

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. AMENAJARE ZONA TURISTICA SI DE AGREMENT

**F12 INTRAVILAN T 23 Cc 1, V3, A 5, Nb 5/1, NC 1449,CF 34468, T 23 A
10, Cc 11, T 23 A 9, Cc 6, localitatea DUNAVATU DE SUS, comuna
MURIGHIOL, judetul TULCEA**

Initiator :

MARCU MIHAIL

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism:

Prin definitie, Planul Urbanistic Zonal stabileste reglementari specifice pentru o zona dintr-o localitate urbana sau rurala, compusa din una sau mai multe parcele.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism – permisiuni si restrictii – necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

Regulamentul local de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si amenajarile aferente zonei de studiu.

Regulamentul local de urbanism insoteste Planul Urbanistic Zonal si explicita, detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.

Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul Local pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata.

Prevederile prezentei documentatii aplica conceptia generala care a stat la baza elaborarii Planului Urbanistic General cu respectarea avizelor si aprobarilor la care a fost supusa propunerea de actualizare a P.U.G.

Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic Zonal si, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o si documentatia initiala.

In baza concluziilor si recomandarilor reiesite din analiza situatiei existente, anexata la prezenta documentatie, rezultaca terenurile cuprinse

in prezentul PUZ este construibil cu conditia incadrarii in Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ..

Prin regulamentul mentionat s-a urmarit:

- Incurajarea amplasarii in zona a functiunilor cu caracter turistic si cultural si a celor compatibile si complementare;
- Propunerea unei game variate de functiuni specifice zonei de turism;
- Amenajarea circulatiilor pietonale, spatiilor verzi care ar urma sa raspunda cerintelor unei zone de servicii turistice, contribuind la punerea sa in valoare;
- Determinarea indicatorilor urbanistici adecvati zonei.

2. Baza legala a elaborarii:

La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ stau urmatoarele acte normative:

- Regulamentul General de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.

- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal – elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000.

- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al documentatiilor de urbanism pentru zone construite protejate – proiect, elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 011-2000, octombrie 2000.

- Reglementarile cuprinse in P.U.G., si in prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

- H.G. 1516/2008 privind aprobarea Regulamentului-cadru de urbanism pentru Rezervatia Biosferei Delta Dunarii.

Regulamentul local de urbanism detaliaza prevederile Regulamentului general de urbanism in conformitate cu conditiile specifice fiecarei zone.

In cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse in documentatii de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii (toate documentatiile care au stat la baza elaborarii P.U.Z.).

3. Domeniul de aplicare:

Prezentul regulament se aplica terenurilor identificate prin coordonate stereografice, conform schita cadastrale.

Zonificarea functionala a zonei studiate se stabileste in functie de categoriile de activitati pe care le cuprinde aceasta si de ponderea acestora in teritoriu in conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul general de urbanism privind asigurarea compatibilitatii functiunilor si este evidentiata in plansa de REGLEMENTARI a Planului urbanistic zonal.

Pe baza acestei zonificari se stabilesc conditiile de amplasare si conformare a constructiilor ce se vor respecta in cadrul zonei functionale.

Impartirea teritoriului in unitati teritoriale de referinta se face conform plansei cuprinzand delimitarea zonei functionale care face parte integranta din Regulament. U.T.R.-ul este o reprezentare conventionala cuprinzand o zona a teritoriului cu o functiune predominanta, omogenitate functionala si caracteristici unitare.

Zona se delimiteaza prin limite imaginare reprezentate grafic ca limita de proprietate si identificat prin coordonate stereografice si este suportul grafic pentru exprimarea prescriptiilor corelate cu propunerile pieselor desenate anexate.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit:

PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI:

-prin prezentul plan se are in vedere asigurarea de masuri de protectie a mediului inconjurator prin diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari, etc. dupa caz).

-se vor lua toate masurile necesare in vederea asigurarii instalatiilor si sistemelor de epurare a apelor uzate, dupa caz.

-se va asigura la nivel de parcela depozitarea controlata a deseurilor.

-se vor amenaja in interiorul incintei zone verzi amenajate, se vor recupera terenurile degradate acolo unde este cazul si se va consolida malul de pamant existent cu lucrari specifice sau prin integrarea acestuia in lucrarile propuse.

-la nivel de parcela se vor organiza spatii verzi, de asemeni acestea vor fi intretinute corespunzator.

- beneficiarul investitiei va lua masuri corespunzatoare de anu ocupa terenurile limitrofe precum si masuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de desfasurata si prin scurgeri de orice fel.

- masuri prealabile executarii obiectivului de investitii, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafetele amplasamentelor aprobate, pe care sa-l depoziteze si sa-l neveleze pe retenuri neproductive sau slab productive, indicate de Directia pentru Agricultura a Judetului Tulcea.

PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL :

-in proiectare sa se afecteze pe cat posibil cat mai putine suprafete de teren, doar cele necesare dezvoltarii si functionarii ;

-intretinerea patrimoniului natural existent pe cat posibil.

PROTEJAREA PATRIMONIULUI CONSTRUIT

-prin plan se are in vedere evidentierea potentialului turistic atat al comunei cat si al zonelor limitrofe.

-autorizarea executarii constructiilor, care prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul traditional intalnit in comunitatile traditional pescaresti din zona deltei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

-se va realiza supraveghere arheologica preventiva, se va reveni la avizare la faza de autorizatie de construire.

-pe teritoriul pe care se aplica prezentul regulament sunt interzise urmatoarele utilizari:

a) structuri de cazare de mari dimensiuni: hoteluri cu mai mult de 20 de camere, pensiuni si moteluri cu mai mult de 10 camere; ansamblurile hoteliere cu mai mult de 20 de camere se vor dispune in sistem pavilionar;

b) in intravilan: structuri si anexe pentru cresterea si folosirea animalelor domestice pentru agrement (herghelii, hipodrom); depozitare angro, cu suprafata construita mai mare de 100 m² si depozitare in aer liber cu suprafata mai mare de 150 m²;

c) activitati productive poluante de orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

d) depozitarea substantelor inflamabile sau toxice.

ASIGURAREA COMPATIBILITATII FUNCTIUNILOR

-este obligatorie asigurarea compatibilitatii dintre functiunile propuse pe amplasament.

-este strict interzis ca pe viitor sa se amplasaze functiuni industriale sau deranjante pentru obiectivul turistic traditional.

-conform anexei 1 din Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cererea de emitere a autorizatiei de construire va fi insotita de acordul vecinilor, conform prevederilor legale in vigoare, exprimat in forma autentica, pentru constructiile noi, amplasate adiacent constructiilor existente sau in imediata lor vecinatate – si numai daca sunt necesare masuri de interventie pentru protejarea acestora-, pentru lucrari de constructii necesare in vederea schimbarii destinatiei in cladiri existente, precum si in cazul amplasarii de constructii cu alta destinatie decat cea a cladirilor invecinate.

ASPECTUL EXTERIOR

-aspectul exterior nu trebuie sa contravina functiunii si nu trebuie sa deprecieze aspectul general al unei functiuni cu specific turistic.

-se interzic constructiile care, prin aspect si volum intra in contradictie cu aspectul general al zonelor cu specific pescaresc, deprecind valorile arhitecturii si urbanismului in general.

-aspectul exterior al cladirilor trebuie sa exprime functiunea si sa se inscrie in caracterul general traditional al RBDD, tinand seama de vecinatati.

-se interzic constructiile cu fatade din lemn, avand aspect montan.

-se interzic inoxul pentru balustrade, precum si balustrii din beton sau piatra.

-cladirile vor avea prispa sau terasa deschisa pe minimum 50% din lungimea fatadei.

-panta admisa a acoperisului cladirii este de maximum 30%, cu exceptia acoperisurilor realizate din stuf, care pot avea o panta mai mare pentru scurgerea apelor pluviale spre exteriorul cladirii.

-suprafata vitrata a cladirilor noi nu va depasi 50% din suprafata unei fatade, pentru a se pastra raportul plin-gol din arhitectura traditionala, in favoarea plinului. Se interzice utilizarea de pereti-cortina.

-se interzic dispunerea antenelor TV satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV.

-amplasarea si proiectarea ferestrelor se fac in functie de directia vantului dominant - crivatul, NE - SV.

-la realizarea constructiilor se folosesc, de regula, materiale de constructii traditionale: ciamur, chirpici, paianta. Daca conditiile geotehnice nu recomanda folosirea acestora, se vor folosi materialele recomandate de studiile de fundamentare.

-la realizarea edificiilor publice de mari dimensiuni, in cazul in care studiile geotehnice dovedesc ca orice solutie traditionala este neindicata, fundatiile se pot executa din beton sau beton armat.

-pentru fundare se vor folosi piloti din lemn batuti, piatra (fundatie locala sau continua) cu mortar de var sau cimenturi si lianti artificiali, precum si alte sisteme constructive, in conformitate cu prevederile legale in vigoare.

-se pot folosi sisteme prefabricate sau realizate in situ de pereti in 3 straturi de lemn cu exterior in sistem caplama, acoperite cu tencuiala zugravita in alb sau alte culori traditionale. In zonele unde acest sistem nu este specific se va folosi numai la constructiile parter cu suprafata construita de maximum 20 m2.

-lemnul se poate folosi - cu aspectul sau natural sau vopsit - la prispe, acoperisuri si in decoratia acestora traforuri, timpiane etc. De asemenea, sarpantele se vor executa din lemn.

-se interzice placarea cu materiale ceramice a peretilor exteriori, inclusiv a soclului.

-se interzic materialele care contin azbest, precum si materialele din poliesteri.

-finisajele exterioare vor fi de culoare alba in proportie de minimum 80%. Se interzic culorile tari, puternic contrastante, cu exceptia celor caracteristice zonei.

-tavanele se recomanda sa se execute din grinzi de lemn peste care se bat scanduri si se aterne un strat de ciamur, iar pe dedesubt o captuseala de trestie cu driscuiala de ciamur.

-pentru acoperire se vor utiliza materialele specifice zonei: stuf, tigla sau olane. Se interzic tabla zincata, azbocimentul, tigla metalica emailata si membranele bituminoase, cu exceptia invelitorilor-terasa orizontale.

-acoperisurile se vor construi cu minimum doua ape, paralele cu directia lunga a casei. Spre strada se recomanda folosirea timpanelor, de preferinta decorate cu elemente traditionale. La realizarea constructiilor se vor utiliza:

- pentru ziduri se vor folosi urmatoarele materiale:
 - (a) ciamur - lut amestecat cu paie, ierburi fibroase, calti sau pleava, asezat in straturi de 20-25 cm;
 - (b) chirpici - calupuri de ciamur pus in forme si apoi uscat, avand dimensiunile 10 x 20 x 40 cm);
 - (c) paianta;
 - (d) caramizi;
 - (e) amestec de chirpici cu caramida arsa, pe fundatie de piatra;
 - (f) piatra la zidarie nu este specifica zonei si se va folosi doar pe suprafete restranse;
- zugravelile se recomanda a fi realizate cu var alb;
- tamplaria ferestrelor va fi executata exclusiv din lemn;
- dotarile si amenajarile cu caracter sezonier vor fi realizate din materiale naturale;
- realizarea de turnulete la constructii este interzisa, iar lucarnele se executa sub forma alungita, de preferinta curbilinii.
- se impune folosirea culorilor naturale ale materialelor sau acoperite cu alb, albastru, verde, gri, in functie de specificul local, atat la pereti, cat si la tamplarii si elemente decorative. Se folosesc cu precadere pigmentii naturali.
- pentru colorarea lemnului se folosesc cu precadere baurile si lacurile colorate care patrund in textura lemnului si lasa vizibil desenul natural al acestuia.
- caramida si lemnul pot fi varuite.
- piatra va fi pastrata la culoarea sa naturala, iar dispozitia ei se va face in campuri sedimentare, cu textura regulata sau neregulata, rugoasa, pentru a contrasta cu planurile albe si netede. Piatra de tip moloane, la garduri, se poate varui.
- acoperisurile vor pastra culorile naturale ale materialelor folosite - stuf, tigla sau olane.
- tamplaria exterioara se poate vopsi in nuante de albastru, verde, gri, in functie de specificul fiecarei localitati.

PROTEJAREA PATRIMONIULUI CULTURAL

Se vor respecta conditiile din avizul Directiei Judetene pentru Cultura Tulcea nr. 21/U/CZMI 4 din 07.03.2019.

I. Prevederile RLU pentru suprafetele/ perimetrele delimitate ale siturilor arheologice situate in intravilanul sau in extravilanul locuintelor :

Functii admise :

- a) Culturi agricole care nu depasesc adancimea de sapare a pamantului de 25-30 cm si nu necesita deplasarea de utilaj greu ;
- b) Pasunat ;
- c) Amenajari de semnalizare si punere in valoare a monumentului / sitului arheologic;
- d) Cercetarea arheologica.

Functii interzise :

- a) Araturi mai adanci de 30 cm ;
- b) Orice tip de activitati care implica construirea de cladiri, anexe, instalatii, retele, etc. inainte de obtinerea certificatului de descarcare de sarcina arheologica;

Prevederi legale :

Efectuarea oricaror lucrari care pot afecta siturile arheologice, in absenta certificatului de descarcare de sarcina arheologica, se considera distrugere a monumentelor istorice si se pedepseste potrivit prevederilor legii penale.

Prevederi legale :

Desfiintarea, distrugerea partiala sau degradarea siturilor arheologice care sunt monumente istorice se sanctioneaza conform legii penale ;

Interdictie temporala de construire :

a) Pana la cercetarea arheologica preventiva si descarcarea de sarcina arheologica a terenului aferent investitiei propuse ; cercetarea arheologica si emiterea certificatului de descarcare de sarcina arheologica se efectueaza in conditiile legii.

Conditionari la autorizare :

- a) Aviz DJC Tulcea (certificatul de descarcare de sarcina arheologica) ;
- b) Cercetare arheologica preventiva, prealabila.

Prevederi legale :

Costurile cercetarii arheologice se suporta de catre beneficiarii investitiilor, potrivit dispozitiilor legale.

II. Prevederi RLU pentru zonele de protectie ale siturilor arheologice situate in intravilanul sau in extravilanul localitatilor :

Functii admise : toate functiunile permise in documentatii de urbanism avizate si aprobate conform legii ;

Functii interzise : toate functiunile interzise in documentatii de urbanism avizate si aprobate conform legii ;

Conditionari la autorizare :

- a) Aviz DJC Tulcea ;

b) Toate lucrarile care urmeaza sa afecteze solul vor fi supravegheate din punct de vedere arheologic, in conditiile legii ;

c) In cazul in care, in timpul executarii lucrarilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile,) lucrarile vor fi oprite atat timp cat va fi necesar institutiei de specialitate pentru inregistrarea si prelevarea lor ;

d) In cazul in care se vor descoperii vestigii arheologice construite, se va solicita descarcarea de sarcina arheologica a suprafetei de teren aferente investitiei propuse, iar lucrarile vor fi sistate in portiunea respectiva atat timp cat va fi necesar institutiei de specialitate pentru cercetarea arheologica preventiva exhaustiva a acestora ;

e) In cazul in care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importanta deosebita, care nu vor putea fi prelevate sau stramutate, beneficiarul va modifica completa proiectul, in asa fel incat acestea sa nu fie afectate de lucrarile propuse ;

Prevederi legale ;

Neanuntarea descoperirilor arheologice prilejuite de lucrarile de construire ori de desfiintare constituie infractiune si se pedepseste potrivit prevederilor legii.

CONSTRUCTII CU FUNCTIUNI GENERATOARE DE RISCURI TEHNOLOGICE SAU POLUANTE

- nu se vor amplasa in acesta zona sau pe o raza de 1.000m de jur imprejurul amplasamentului delimitat.

-la amplasarea constructiilor se va asigura pastrarea integritatii mediului natural, prin interzicerea amenajarilor poluante.

-in conformitate cu Ord. Nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii, acolo unde nu exista inca o canalizare centralizata, se vor adopta solutii individuale de colectare si neutralizare a reziduurilor lichide, cu masuri de protectie a mediului si a sanatatii.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public:

SIGURANTA CONSTRUCTIILOR

-pentru orice constructii se va realiza Studiu Geotehnic pe parcela respectiva si la momentul respectiv, concluziile acestuia stand la baza solutiei constructive de fundare.

-nu se vor realiza fundatii la adancimi mai mici decat cea de inghet.

-apele pluviale de pe parcele vor fi preluate in rigola si dirijate spre instalatiile prevazute special pentru acestea.

- se interzice deversarea in aceste rigole a apelor uzate menajere.
- constructiile sau interventiile la constructiile existente se fac in baza unui proiect avizat sau in baza unei expertize tehnice, facute de un expert tehnic atestat sau cu acordul proiectantului initial. Proiectul va fi verificat si insusit de expert.
- in proiectare si executie se vor respecta prevederile Legii nr. 10/1995, si ale normativelor speciale cu privire la cerintele esentiale de rezistenta mecanica si stabilitate, siguranta la incendiu, igiena, sanatate si mediu, siguranta in exploatare, protectie impotriva zgomotului, economie de energie si izolare termica.

- se vor respecta cu strictete solutiile tehnice proiectate.
- toti factorii implicati in procedurile de autorizare au atat drepturi cat si obligatii care vor respecta legislatiile in vigoare din momentul autorizarii.

APARAREA INTERESULUI PUBLIC

- se va realiza mediatizarea atat in faza de plan cat si in autorizare conform procedurilor legale in vigoare ;

- sugestiile publicului interesat se vor analiza si se vor prelua in documentatie acolo unde va fi cazul.

- mediatizarea se va face prin mijloacele de informare prevazute de legislatia in vigoare prin grija beneficiarului cu concursul proiectantului si a autoritatii publice locale.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii:

- ca aspect toate cladirile trebuie sa participe la compozitia ansamblului din care face parte si la punerea in valoare a acestuia, arhitectura sa se armonizeze cu caracterul traditional din delta dunarii.

ALINIAMENT

Aliniamentul este linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea reglementata, in cazul nostru constructiile vor beneficia de o retragere de 4,50m fata de aliniament.

Amenajarile de incinta (parcari, terase, alei, etc.) se pot realiza si inafara zonei de edificabil pe limita aliniamentului.

EDIFICABILUL

Edificabilul parcelei delimiteaza zona in care este permisa amplasarea cladirilor conform plansei de reglementari urbanistice.

ASPECT EXTERIOR

-arhitectura cladirilor va fi de factura traditionala, pe cat posibil. Se va prelua atat raportul plin gol cat si conceptul arhitectural specific din zonele

cu traditie din zona deltei dunarii.

-se vor folosi elemente arhitecturale specifice functiunii inasa impreuna cu folosirea unei game coloristice adecvate arhitecturii de tip traditional.

-invelitoarea va fi de tip sarpanta cu pante de maxim 30 %, cu exceptia solutiilor stufului.

-sunt interzise structuri de acoperis complicate cu turnulete si streasini suprapuse.

-se interzic urmatoarele materiale de invelitoare la acoperisurile in sistem

sarpanta : - azbociment, materiale plastice si carton asfaltat.

-se vor evita tencuielile decorative si se vor folosi cu precadere finisaje uscate pentru fatadele cladirilor.

REGIM DE INALTIME

-se propune un regim de inaltime maxim P+1+M, sunt premise si subsoluri sau demisoluri ;

-inaltimea maxima a constructiilor, masurata de la nivelul trotuarului de garda, nu va depasi 10,00 m

DISTANTE MINIME OBLIGATORII

-intre cladirile proiectate si alte obiective propuse se vor respecta distantele minime obligatorii cu privire la securitatea la incendiu.

-se vor respecta prevederile Codului Civil, acolo unde este cazul se vor putea obtine derogari prin acordul notarial in scris al proprietarului dar fara a crea disfunctiuni majore pe termen mediu si lung.

-retragerea constructiilor fata de limitele de proprietate laterale si posterioare se realizeaza cu respectarea prevederilor Codul Civil si a normativelor de stingere a incendiilor.

-dianta dintre cladirile amplasate pe aceeași parcela va fi cel puțin egala cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele.

ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE

-in functie de specificul functional se va asigura orientarea corecta a incaperilor, pentru asigurarea insoririi, iluminatului natural si a confortului psihologic.

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

Pentru terenuri de pana la 1.000mp :

POT max. = 30,00%

Pentru terenuri de peste 1.000mp :

POT max. = 15,00%

COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

-este de maxim 0,5.

-modificarile de la aceste impuneri nu se pot analiza decat prin alt P.U.Z., supus avizarii si aprobarii legale.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

-autorizarea executiei constructiilor este permisa doar daca exista posibilitatea de acces la drumul public, direct sau prin caile de acces detinute prin acte de proprietate.

-accesul la drumul public trebuie sa permita interventia pompierilor, cu mijloace auto.

-in conformitate cu H.G.R. 525/1996, se poate, in mod exceptional autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea acestor conditii cu avizul pompierilor.

-revine in sarcina beneficiarului – conform prevederilor art.13 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr.525/1996 – obligatia efectuarii, in parte sau in total, a lucrarilor de infrastructura si de echipare tehnico-edilitara in perimetrul studiat, in baza unor contracte prealabile cu autoritatile locale.

-accesul auto in incinta parcelelor adiacente unei cai de circulatie carosabila se asigura direct din aceasta.

-fiecare functiune adiacenta la o circulatie carosabila va asigura pe parcela aferenta numarul de locuri de parcare potrivit prevederilor legale.

-in zonele institutiilor publice, ale dotarilor turistice, de agrement sau sport, parcarea autovehiculelor se asigura in locuri special amenajate din incinta.

8. Reguli cu privire la dotari si echipare edilitara:

-se va tine cont de reglementarile impuse de administratorii de retele.

-in proiectare se vor prevedea instalatii si echipamente necesare asigurarii utilitatilor necesare.

-se vor respecta procedurile de avizare si autorizare conform legislatiei in vigoare.

-acolo unde nu este posibila asigurarea utilitatilor din sistemul centralizat se vor asigura echiparile edilitare in sistem local.

-echiparile edilitare se vor dimensiona corespunzator consumurilor si capacitatilor prevazute prin proiect amplasament.

-este obligatorie evacuarea apelor uzate prin sisteme de epurare sau

preepurare acolo unde este cazul, conform functiunii propuse

-dotarile si echiparile edilitare trebuie sa fie de calitate si dimensionate corespunzator.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii:

-este permisa, dezlipire sau dezmembrara cadastrala sau notariala, doar daca se respecta regulile si conditiile de construire.

(a)sunt construibile terenurile care au dimensiunea minima a deschiderii parcelei, catre calea de acces, de 12 m.

(b)pentru a fi construibil un lot trebuie sa aiba o suprafata de minim 500mp.

(c)indicii urbanitici de control se respecta in functie de suprafata lotului rezultat (pentru loturi mai mici de 1.000mp P.O.T.=30%, C.U.T.=0,5, pentru loturile de peste 1.000mp, P.O.T.=15%, C.U.T.-0,5)

-sunt admise numai constructiile in regim discontinuu - cladiri izolate pe parcela. Se interzice amplasarea de locuinte insiruite, care nu sunt caracteristice zonei.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiiri:

-se va asigura un procent de minim 25% de spatii verzi amenajate.

-se vor amenaja in interiorul incintei zone verzi amenajate, se vor recupera terenurile degradate acolo unde este cazul si se va consolida malul de pamant existent cu lucrari specifice sau prin integrarea acestuia in lucrarile propuse.

-la nivel de parcela se vor organiza spatii verzi, de asemeni acestea vor fi intretinute corespunzator.

-spatiile libere vizibile din circulatiile publice se trateaza ca gradini de fatada.

-spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda etc. se inierbeaza si se planteaza.

-spatiul liber dintre cladire si aliniament va fi plantat cu arbori in proportie de minimum 25%. Pentru siguranta cladirii, arborii se planteaza la o distanta de cel putin 5 m de aceasta.

-se va acorda o atentie deosebita spatiilor libere publice si semipublice, prin amenajari specifice: terase, spatii pentru repaus si altele asemenea.

-imprejmuirile noi pot fi construite din grilaje metalice ornamentale

dublate de plantatii verzi, sau din piatra naturala, panouri din lemn, sau material precum rachita si salcie impletita.

-se interzic imprejmurile din elemente masive de beton prefabricat, tabla, plasa de sarma, placi aglomerate din lemn. Inaltimea gardurilor va fi de maxim 1,50 m.

-imprejmuirea catre domeniul public va fi joasa, cu inaltimea maxima de 1,5 m si transparenta, lasand vizibila cladirea.

-pentru gard se va folosi una dintre formulele consacrate din arhitectura traditionala sau mai recenta din Delta Dunarii, in functie de specificul local:

a) soclu de gard din piatra cu asize orizontale, de maximum 60 cm inaltime, si gard din lemn;

b) stalpi ziditi din caramida, varuiti, si gard din lemn vopsit in albastru sau verde ori varuit;

c) gard din plasa de sarma dublat de vegetatie - gard viu, plante agatatoare, vita-de-vie etc.;

d) gard din stuf.

-se interzic gardurile opace, din zidarie, metal si tabla vopsite, sau sarma ghimpata, precum si folosirea suprafetelor de policarbonat, p.v.c. sau sticla armata.

-in zonele cu acces public - dotari, alimentatie publica etc. - nu se admit imprejmuiri.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale

Zona de studiu se compune din urmatoarele :

UT – zona unitati turistice

Eae – echipare edilitara si gospodareasca

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Zona functionala de unitati turism in intravilan, care va cuprinde in principal functiuni turistice, de cazare si agrement, de alimentatie publica/restaurant;

Se propun doua subzone :

Subzona cazare : Corpurile de cladire pentru agroturism nu vor depasi 8 camere de cazare/corp de cladire conform legislatiei in domeniul

turismului in vigoare.

Corpurile de cladire pentru turism nu vor depasi 10 camere de cazare/corp de cladire conform legislatiei in domeniul turismului.

Funcțiuni permise si cele de agrement (locuri de joaca, spatii pentru relaxare, sporturi in are liber si in spatii inchise, etc.) ;

Cladirile necesare vor fi stabilite ulterior in functie de necesitati si vor respecta indicii de ocupare dar si celelalte conditii legale.

Detalierile tehnice cu privire la capacitatile de turism (cazare), precum si descrierea solutiilor de alimentare cu apa, canalizare, alte utilitati, etc. se vor prezenta in faza de proiect. Constructiile si dotarile viitoare se vor inscrie in prevederile prezentului plan de urbanism (procent de ocupare la terenului, coeficient de utilizare al terenului, regim maxim de inaltime, aliniament, retrageri fata de liniile electrice, accese, echipare edilitara, etc.).

Funcțiunea dominantă :

cladiri cu funcțiunea de spatii cazare/campare pentru turism cu regim mediu de inaltime pana la 8m cu regim de construire discontinuu;

Corpurile de cladire pentru agroturism nu vor depasi 8 camere de cazare/corp de cladire conform legislatiei in domeniul turismului in vigoare.

Corpurile de cladire pentru turism nu vor depasi 10 camere de cazare/corp de cladire conform legislatiei in domeniul turismului.

Funcțiuni complementare :

- spatii pentru administrarea funcțiunilor,
- servicii de informare,
- activitati asociative diverse,
- spatii de receptie,
- expozitii, centre si galerii de arta,
- servicii specializate pentru comert si pentru functionarea zonei, servicii pentru transport,
- restaurante, cofetarii, cafenele, baruri, terase,
- comert cu obiecte de arta si suveniruri,
- mici centre de recreere si sport in spatii acoperite si libere,
- parcaje ambarcatiuni, garari, piscina, mici pietete pietonale, scuaruri, plantatii decorative, reclame, mobilier urban si elemente de arta decorative,
- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere.

Subzona agrement : Funcțiuni permise sunt cele de agrement

(locuri de joaca, spatii pentru relaxare, sporturi in aer liber si in spatii inchise, lac artificial, altele asemenea, etc.) ;

Cladirile necesare vor fi stabilite ulterior in functie de necesitati si vor respecta indicii de ocupare dar si celelalte conditii legale.

Detalierile tehnice cu privire la capacitatile de turism (cazare), precum si descrierea solutiilor de alimentare cu apa, canalizare, alte utilitati, etc. se vor prezenta in faza de proiect. Constructiile si dotarile viitoare se vor inscrie in prevederile prezentului plan de urbanism (procent de ocupare la terenului, coeficient de utilizare al terenului, regim maxim de inaltime, aliniament, retrageri fata de liniile electrice, accese, echipare edilitara, etc.).

Funcțiunea dominantă :

Spatii pentru agrement, locuri de joaca, spatii pentru relaxare, sporturi in aer liber si in spatii inchise, lac artificial, altele asemenea.

Funcțiuni complementare :

- expozitii, centre si galerii de arta,
- servicii specializate pentru comert si pentru functionarea zonei, servicii pentru transport,
- restaurante, cofetarii, cafenele, baruri, terase,
- comert cu obiecte de arta si suveniruri,
- mici centre de recreere si sport in spatii acoperite si libere,
- parcaje ambarcatiuni, garari, piscina, debarcader, mici pietete pietonale, scuaruri, plantatii decorative, reclame, mobilier urban si elemente de arta decorative,
- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere.

Conditii de echipare edilitara :

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare, dupa caz;
- se vor asigura: alimentarea cu apa, colectarea apelor uzate, telefonie mobila si iluminat conform cerintelor functionale ale fiecărei categorii de spatiu plantat in care este admis accesul publicului;
- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;
- data fiind intensitatea circulatiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special captarea si evacuarea rapida apelor

meteorice in reseaua de canalizare;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV; cu exceptia telecomunicatiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniti cu grinzi cu zabrele) pe terasele cladirilor care nu sunt tehnice.

Spatii libere si spatii plantate :

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase;

Elaborator,
arh. Cosmin Tudor VIZIREANU