

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE
URBANISM AFERENT PLANULUI
URBANISTIC ZONAL – EXTINDERE
POPAS TURISTIC “FANTANITA” SI
DRUM DE ACCES

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ – “Extindere Popas Turistic Fantanita si drum de acces”

I. Dispozitii generale:

1. Rolul RLU; detaliaza si intareste reglementarile din PUZ constituind o piesa de baza in aplicarea PUZ
- Baza legala a elaborarii: Regulamentul General de Urbanism , aprobat prin HGR nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000
- Reglementarile cuprinse in PUG si in prescriptiile regulamentului local de urbanism aferente PUG, pentru zona ce face obiectul PUZ.
2. Domeniul de aplicare: Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intregul teritoriu ce face obiectul PUZ

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

3. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit: prezentul PUZ propune protejarea ariei naturale din care face parte si terenul beneficiarului, respectiv zona protejata prin lege denumita “Rezervatia Fantanita”, prin masuri de imprejmuire, acces limitat si alte masuri de reducere a emisiilor de noxe in atmosfera si reducerea poluarii fonice.
Pentru protejarea constructiilor existente se propun masuri de reparatii, re consolidari si restaurari, extinderi cu constructii care sa respecte arhitectura locala si cea existenta pe si cu materiale locale si asemanatoare cu cele existente.
4. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public: pentru obtinerea autorizatiei de construire referitoare la consolidari, extinderi si imobile noi proiectul de autorizare va trebui verificat la cerinte privind stabilitatea in constructii, igiena, izolarea hidro-termica, siguranta in exploatare astfel incat activitatea sa se desfasoare in bune conditii fara a pune in pericol viata sau integritatea corporala ori cea materiala.
5. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii: retragerile minime de la limita terenului a constructiilor nou propuse nu va fi mai mica de 1.00m. Distanta dintre constructiile noi si cele existente nu va fi mai mica de H/2 din inaltimea celei mai inalte.
6. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii: accesul principal pe terenul beneficiarului se va face dinspre parcare nou propusa. Accesul secundar se va face din drumul nou propus dinspre latura de nord inspre zona unde se va amenaja spatiul de depozitare a gunoierului si de acces pentru marfuri.
7. Reguli cu privire la echiparea edilitara: imobilul beneficiarului este racordat la reseaua de curent electric a S.C. ENEL S.A. si reseaua RAJA de alimentare cu apa. Aceste retele nu vor suferi modificari dupa construirea extinderilor si a noilor constructii propuse prin prezentul PUZ.

8. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii: terenul beneficiarului in acest moment are o suprafata de 6998mp si are o forma neregulata. Prin prezenta documentatie de PUZ nu se propune schimbarea formei terenului beneficiarului acesta ramanand la starea initiala.
9. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri: terenul beneficiarului in acest moment este imprejmuit cu gard din plasa sudata electric rigidizata cu stalpisorii din metal si beton armat incastrati in fundatii izolate din beton. Nu se va face interventie la aceasta imprejmuire, iar pentru cele noi propuse se va respecta la suprastructura alcatuiri care sa permita vederea pe un soclu opac de maxim 30cm inaltime. Inaltimea maxima admisa va fi de +2.20m de CTN.

Spatiile verzi pe terenul beneficiarului se vor reamenaja, dupa construirea imobilelor propuse, cu ingineri silvicultori si peisagisti. Acestea vor fi pe minim 50% din terenul beneficiarului conform Hotararii nr. 151/22.05.2013 a Cons. Judetean Constanta.

III. Zonificarea functionala

10. Unitati si subunitati functionale: in cadrul acestui PUZ s-a stabilit zonificarea din punct de vedere functional si s-au identificat urmatoarele functiuni: comert, alimentatie publica, cazare-turism, anexe.

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

S- servicii- (turism, comert)- imobilele C3, C9, C10

D- depozitare(spatii anexe)- C2, C4, C5, C7, C12

SP-spatii plantate , agreement, sport

GC-gospodarie comunala- platforma de gunoi

TE- echipare edilitara

V. Unitati teritoriale de referinta

Acestea reprezinta suportul grafic al prescriptiilor din regulament.

UTR-urile , reprezinta instrumentele operationale in sprijinul reglementarilor specific din PUZ , se delimiteaza conventional pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala. Ele se contureaza prin strazi si limite cadastrale , pe baza functiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de interventie.

Stabilirea UTR-urilor pe zone functionale s-a facut in cadrul PUG.

In cadrul PUZ , UTR-urile se preiau ca atare si se detaliaza pe unitati si subunitati functionale.

Pentru unitatile si subunitatile cu caracteristici similar se poate formula si aplica acelasi set de prescriptii.:

S- servicii- (turism, comert)- imobilele C3, C9, C10

D- depozitare(spatii anexe)- C2, C4, C5, C7, C12

SP-spatii plantate , agreement, sport

GC-gospodarie comunala- platforma de gunoi

TE- echipare edilitara

P.O.T. MAXIM ADMIS = 45%

C.U.T. MAXIM ADMIS = 1.5