

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

DENUMIRE PROIECT : **Întocmire P.U.Z. – INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE TERENURI CU FUNCȚIUNI MIXTE: AGREMENT, SPORT, SPAȚII VERZI, FUNCȚIUNI TURISTICE - PENSIUNI, VILE TURISTICE, SERVICII, COMERT CU AMANUNTUL, MICI ATELIERE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE,**
situat in jud. Constanța, loc. Ovidiu, tarla 61, parcela A316/50, lot 2/2, lot 2/1/1/1/1/1/, lot 2/1/1/1/1/2, lot 2/1/1/1/2, lot 2/1/1/2, lot2/1/2/1/1, lot2/1/2/1/2 lot 2/1/2/2/1/ si lot 2/1/2/2/2

INIȚIATORI ȘI BENEFICIARI: **PRUȘU NETA, PRUȘU FLOREA, MANOLE ANDRA-VERONICA, MITA NICULAE, MITA MARIANA, ANTON DRAGOȘ, OSMAN MELEK, CEACAREL ION, CEACAREL IRINA**

PROIECTANT GENERAL: EXTRUDE STUDIO SRL

SPECIALITATEA : ARHITECTURA

NUMAR PROIECT : 512/2025

DATA : ianuarie 2026

CUPRINS:

CAP I: Dispozitii Generale

- 1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism
- 2 Cadrul legal al Regulamentului Local de Urbanism
- 3 Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism

CAP II: Reguli de baza cu privire la modul de ocupare al terenurilor

- 4 Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.
- 5 Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public
- 6 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
- 7 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- 8 Reguli cu privire la echiparea edilitara
- 8 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
- 10 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmui

CAP III: Zone si subzone functionale

- 11 Unitati si subunitati functionale

CAP IV: Prevederile Regulamentului Local de Urbanism la nivel de zone functionale Continutul Regulamentului Local de Urbanism pentru PUZ

- 12 Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

Cap.V: Unitati teritoriale de referinta

Cap.VI: Documentatia pentru care se elaboreaza prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU)

Cap.VII: Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Intocmit,
urb.Burlan Sergiu Gabriel
arh. Iulia Cutova

Verificat,
arh. Petrescu Nicușor Paul



CAP I: DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul regulamentului local urbanism

Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe terenurile în suprafața totală de 10000 mp (CF 114720 în suprafața de 2000 mp, cf 114721 în suprafața de 708 mp, CF 114701 în suprafața de 1000 mp, CF 114596 în suprafața de 1300mp, CF 114418 în suprafața de 1956 mp, CF 114735 în suprafața de 1831 mp, CF 114736 în suprafața de 355 mp, CF 114745 în suprafața 355 mp și CF 114746 în suprafața de 495) din localitatea Ovidiu- în cazul regulamentului de față, aferent Planului Urbanistic Zonal (PUZ).

Regulamentul Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic Zonal explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare necesare completării regulamentului Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic General pentru localitatea Ovidiu.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 (republicată ian 97) (după aprobare, în Regulament se specifică numărul și data aprobării).

Prin prevederile prezentei documentații de urbanism Plan Urbanistic Zonal pentru INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE TERENURI CU FUNCȚIUNI MIXTE: AGREMENT, SPORT, SPAȚII VERZI, FUNCȚIUNI TURISTICE - PENSIUNI, VILE TURISTICE, SERVICII, COMERT CU AMANUNTUL, MICI ATELIERE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, se considera necesară întocmirea unui nou RLU, conform legii.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor regulamentului General de Urbanism; aprobarea modificărilor Planului Urbanistic General și implicit, ale regulamentului Local de Urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism La baza elaborării RLU aferent PUZ au stat:

- Regulamentul General de Urbanism , aprobat prin HGR nr. 525/1996
- Ghidul de aplicare al RGU – GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor
- Legea nr. 350/2001 modificată și republicată privind urbanismul și amenajarea teritoriului
- Ordinul MLPAT 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea
- Legea nr. 215/2001 privind administrația locală
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor
- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului
- Ordinul 19/2010 privind pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar
- Ordinul nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- Legea nr. 41/1995 privind protecția patrimoniului național
- Legea nr. 107/1996 a apelor

– Întocmire P.U.Z. - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE TERENURI CU FUNCȚIUNI MIXTE: AGREMENT, SPORT, SPATII VERZI, FUNCȚIUNI TURISTICE - PENSIUNI, VILE TURISTICE, SERVICII, COMERT CU AMANUNTUL, MICI ATELIERE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, situat în jud. Constanța, loc. Ovidiu, tarla 61, parcela A316/50, lot 2/2, lot 2/1/1/1/1/1, lot 2/1/1/1/1/2, lot 2/1/1/1/2, lot 2/1/1/2, lot2/1/2/1/1, lot2/1/2/1/2 lot 2/1/2/2/1/ si lot 2/1/2/2/2

- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara
- Legea nr. 84/1996 privind imbunatatirile funciare

Regulamentul Local de Urbanism ce insoteste Planul Urbanistic Zonal preliminar expliciteaza si detaliaza prevederile Regulamentului General de Urbanism in conformitate cu conditiile specifice zonei si in particular ale amplasamentului. In cadrul prezentului Regulament se preiau prevederile cuprinse in documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate conform legii aferente zonei de amplasament, adica PLANUL URBANISTIC GENERAL si REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM ale Orasului Ovidiu.

3. Domeniul de aplicare

Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ pentru reglementarea terenului pentru INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE TERENURI CU FUNCȚIUNI MIXTE: AGREMENT, SPORT, SPATII VERZI, FUNCȚIUNI TURISTICE - PENSIUNI, VILE TURISTICE, SERVICII, COMERT CU AMANUNTUL, MICI ATELIERE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, situat in jud. Constanța, loc. Ovidiu, tarla 61, parcela A316/50, lot 2/2, lot 2/1/1/1/1/1, lot 2/1/1/1/1/2, lot 2/1/1/1/2, lot 2/1/1/2, lot2/1/2/1/1, lot2/1/2/1/2 lot 2/1/2/2/1/ si lot 2/1/2/2/2, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe terenul din perimetrul aferent.

Terenurile studiate, care au generat PUZ-ul, fac parte din extravilanul orasului Ovidiu, iar prin PUZ-ul de fata se propune INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE TERENURI CU FUNCȚIUNI MIXTE: AGREMENT, SPORT, SPATII VERZI, FUNCȚIUNI TURISTICE - PENSIUNI, VILE TURISTICE, SERVICII, COMERT CU AMANUNTUL, MICI ATELIERE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE), stabilirea coeficientilor urbanistici POT si CUT, a retragerilor minime fata de aliniament etc.

Prevederile prezentului regulament vor fi corelate in permanenta cu evolutia legislatiei cu caracter general, precum si cu cea a legislatiei de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism si amenajarea teritoriului.

Terenurile in cauza sunt terenuri libere de constructii, neimprejmuite, aflat in extravilan , avand destinatia de terenuri arabile. Terenurile sunt identificate prin parcelele cu : CF 114720 in suprafata de 2000 mp, cf 114721 in suprafata de 708 mp, CF 114701 in suprafata de 1000 mp, CF 114596 in suprafata de 1300mp, CF 114418 in suprafata de 1956 mp, CF 114735 in suprafata de 1831 mp, CF 114736 in suprafata de 355 mp, CF 114745 in suprafata 355 mp si CF 114746 in suprafata de 495, conform planului de incadrare in zona, proprietatea a PRUȘU NETA, PRUȘU FLOREA, MANOLE ANDRA-VERONICA, MITA NICULAE, MITA MARIANA, ANTON DRAGOȘ, OSMAN MELEK, CEACAREL ION, CEACAREL IRINA, conform actelor de proprietate.

Parcela descrisa mai sus se afla in extravilan.

Terenurile care au generat PUZ-ul sunt delimitat de:

- La Sud-Vest – proprietate privata;
- La Sud- Vest – drum de exploatare ;
- La Nord-Est – proprietate privata I.E 114771;
- La nord-vest– proprietate privata I.E 102301 ;

Pe terenul studiat se propune organizarea lotului, reprezentată în Planșa de Reglementari Urbanistice A02, astfel:

Suprafață terenuri care au generat PUZ, propusă pentru reglementare total: 10 000 mp.

DETALIERE PARCELE PROPUSE

NR. LOT SI FUNCTIUNE	SUPRAFATA (MP)
LOT 1 ZONA MIXTA	2000
LOT 2 ZONA MIXTA	495
LOT 3 ZONA MIXTA	355
LOT 4 ZONA MIXTA	355
LOT 5 ZONA MIXTA	1774

LOT 6	ZONA MIXTA	708
LOT 7	ZONA MIXTA	1000
LOT 8	ZONA MIXTA	1245
LOT 9	DRUM ACCES	1656
LOT 10	TEREN PROPUȘ PENTRU CEDARE DINDOMENIUL PRIVAT CATRE DOMENIUL PUBLIC PENTRU MODERNIZARE STR.	412
	TOTAL	10000

Accesul principal auto și pietonal se va realiza din drumul de acces din DC88.

Parcarea autovehiculelor se va realiza conform normelor specifice și se dispun în construcții subterane sau în parcaje amplasate la sol, în interiorul parcelei. Se va respecta HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism cât și HCL nr. 63 din 28.04.2022 privind aprobarea normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru construcții și amenajări autorizate pe teritoriul localității Ovidiu.

CAP II: REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL ZONA DE ACTIVITĂȚI RECREATIVE

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Teritoriul studiat se află în extravilanul orașului Ovidiu.

Nu se regasesc terenuri cu destinație forestieră în perimetrul acestui teren. Prezentul regulament nu include prescripții pentru suprafețe împadurite.

Nu se regasesc resurse deosebite ale subsolului în acest perimetru.

Prezentul regulament nu include prescripții pentru resursele subsolului.

Prezentul regulament nu include prescripții pentru resurse de apă și platforme meteorologice.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Nu se regasesc în perimetrul propus zone cu expunere la riscuri naturale.

Prezentul regulament nu include prescripții specifice acestui articol.

Activitățile propuse, specifice funcțiilor turistice, de agrement, sport și servicii pentru acest teren nu sunt poluante, nu există riscuri tehnologice.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenuri pe care s-a instituit servitute de utilitate publică, se face în condițiile respectării prevederilor articolului specific din RGU.

Constrângerile legate de disfuncționalități ale echipării tehnico-edilitare, autorizarea executării construcțiilor se va face în conformitate cu prevederile articolului specific din Regulamentul General de Urbanism.

Pe terenurile asupra cărora s-a instituit servitute de utilitate publică (protecția sanitară a resurselor, rețelelor, stații de epurare, etc.), construirea se face în condițiile respectării prevederilor articolului specific din RGU.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- Orientarea față de punctele cardinale:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.

Construcțiile se vor amplasa astfel încât să se asigure:

- Însorirea (inclusiv aport termic)
- Iluminatul natural

- Percepția vizuală a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic)
- Cerințele specifice legate de funcțiunea clădirii sau amenajării
- Construcțiile se vor amplasa astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) să se respecte regula însoririi minime de o ora pe zi în perioada 21 februarie - 21 octombrie.

Dimensiunile elementelor ce determina zona de umbra se stabilesc trigonometric, în funcție de dimensiunile clădirilor, în zilele de referință, pentru 45° latitudine nordică.

Spre compensare, în cazul în care percepția vizuală a mediului ambiant din spațiile închise este redusă, ferestrele de la etajele inferioare ale construcțiilor pot fi supradimensionate.

- Amplasarea față de drumurile publice

Amplasarea construcțiilor din cadrul terenului se va face respectând următoarele distanțe minime față de limitele de proprietate, conform autorizației de construire, astfel:

- Retrageră frontală: 5 m
- Retrageră posterioară: minim 5 m
- Retrageră laterală: min. 3 m

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- **Accese carosabile**

Accesul principal auto se va realiza din drumul de acces din DC 88.

Accesele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență.

- **Accese pietonale**

În propunere, terenul în discuție va avea acces pietonal dinspre drumul de acces din DC 88.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă incintele dispun de accese pietonale la o cale de circulație publică.

- Proiectarea aleilor de acces pietonale și carosabile va respecta condițiile de dimensionare prevăzute în legislație.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

- Racordarea la rețelele de echipare tehnico-edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu avizul organelor administrației publice locale, în următoarele condiții:

- a. Realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecția mediului
- b. Viitorii beneficiari se obligă să racordeze construcțiile, conform regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată, publică. Construcția va fi racordată la rețelele existente în zonă: rețea energie electrică, telefonie. Deversarea apelor uzate menajere aferente investiției se va realiza prin montarea de bazin vidanjabil etans. Alimentarea cu apă se va realiza din put forat.

- Realizarea de rețele tehnico – edilitare

- a. Extinderea de rețele sau marirea de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local.

- b. Lucrarile de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică, precum și cele posibile de redimensionare a acestora se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

- Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico – edilitare

Rețelele de drumuri publice și de alte utilități aflate în serviciul public constituie proprietate publică a Orașului Ovidiu, dacă legea nu prevede altfel.

Rețelele de alimentare cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a Statului.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

- a. Parcelare

Terenurile (9 parcele) au suprafața totală de 10 000 mp .

Zone functionale	Suprafata (mp)	
	Existent	Propus
Suprafață	10 000,00	-
Teren propus pentru cedare din domeniul privat in domeniul public pentru modernizare str.	-	412
TOTAL proprietate privata rezultata	-	9588,00 mp

Suprafata zonei studiate este de 15 227 mp.

b. Inaltimea constructiilor

Regimul de inaltime maxim al imobilului propus S+P+1E.

Inaltimele maxime propuse sunt:

- La atic/cornișă - Hmax = 7,00m – de la CTA
- La comă- Hmax – 10m

Constructiile propuse trebuie sa asigure insoirea constructiilor invecinate, iluminatul natural si confortul psihologic al acestora.

Constructiile invecinate trebuie sa beneficieze de durata minima de insoire ceruta de normele sanitare pentru constructiile de locuit (1 si 1/2 ore la solstitiul de iarna – 21 decembrie - si de 2 ore la data de 21 octombrie sau 21 februarie, al un unghide incidenta de minim 6 grade in plan vertical si minim 20 de grade in plan orizontal).

c. Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor se va face conform prescriptiilor specifice pe zona functionala.

Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate, în ceea ce privește volumetria, arhitectura fatadelor, materialele si culorile utilizate.

• **Materiale folosite**

Se recomanda utilizarea materialelor de constructie caracteristic dobrogene -piatra, tigla tip olan, tigla ceramica si/sau imitatie (tabla faltuita/ invelitoare bituminoasa). Se interzice utilizarea tablei argintii pentru realizarea invelitorilor. Culoarea invelitorii va fi in culori naturale (rosiatic, amro roscat).

Finisajele permise:

Se va armoniza textura finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere.

Se recomanda utilizarea materialelor caracteristic dobrogene -alb, gri deschis, bej/ crem deschis etc. Se interzice utilizarea culorilor stridente (roz, galben, protocaliu, albastru, verde etc.)

Cromatica se recomanda a fi cu alb (crem bej) predominant (70%) si culori in contrast (30% gri, antracit, maro inchis – materiale – lemn piatra, sticla). Culorile in contrast nu se vor aplica pe tencuiala fatadei.

Constructiile pot avea acoperire in terasa sau in invelitori in 2 sau 4 ape cu unghiul sub 30 grade (cu exceptia calcanelor).

- Circulatiile carosabile si pietonale din incinte vor fi pavate, asfaltate sau pietruite.
- Zona parcarilor se va placa cu pavaj carosabil sau dale ecologice traforate.

d. Procentul de ocupare al terenului (POT)

Procentul de ocupare al terenului exprima raportul între suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat.

$POT = (Sc/St) * 100$. Se stabilește **POT max. 30%**.

$CUT = (Sd/St)$. Se stabilește **CUT max. 0,6**

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

a. Parcaje

Autorizația executării construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Locurile de parcare se vor asigura în limitele terenului studiat.

Parcarea autovehiculelor se va realiza conform normelor specifice și se dispun în construcții subterane sau în parcaje amplasate la sol, în interiorul parcelei. Se va respecta HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, precum și prevederile P132/1993 privind proiectarea parcajelor în localități urbane și/sau NP024-1997 și NP 025/1997 privind proiectarea garajelor în funcție de destinația clădirii. De asemenea se va respecta și HCL nr. 63 din 28.04.2022 privind aprobarea normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru construcții și amenajări autorizate pe teritoriul localității Ovidiu.

b. Spații verzi

-Excavațiile rezultate din săpăturile pentru fundații se vor folosi la sistematizarea verticală a terenului sau se vor transporta și depozita la groapa de gunoi a orașului.

Propunerile vor avea în vedere și spații verzi plantate, prin folosirea de peluze înierbate și arbori a căror ocupare pe teren va fi conform normelor de mediu în vigoare.

-Curtile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade.

-Se vor prevedea spații verzi cu rol decorativ și de protecție conform prescripțiilor specifice de zonă sau subzonă funcțională.

-Spațiile verzi la sol se vor planta, amenaja și întreține cu instalații automate pentru irigație, totodată acordându-se o atenție deosebită amenajării peisagistice.

- Spațiile libere necirculate vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă.

- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

c. Împrejmuiri

Înălțimea maximă este de 2,00m cu materiale transparente către stradă.

- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate; - porțile se vor armoniza cu împrejmuirea; - Se recomandă finisarea soclului cu piatră parentă, sau culori alb, gri deschis, crem/ bej deschis armonizate cu finisajul construcției - Se interzice împrejmuirea către domeniul public cu panouri prefabricate din beton, inclusiv cele perforate, uluci din lemn sau metal - Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor. - Se interzice utilizarea policarbonatului.

CAP III: ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

11 Unități și subunități funcționale

Terenul care a generat PUZ-ul face parte din extravilanul orașului Ovidiu.

Funcțiuni admise:

Funcțiuni turistice

- pensuni

– Întocmire P.U.Z. - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE TERENURI CU FUNCȚIUNI MIXTE: AGREMENT, SPORT, SPAȚII VERZI, FUNCȚIUNI TURISTICE - PENSIUNI, VILE TURISTICE, SERVICII, COMERT CU AMANUNTUL, MICI ATELIERE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, situat în jud. Constanța, loc. Ovidiu, tarla 61, parcela A316/50, lot 2/2, lot 2/1/1/1/1/1/, lot 2/1/1/1/1/2, lot 2/1/1/1/2, lot 2/1/1/2, lot2/1/2/1/1, lot2/1/2/1/2 lot 2/1/2/2/1/ si lot 2/1/2/2/2

- vile turistice
- mici hoteluri
- unități de cazare de mică și medie capacitate
- structuri de primire turistică

Agrement, loisir, sport

- baze sportive
- terenuri de sport
- săli de sport, fitness
- agrement de mică și medie capacitate
- locuri de joacă
- facilități recreative

Spații verzi

- spații verzi publice
- spații verzi private
- parcuri, scuaruri

Servicii (nepoluante)

- servicii pentru turiști
- servicii personale
- servicii profesionale
- servicii generale nepoluante
- sedii de firme

Comerț cu amănuntul (limitat)

- magazine de proximitate
- spații comerciale mici
- comerț destinat zonei și turiștilor

Alimentație publică (OK ca funcțiune turistică)

- restaurante
- cafenele
- terase

Cultură / agrement ușor

- activități culturale
- spații expoziționale
- evenimente de mică amploare

Funcțiuni complementare

- parcaje
- circulații
- rețele edilitare
- spații tehnice

Utilizari interzise: functiuni care influenteaza negativ mediul natural si construit inconjurator, generatoare de disconfort sau poluare:

-Activități productive de mari dimensiuni, (altele decat cele permise),

- Activități agrozotehnice,

-Activități de: sport, agrement, losir, cultură, în spatii de mari dimensiuni și care prin traficul generat sau specificul activității pot perturba functionarea coerentă a zonei centrale (stadioane, parcuri de agrement, circ, sala polivalenta etc.),

- Parcaje autonome private (în construcții individuale) amplasate pe domeniul public sau privat al orașului

-Service auto, benzinarii, spălătorii auto, vulcanizari,

- Unitati comerciale: materiale de construcții, piese auto,

- Depozite de orice natură,

– Întocmire P.U.Z. - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE TERENURI CU FUNCȚIUNI MIXTE: AGREMENT, SPORT, SPAȚII VERZI, FUNCȚIUNI TURISTICE - PENSIUNI, VILE TURISTICE, SERVICII, COMERT CU AMANUNTUL, MICI ATELIERE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, situat în jud. Constanța, loc. Ovidiu, tarla 61, parcela A316/50, lot 2/2, lot 2/1/1/1/1/1, lot 2/1/1/1/1/2, lot 2/1/1/1/2, lot 2/1/1/2, lot2/1/2/1/1, lot2/1/2/1/2 lot 2/1/2/2/1/ si lot 2/1/2/2/2

- Zone gospodarie comunală: cimitire,
- Activități de comerț, prestări servicii generale în construcții provizorii amplasate pe domeniul public sau privat al orașului.
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente

CAP IV: PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE FUNCTIONALE

12 Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

Subzonele functionale sunt subdiviziuni ale zonei functionale cu functiuni specializate. Nu este cazul pentru terenul de fata, care datorita suprafetei mici nu admite o subimpartire in subzone functionale.

Restrictii: Nu se admit:

- Construirea in zona pana la elaborarea si avizarea proiectelor de specialitate
- Constructii sau amenajari straine programului general al zonei
- Depozitarea rezidurilor si deșeurilor gospodaresti in alte locuri decat in containerele amenajate.

CAP V: UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Se propune UTR M – zona mixta : agrement, sport, spatii verzi, functiuni turistice- pensiuni, vile turistice, servicii, comert cu amanuntul, mici ateliere si functiuni complementare.

CAP. VI: DOCUMENTAȚIA PENTRU CARE SE ELABOREAZĂ PREZENTUL REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)

Prezentul Regulament este întocmit pentru Planul Urbanistic Zonal cuprins în documentația pentru urbanism pentru INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE TERENURI CU FUNCȚIUNI MIXTE: AGREMENT, SPORT, SPAȚII VERZI, FUNCȚIUNI TURISTICE - PENSIUNI, VILE TURISTICE, SERVICII, COMERT CU AMANUNTUL, MICI ATELIERE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, aflat pe teritoriul administrativ al localitatii Ovidiu, elaborat de EXTRUDE STUDIO S.R.L.

CAP. VII: APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Prezentul regulament Local de Urbanism se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local Ovidiu pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege; acest Regulament detaliază prevederile regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice localității și în special a zonei.

Odată aprobat, regulamentul Local de Urbanism devine act de autoritate al administrației publice locale (după aprobare, în antepagină la Regulament se atașază, prin grija Consiliului Local Ovidiu, actul de aprobare conținând numărul și data aprobării).

Intocmit,

urb.Burlan Sergiu Gabriel

arh. Iulia Cutova



Verificat,

Petrescu Nicușor Paul

