], prin reprezentant [REDACTAT]

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUD:

- zona este situată în intravilanul comunei Limanu, sat Vama Veche, UTR-CS-Subzona Centru sat- comerț/servicii/dotări
- suprafață de 1000 mp, identificat cu nr. cadastral 106964.

Art.2. Se constituie planșa 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 14 voturi pentru, 0 vot împotriva, din 14 consilieri prezenți.

Nr. 54/19.04.2021

Comuna Limanu

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
DUMITRU MARIUS**



**CONTRASEMNEAZĂ.
SECRETAR GENERAL,
CRĂCIUN PETRACHE LORENA ANTONIA**

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name Lorena Antonia Crăciun Petrance, is written below the official title.



ROMANIA
COMUNA LIMANU
PRIMARIA COMUNEI LIMANU



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

Nr. 6353, 08.03.2021

Birou Urbanism,
Cadastru și Amenajarea Teritoriului

REFERAT

Urmare a solicitării nr. 5872/01.04.2021 adresate de [redacted] în calitate de reprezentant al [redacted] cu sediul în sat 2 Mai, str. Falezii, nr. 19A, lot 2, com. Limanu, județul Constanța,, de aprobare a Planul urbanistic de detaliu elaborat în vederea construire locuință de vacanță S+P+1E, locuință individuală P+1E și împrejmuire teren, generat de imobilul situat pe str. Portului nr 10, sat 2 Mai, nr. cad. 106964, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilului – Terenul ce a generat PUD-ul, situat în sat 2 Mai, str. Portului, nr. 10, în suprafață totală de 1.000 mp (conform CVC autentificat cu nr. 2617/16.09.2016) este proprietatea lui [redacted], pentru care s-a constituit un drept de superficie în favoarea [redacted] conform Contract de constituire a dreptului de superficie autentificat cu nr. 538 din 30.03.2017.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

- UTR – CS – Subzona Centru sat - comerț / servicii / dotări
- utilizări admise – Locuire permanentă, rezidențe secundare, case de vacanță - Cazare turistică, în diferite forme.
- regim de construire: 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.
- funcțiuni predominante: locuire, cazare
- indicatori urbanistici:
- POT max.= 30%; CUT max.= 0,6.
- retragere minima fata de aliniament = min. 5m.
- retrageri minime fata de limitele laterale si posterioare = min. 3m.
- locurile de parcare se vor asigura în interiorul incintei cu respectarea prevederilor HCL nr. 23/2018

BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată, prin emiterea CU nr. 217 din 15.07.2020 în baza prevederilor art. 32 al legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul:

(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 01.09.2020 fiind încheiat în data de 12.10.2020, 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. R12683 din 15.10.2020.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

- UTR – CS – Subzona Centru sat - comerț / servicii / dotări
- funcțiuni predominante: locuire și cazare turistică
- indicatori urbanistici: **POT maxim propus=26%; CUT=0,52;**
- **Rh max=S+P+1E**
- retragere minima fata de aliniament (în Est) = **9,50 m** la strada Portului
- retrageri minime fata de limitele laterale si posterioare:
 - față de limita NORD - **minim 1,00 metru (cu respectarea prevederilor codului civil)** de la limita proprietății (cu respectarea normelor de igienă prevăzute în OMS 119/2014);
 - față de limita SUD - **minim 2,00 metri (cu respectarea prevederilor codului civil)** de la limita proprietății (cu respectarea normelor de igienă prevăzute în OMS 119/2014);
 - față de limita Vest(posterioară) - **minim 12,10 metri (cu respectarea prevederilor codului civil)** de la limita proprietății (cu respectarea normelor de igienă prevăzute în OMS 119/2014);
- între construcțiile de pe parcelă se propune o distanță de 6,00m
- se vor respecta prevederile Regulamentului privind locurile de parcare pe raza UAT Limanu aprobat prin HCL. 23/2018 – min. 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă cu suprafața utila mai mare de 100 mp (au fost

- prevăzute 6 locuri de parcare pe teren cu acces auto realizat pentru teren din str. Portului)-cf plan situație propusă - reglementări
- Aspectul clădirilor va exprima funcțiunea, se va înscrie în caracterul general tradițional al zonei Limanu și va ține seama de vecinătăți.
 - Panta acoperișului va fi de maxim 20grade.
 - Forma acoperișului la clădirea P+1E va fi rezolvată în „patru ape” sau „patru scurgeri”.
 - Forma acoperișului la clădirea S+P+1E va fi în terasă circulabilă ocazional.
 - Învelitoarea acoperișului va fi realizată dînsolzi tip țiglă sau olane.
 - colectarea apelor pluviale se va realiza prin jgheaburi și burlane.
 - Zidurile pot fi realizate din piatră aparentă, excluzând placajele cu piatră.
 - Tencuielile vor fi realizate în culoarea bej combinată cu nuanțe de gri închis.
 - Tâmplăria ferestrelor va fi executată din pvc.
 - 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 50mp.
 - Procentul minim de plantare cu vegetație medie sau înalta în interiorul parcelei va fi de 25%. Procentul maxim de obturare a suprafeței curții va fi de 10% (cu precădere terase și alei de acces). Au fost asigurate spatii verzi pe teren în quantum de 30% (cf plan situație propusă - reglementări)
 - Împrejmirile vor urma aspectul celor tradiționale, folosindu-se soclul din zidărie de piatră, până la înălțimea de 60-70 cm., eventual completată cu o parte (care permite vizibilitatea)din montanți verticali din lemn (variantă recomandată) sau metal.
 - Împrejmuirea va fi dublată de gard viu, care nu va depăși înălțimea gardului.
 - Înălțimea totală a împrejmirii va fi de maxim 1,60 m.

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE:

Piese desenate:

- Plan de situație vizat OCPI SC 1:500 recepționat cu PV 2928/2020
- Plan de încadrare în zonă SC 1:5000
- Analiza situației existente SC 1:500
- Reglementări urbanistice SC 1:500
- Regimul juridic SC 1:500

Piese scrise:

- Memoriu de prezentare

Avize:

- actul administrativ al autorității pentru mediu nr. 170/02.02.2021;
- aviz de principiu RAJA SA Constanta nr. 973/6564 /08.10.2020;
- aviz de principiu E - Distribuție Constanta nr. 326349702/07.10.2020;
- aviz Megaconstruct SA nr. 132/09.10.2020;
- aviz Sucursala Regională CF Constanta nr. 7/2/851/18.03.2021;
- aviz Direcția județeană pentru Cultură Constanta nr. 4397/24.12.2020;
- aviz Statul Major al Apărării nr. DT 9497/29.12.2020;
- Studiu geotehnic

Documente de plata a taxelor legale

- taxa RUR
- taxa avizare PUD

CONCLUZII:

Reglementările propuse prin prezenta documentație de urbanism se înscriu în prevederile art. 32, alin (1), lit d) al legii 350/2001 cu modificările ulterioare, ele detaliază reglementările aprobate prin PUG anterior.

Propunem spre avizare Planul urbanistic de detaliu elaborat în vederea construire locuință de vacanță S+P+1E, locuință individuală P+1E și împrejmuire teren, pentru imobilul situat pe str. Portului nr 10, sat 2 Mai, nr. cad. 106964, inițiator [REDACTED] în calitate de reprezentant al [REDACTED].

Documentația de urbanism va avea valabilitate de **12 luni**, conform prevederilor Legii 350/2001, privind urbanismul și amenajarea teritoriului, art. 56, alin. (4).

ARHITECT ȘEF,
urb. Simion Mihai – Andrei



Inspector,
Soium Murat

