

Administrator	Arhire Dan
Sef proiect	Arh. Arhire Luminita
Proiectat	Arh. Arhire Luminita

P.U.Z. - "CONSTRUIRE HALA DEMONTABILA"
MUNICIPIUL TULCEA, STR. VITICULTURII, NR. 2,
NR. CAD. 4321/2/1/1/1/5
Beneficiar: BARBU CRISTIAN

PR. NR.
13/2017

Scara Titlu plansei:
PLAN INCADRARE IN LOCALITATE

PL. NR.
A0

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT

PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE HALA DEMONTABILA

Beneficiar: BARBU CRISTIAN, STR. VITICULTURII, NR. 2

1.Rolul R.L.U.

Art. 1. Rolul R.L.U. (Regulament local de urbanism) este acela de a stabili regulile generale pe baza carora se poate desfasura activitatea de construire intr-un teritoriu dat; P.U.Z. precizeaza reglementarile urbanistice dintr-o zona delimitata, precum si zonificarea functionala si indicii urbanistici de baza (grad de ocupare a terenului, regim de inaltime, regim de aliniere)

2.Baza legala a elaborarii

Art. 2. Baza de intocmire a R.L.U. o constituie precizarea reglementarilor dintr-o zona care, conform R.L.U. al Municipiului Tulcea este zona de autorizare indirecta

Reglementarile legale care stau la baza elaborarii PUZ sunt:

Planul Urbanistic General al Municipiului Tulcea , aprobat de catre Consiliul Local Tulcea prin HCL nr. 29/27.05.1996 si RLU aprobat prin HCL nr.19 / 25.02.1999

Legea nr. 50 /1991 privind autorizarea executarii constructiilor (republicata)

Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul

Regulamentul general de urbanism (adoptat prin HGR525 /1996)

Ordinul nr. 119 /2014 al Ministrului Sanatatii referitor la sanatatea populatiei

Avizul de oportunitate

Normativul P 118 /1999 privind protectia impotriva incendiilor

ORDINUL Nr. 2701 din 30 decembrie 2010 privind informarea si consultarea publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism

3.Domeniul de aplicare

Art. 3. Prevederile R.L.U. se aplica **in teritoriul cu o suprafata de 769, 00 mp**, situat in intravilanul Municipiului Tulcea, in UTR nr. 12, avand urmatoarele vecinatati:

- la vest – teren proprietate particulara provenind din dezmembrarea terenurilor REGNUM

- la sud – teren proprietate particulara provenind din dezmembrarea terenurilor REGNUM

- la est – teren proprietate particulara provenind din dezmembrarea terenurilor REGNUM

- la nord – teren aflat in indiviziune - servitute de trecere

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Art.4.Amplasarea oricarei constructii in zona se va face numai in conformitate cu functiunile stabilite prin prezenta documentatie de urbanism; sunt interzise functiunile generatoare de noxe sau poluante (care produc zgomot, fum, praf in afara limitelor admisibile pentru functiunea propusa, concentratii de deseuri care nu pot fi recirculate)

4.Reguli cu privire al siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Art.5.Orice constructie principala care se va amplasa in zona va avea o structura durabila sau semidurabila (structura metalica, acoperire cu ferme metalice); fundarea constructiilor se va face potrivit avizului geotehnic anexat documentatiei D.T.A.C. si documentatia va fi verificata de verificatori atestati M.L.P.A.T., potrivit legii

5.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art.6.Amplasarea cladirilor in teritoriu se va face dupa cum urmeaza:

1.Retrageri minime obligatorii - regim de aliniere

- se va mentine o distanta de 10, 00 metri de la limita de proprietate din nord
- se propune o distanta de 1, 20 metri de la limita de proprietate din sud
- se propune o distanta de 1, 20 m de la limita de proprietate din est
- se propune o distanta de 3, 00 m de la limita de proprietate din vest (distanta de interventie)

NOTA: Avandu-se in vedere ca terenul provine dintr-o incinta industriala mai ampla, si accesul se face printr-o aleea comună de acces , nu există un aliniament ferm care să poată fi evidențiat .

2.Amplasarea in interiorul parcelei:

- se va face, paralel cu latura lunga a parcelei si perpendicular pe calea de acces comună

6.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.7.Parcela construibila va avea acces din drumul public (Strada Viticulturii), prin intermediul unei cai comune de acces (servitute de trecere)

Art.8. Parcela construibila va avea asigurat accesul pietonal din drumul public (Strada Viticulturii), prin intermediul unei cai comune de acces (servitute de trecere)

7.Reguli cu privire la echiparea edilitara

Art.9. Zona este complet utilata din punct de vedere al retelelor tehnico-edilitare. Parcela va fi racordata la retelele tehnico-edilitare existente in zona (energie electrica,

apa, canalizare si gaze naturale). Se vor respecta - Legea nr. 655/2001 pentru aprobarea O.U.G. nr. 243/2000 privind protectia atmosferei.

Alimentare cu apa si canalizare- se vor face la retelele existente in fosta incinta industriala, existente si functionale, deoarece racordul la retelele publice s-a facut unitar pentru intreaga incinta, urmând ca nivelul consumurilor sa fie contorizate separat.

Alimentarea cu energie electrica- se va face la retelele deja existente , cu conditia ca sapaturile la limita de nord a terenului sa se execute manual si cu asistenta RENEL, existand la 0,5 metri fata de acesta limita un cablu aflat sub tensiune, subteran

AVIZUL ISU nu este necesar deoarece investitia nu se incadreaza in prevederile HGR nr. 571/2016.

DECIZIA ETAPEI DE INCADRARE eliberata de APM Tulcea, arata ca investitia nu necesita AVIZ DE MEDIU

AVIZUL DJC Tulcea precizeaza ca amplasamentul este in afara zonei de protecvtie ale monumentelor si siturilor arheologice.

Conditile tehnice privind protectia atmosferei si normele metodologice privind determinarea emisiilor de poluantri atmosferici produsi de surse stationare, aprobate prin Ordinul M.A.P.P.M.nr. 462/1993; H.G.nr.162/2002 privind depozitarea deseurilor si normele de salubrizare orasenesti aprobate de autoritatatile administratiei publice locale prin Hotarari ale Consiliilor Locale.

8.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Art.11.Forma terenului destinat constructiilor va fi in general dreptunghiulara sau trapezoidalala; suprafata minima a unei astfel de parcele destinate functiunii industriale va fi de minimum 500 mp.

9. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiiri

Art.12.Beneficiarul Autorizatiei de construire va trebui sa prezinte un plan de situatie din care sa rezulte modalitatea de rezolvare a spatilor verzi; se propune un procent de min.10% spatii verzi amenajate pe teren.

Art.13. Documentatia pentru Autorizatie de construire va cuprinde detalii de rezolvare a imprejmuirii.

Se recomanda **imprejmuire** unitara posibil opaca sau semi-opaca pe trei laturi, avandu-se in vedere vecinatatile, cu exceptia imprejmuirii la strada, unde imprejmuirea va fi transparenta. Imprejmuirile pot fi dublate eventual de plantatii de plante agatatoare.

Imprejmuirea incintei nu va depasi inaltimea de 2, 00 m.

Art.14.**Paraje** . In incinta vor fi prevazute minimum 4 spatii de parcare.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Unitati si subunitati functionale

Art.14. La nivelul zonei sunt admise urmatoarele functiuni:

BILANT TERRITORIAL PROSUP

NR. CRT	ZONA	SIMBOL	SUPRAFATA (mp)	PROCENT %
1.	ZONA DE CONSTRUCTII INDUSTRIALE, DEPOZITARE SI TRANSPORT	I	769, 00	100
	TOTAL		769, 00	100

NOTA: Bilantul teritorial a fost intocmit numai pentru parcela de amplasament si nu pentru toata zona de studiu, care include si amorsele

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ, DEFALCAT

1.	CONSTRUCTII	360, 00 mp
2.	ALEI CAROSABILE,PLATFORME	266, 00 mp
3.	PARCAJE	50, 00 mp
4.	SPATII VERZI AMENAJATE	93, 00 mp
	TOTAL	769, 00 mp

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

1.ZONA ZONA DE CONSTRUCTII INDUSTRIALE, DEPOZITARE SI TRANSPORT

- activitati permise

- hale industriale, depozitare
 - parcare minima in incinta (4 locuri de parcare-suficiente
din HGP 525/1996 - 1 loc la 150 mp, decarces HCL Tulcea)

**conform pct.5.12 din HGR 525/1996 - 1 loc la 150 mp, deoarece HCL Tulcea
201/2017 nu se refera si la functiuni industriale si de depozitare.)**

- spatii administrative, cu spatii anexa pentru personal

- spatii de prezentare

- depozitare deseuri pe platforma ingradita, diferențiate pe categorii de deseuri

- dupa aprobarea P.U.Z. terenul devine zona devine de autorizare directa
- suprafata minima de teren pe parcela (pentru functiunile propuse si suprafata acestora la sol) – 500, 00 mp

- regim maxim de inaltime PARTER INALT (CIRCA 2 NIVELURI CONVENTIONALE- H max= 8,00 metri)

- plantatii de mica si medie inaltime – gazon, arbori de inaltime medie

- activitati interzise

- activitati generatoare de zgomot, activitati poluante, depozitarea necontrolata a deseurilor provenite din activitatea de baza

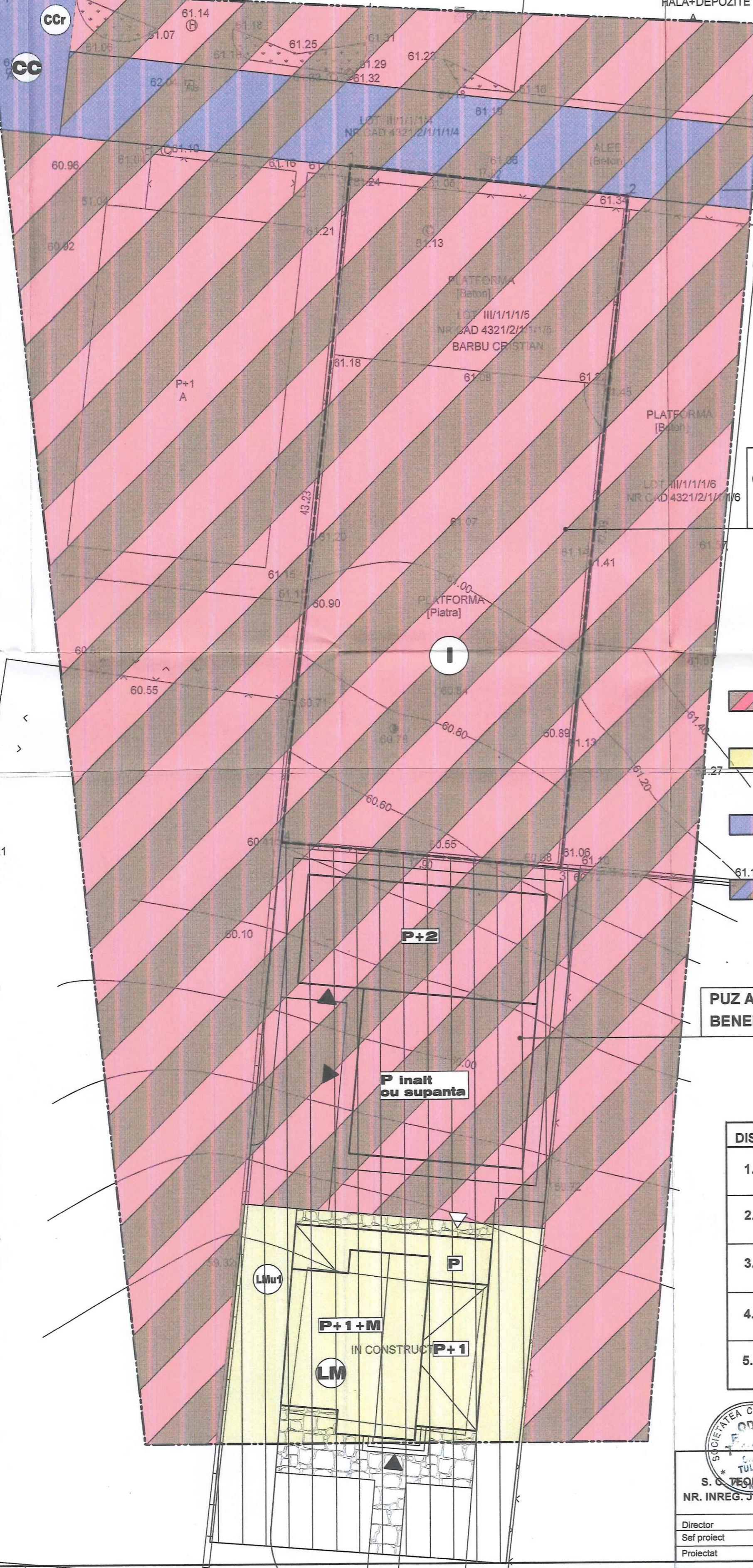
PENTRU INTREAGA PARCELA DE STUDIU:

- P.O.T. max. = 47 % C.U.T. max. = 0, 47**
- spatii verzi amenajate = min. 10 %**

Intocmit,
arh. Arhire Luminita

**PUZ "CONSTRUIRE HALA DEMONTABILA"
MUNICIPIUL TULCEA, STR. VITICULTURII, NR. 2**

ALEE
[Beton]
ALEE ACCES
EXISTENTA



SERVITUTE DE TRECERE REZULTATA
DIN DEZMEMBRARE (ALEE ACCES)

61.49

61.66

61.57

61.77

61.49

61.66

61.77

61.49

61.66

61.77

61.49

61.66

61.77

61.49

61.66

61.77

61.49

61.66

61.77

61.49

61.66

61.77

61.49

61.66

61.77

61.49

61.66

61.77

61.49

61.66

61.77

61.49

61.66

61.77

61.49

61.66

61.77

61.49

61.66

61.77

61.49

61.66

61.77

61.49

61.66

61.77

61.49

61.66

61.77

61.49

61.66

61.77

61.49

61.66

61.77

61.49

61.66

61.77

61.49

61.66

61.77

61.49

61.66

61.77

61.49

61.66

61.77

61.49

61.66

61.77

61.49

61.66

61.77

61.49

61.66

61.77

61.49

61.66

61.77

61.49

61.66

61.77

61.49

61.66

61.77

61.49

61.66

61.77

61.49

61.66

61.77

61.49

61.66

61.77

61.49

61.66

61.77

61.49

61.66

61.77

61.49

61.66

61.77

61.49

61.66

61.77

61.49

61.66

61.77

61.49

61.66

61.77

61.49

61.66

61.77

61.49

61.66

61.77

61.49

61.66

61.77

61.49

61.66

61.77

61.49

61.66

61.77

61.49

61.66

61.77

61.49

61.66

61.77

61.49

61.66

61.77

61.49

61.66

61.77

61.49

61.66

61.77

61.49

61.66

61.77

61.49

61.66

61.77

61.49

61.66

61.77

61.49

61.66

61.77

61.49

61.66

61.77

61.49

61.66

61.77

61.49

61.66

61.77

61.49

61.66

61.77

61.49

61.66

61.77

61.49

61.66

61.77

61.49

61.66

61.77

61.49

61.66

61.77

61.49

61.66

61.77

61.49

61.66

**PUZ "CONSTRUIRE HALA DEMONTABILA"
MUNICIPIUL TULCEA, STR. VITICULTURII, NR. 2**

