



Județul Tulcea
Consiliul Local al Municipiului Tulcea

HOTĂRÂREA NR.276

PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL ”PLAN URBANISTIC ZONAL ÎMBUNĂTĂȚIREA CONDIȚIILOR DE AGREMENT ȘI RECREERE ÎN PARCUL ȘI LACUL CIUPERCA DIN MUNICIPIUL TULCEA PRIN MĂSURI DE PROTEJARE A MEDIULUI PENTRU COMUNITĂȚI DIN ZONA FLAG DELTA DUNĂRII”, INTRAVILAN, STRADA TINERETULUI, NR. 2, LOTUL NR. 2, NUMĂR CADASTRAL 43695, TULCEA ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT

Consiliul Local al municipiului Tulcea, județul Tulcea, întrunit în ședință ordinară la data de 19 decembrie 2019;

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal ”PLAN URBANISTIC ZONAL ÎMBUNĂTĂȚIREA CONDIȚIILOR DE AGREMENT ȘI RECREERE ÎN PARCUL ȘI LACUL CIUPERCA DIN MUNICIPIUL TULCEA PRIN MĂSURI DE PROTEJARE A MEDIULUI PENTRU COMUNITĂȚI DIN ZONA FLAG DELTA DUNĂRII”, intravilan, strada Tineretului, nr. 2, lotul nr. 2, număr cadastral 43695, Tulcea și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, proiect din inițiativa primarului;

Luând în discuție referatul de aprobare al Primarului Municipiului Tulcea înregistrat cu nr. 40272/17.12.2019 și raportul întocmit de Serviciul Urbanism, Amenajare Teritoriu din cadrul Primăriei municipiului Tulcea înregistrat cu nr. 40273/17.12.2019;

Reținând avizul comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Tulcea;

Având în vedere:

- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 29/1996 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Tulcea;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 19/1999 privind aprobarea Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului Tulcea;
- art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 44, art. 45 lit. b), art. 47 și art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 102/27.10.2016 privind aprobarea perioadei de valabilitate a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

În temeiul 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), alin. 136 alin. (1), art. 139 alin. (1) și (3), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 197 alin. (4) și art. 198 din Ordonanță de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE

ART. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal ”PLAN URBANISTIC ZONAL ÎMBUNĂTĂȚIREA CONDIȚIILOR DE AGREMENT ȘI RECREERE ÎN PARCUL ȘI LACUL CIUPERCA DIN MUNICIPIUL TULCEA PRIN MĂSURI DE PROTEJARE A MEDIULUI PENTRU COMUNITĂȚI DIN ZONA FLAG DELTA DUNĂRII”, intravilan, strada Tineretului, nr. 2, lotul nr. 2, număr cadastral 43695, Tulcea și Regulamentul Local de Urbanism aferent.

Terenul de amplasament identificat cu numărul cadastral 43695, în suprafață de 7.200,00 mp, este în domeniul public al Municipiului Tulcea și în administrarea Direcției Întreținere și Administrare Patrimoniu, conform Actului de dezmembrare nr. 1559 din 20 iunie 2018.

Infrastructura de acces și de utilități necesare obiectivului de investiții se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului.

ART. 2 Perioada de valabilitate a documentației Plan Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism Aferent aprobate la articolul 1 este de 5 ani de la data aducerii la cunoștință a prezentei hotărâri, perioadă ce se extinde de drept până la finalizarea investiției dacă aceasta a fost demarată în interiorul celor 5 ani.

ART. 3 Secretarul general al Municipiului Tulcea va asigura comunicarea prezentei hotărâri autorităților și persoanelor interesate pentru ducerea la îndeplinire a prevederilor sale.

Hotărârea a fost adoptată cu 14 voturi ale consilierilor locali din 18 consilieri locali prezenți.

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
Jr. BRUDIU Maria

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CONSILIER,
VÂLCU Dumitru

TOTAL BUSINESS LAND SRL
ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB
ALBA IULIA, Traian 20, AB
BUCURESTI, Armandeniului 2, sector 1
Tel: +40 744 588 892
Fax: +40 358 710 601
Email: produs.todor@tblansa.ro
office@tblansa.ro
31/125/11.02.2015
CUI 34090016
IBAN RO12BTRLRONCRT0PWAJ42201



REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
„P.U.Z. ÎMBUNĂȚĂȘIREA CONDIȚIILOR DE AGREMENT ȘI RECREERE ÎN
PARCUL ȘI LACUL CIUPERCĂ DIN MUN. TULCEA PRIN MĂSURI DE
PROTEJARE A MEDIULUI PENTRU COMUNITĂȚI DIN ZONA FLAG DELTA
DUNĂRII”, Municipiul Tulcea, jud. Tulcea

CAPITOLUL I – DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

- 1.1.1. *Regulamentul local de urbanism* reprezintă sistemul de norme tehnice, juridice și economice care stă la baza elaborării planurilor de urbanism, precum și a regulamentelor locale de urbanism.
- 1.1.2. Prevederile din prezentul R.L.U. au caracter de reglementare specifică detaliată și permit, împreună cu prevederile P.U.G., autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale (dacă îndeplinesc condițiile impuse de O.G. nr. 7 din 2 februarie 2011 pentru modificarea și completarea legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului), sau cazuri specificate în continuare în conținutul regulamentului.
- 1.1.3. Prevederile regulamentelor locale de urbanism sunt diferențiate pentru fiecare unitate teritorială de referință, zonă și subzonă a acesteia.
- 1.1.4. *Regulamentul local de urbanism* cuprinde și detaliază prevederile referitoare la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retrageri față de aliniament și limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristici arhitecturale ale clădirilor, materiale admise.
- 1.1.5. Toate documentațiile de urbanism se realizează în format digital și format analogic, la scară adecvată. În funcție de tipul documentației, pe suport topografic și realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 70, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători pe teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară.

TOTAL BUSINESS LAND SRL
ALBA IULIA, Brădușei 24, Birou 1, AB
ALBA IULIA, Treian 20, AB
BUCUREȘTI, Aminteniului 2, sector 1
Tel: +40 744 588 692
Fax: +40 358 710 601
Email: maria.todor@totalbusiness.ro;
office@totalbusiness.ro
J1/125/11.02.2015
CUI 34090018
IBAN RO1224101610001402201



1.2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism.

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu Legea nr. 50/1991, modificată și republicată în 2004, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu Normele metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, precum și cu celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, printre care se menționează:

- Constituția României;
- Codul Civil;
- Legea nr. 350/06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu completările și modificările ulterioare
- Legea nr. 18/1991 (republicată) privind fondul funciar;
- Ordinul nr. 119 / 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordinul nr. 49 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, cu completările și modificările ulterioare actualizate;
- Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală;
- Legea nr.33/1994 privind exproprierea a pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 41/1995 pentru aprobarea O.G. nr.68/1994 privind protejarea patrimonului cultural național;
- Legea nr. 422/18.07.2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu completările și modificările ulterioare actualizată;
- Ordonanța de urgență nr. 195 / 2005 privind protecția mediului (cu modificările și completările ulterioare);
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor; Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară; Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Hotărârea nr. 137/ 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;



puncte de transformare, iluminat public etc. și a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră (unde este cazul);

- o *Căi de acces/ străzi, pentru acestea aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG și a normelor tehnice specifice.*

- *Autorizaerea lucrărilor de echipare edilitar-urbanistică;*
- *Realizarea de către proprietar a lucrărilor de echipare edilitar-urbanistice și recepția acestora;*
- *Întabularea noi structuri urbane, inclusiv a suprafețelor ce intră în proprietate publică.*

1.6. Derogări de la prevederile regulamentului

Prin derogare se înțelege modificarea doar a uneia dintre condițiile de construire: funcțiuni admise/ funcțiuni admise cu derogări, aliniere, P.O.T.; C.U.T.; regim de înălțime, retrageri față de limitele laterale și posterioare.

Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- *condiții de fundare dificile care justifică un mod de construire diferit de cel admis prin prezentul regulament;*
- *descoperirea în urma săpăturilor a unor mărturii arheologice care impun salvarea și protejarea lor;*
- *situarea specială a parcelei în cadrul sectorului într-o zonă de interes maxim sau condiționată de existența pe terenurile alăturate a unor clădiri care trebuiesc menținute;*
- *dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului.*

Derogarea este posibilă cu avizul Comisiei de Urbanism în baza referatului Direcției de Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului Tulcea.

CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

Terenul studiat se află amplasat în Parcul Ciuperca (parc municipal, cu caracter de unicitate) pe malul Lacului Ciuperca, mun. Tulcea.

Conform P.U.G. al mun. Tulcea aprobat prin H.C.L. nr.29/ 27.05.1996, zona studiată se află în intravilanul municipiului Tulcea în:

➤ UTR 3:

- ❖ (P) – zona verde, parcuri, complexe sportive, recreere, turism (conf. C.U. nr. 788 din 29.08.2019)
Toate subzonele funcționale din zona (P) se află în interdicție temporară de construire până la aprobarea PUZ cu regulamenti aferent care stabilesc:
 - Tipurile de plantații specifice fiecărui amplasament; starea acestora și



- recomandările necesare pentru conservarea și revitalizarea celor existente;
- Tipurile de plantații de completare și sursele de obținere a acestora;
 - Etapizarea realizării spațiilor plantate și lucrările de întreținere propuse;
 - Lucrările de construcții pentru funcțiunile complementare admise și etapizarea realizării acestora în corelare cu lucrările de spații verzi;
 - Recomandări pentru activitatea de producție dendro-floricolă ca implicație a prevederilor din PUZ.

❖ (CCr1) – căi de comunicație rutiere (conf. C.U. nr. 788 din 29.08.2019)

Planul urbanistic zonal pentru zona studiată va prelua și va detalia funcțiunea (P) existentă în PUG.

Sunt interzise sistemele de încălzire cu combustibil care prin ardere pot produce perdele de fum. Astfel se preferă folosirea instalațiilor de încălzire electrice.

Deșeurile rezultate, atât din activități de construire cât și ca urmare a utilizării ulterioare a construcțiilor, vor fi depozitate în containere închise, selectate în prealabil și vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate.

Toate construcțiile și amenajările vor fi racordate la rețelele edilitare. Acestea vor fi amplasate subteran la minim 3,00 m depărtare de arborii ce urmează a fi păstrați. Maniera de realizare a construcțiilor și amenajările aferente va urmări protejarea rădăcinilor, tulpinii și coroanei arborilor ce urmează a fi păstrați.

Înlăturarea arborilor existenți nu se va face decât acolo unde este cazul. Selectarea arborilor ce urmează a fi înlăturați va fi făcută de către administratorul domeniului public, în baza unor studii de specialitate, împreună cu prestatorul de servicii autorizat.

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

Toate operațiunile de construire, amenajare și exploatare a obiectivelor ce urmează a fi realizate (foisoare, module grătar, module pentru locuri de joacă, etc) sunt supuse reglementărilor românești, privitoare la calitatea în construcții și la siguranța în exploatare.

În realizarea obiectivelor menționate mai sus, cât și în exploatarea acestora, vor fi utilizate materiale, echipamente, utilaje și tehnologii omologate conform legii.

Sistemul rutier în incintă va fi dimensionat și executat în conformitatea cu legea în vigoare astfel încât să fie facilitat accesul autovehiculelor pentru intervenție și pentru serviciu.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

a) Orientarea față de punctele cardinale:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform *anexei nr.3 la Regulamentul General de Urbanism*.

Traseele pietonale din cadrul parcului vor fi însoțite de plantații de arbori și arbuști în scopul evitării însoțirii excesive.

b) Amplasarea față de drumurile publice:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea retragerilor minime obligatorii a construcțiilor de drumurile publice existente, conform planului de reglementări urbanistice și a proiectelor de specialitate avizate conform legii.

TOTAL BUSINESS LAND SRL
ALBA IULIA, Brădușei 24, Birou 1, AB
ALBA IULIA, Traian 20, AB
BUCHUREȘTI, Arminderului 2, sector 1
Tel: +40 744 588 692
Fax: +40 358 710 601
Email: maria.todor@tbi.ro
office@tbi.ro
J1/125/11.02.2015
CUI 34090016
IBAN RO1251251251251251251251



c) Amplasarea față de aliniament:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea retragerilor minime obligatorii a construcțiilor față de aleile pietonale, conform planului de reglementări urbanistice.

Așezarea noilor clădirilor se va face uniform pe direcția nord-sud respectând trama circulațiilor pietonale propuse așa cum reiese din planșele anexate.

d) Amplasarea în interiorul parcelei:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- i. Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform planului de reglementări urbanistice.
- ii. Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri, recomandându-se, dacă cerințele de intervenție sau condițiile locale impun altfel să se asigure:
 - Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o fațadă vitrată (două pentru clădiri înalte, foarte înalte sau săli aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la vitrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole de tipul copertinelor mari, piloni înalți, parcaje auto, etc)
 - Posibilitățile de acces al mijloacelor de intervenție, atunci când este necesar și la a doua fațadă, prin amenajări cu lățimea de 12m, în cazurile când acest lucru nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului) de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,50m

Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

2.4. Regulă cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice, trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesul auto se va face pe latura nordică, din aleea carosabilă existentă pentru bazinul de înot din imediata vecinătate.

Parcarea autovehiculelor se va realiza, respectându-se prevederile Regulamentului General de Urbanism. Soluția finală de parcare se va realiza la faza de proiectare a obiectivului propus.

Se vor stabili trasee pietonale și carosabile ocazional, necesare accesului și circulației în incinta parcului. Profilul transversal al circulațiilor interioare va fi stabilit în funcție de necesitățile de funcționare ale funcțiunii propuse (alei de halaj). Trama principală de circulații interioare va fi dispusă pe direcția nord-sud respectând forma terenului și curbele de nivel relevate din teren.

Locurile de parcare pentru investiția propusă se limitează la staționarea autovehiculelor vizitatorilor și a vehiculelor care au acces pentru a realiza activități asociate celei din incintă – întreținere spații verzi și instalații edilitare. Parcul Ciuperca dispune deja, pe laturile perimetrice, de

TOTAL BUSINESS LAND SRL
ALBA IULIA, Brăndusei 24, Birou 1, AB
ALBA IULIA, Traian 20, AB
BUCUREȘTI, Armandeniului 2, sector 1
Tel: +40 744 588 892
Fax: +40 368 716 601
Email: mariaus.todores@totalbu.ro
office@totalbu.ro
J1/125/11.02.2015
CUI 34090016
IBAN RO12BTRLRONCRT0194142201



parcâri proprii și dimensionate corespunzător pentru utilizatorii săi.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului persoanelor cu handicap locomotor, în spații exterioare, publice și în construcții de orice categorie, conform legii.

2.5. Regulii cu privire la echiparea edilitară:

Autorizarea executării construcțiilor modul de tip grătar, modulelor W.C., este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și de energie electrică sau a posibilității amenajării de fose septice și bazine etanș.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Realizarea rețelei de canalizare în sistem local, canalizare menajeră cu fosă septică vidanjabilă în limita incintei cu perimetru de protecție de 10m, se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporarea naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

Toate rețelele și instalațiile tehnico-edilitare vor fi amplasate în subteran. Firdelile de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau ciădiri.

Se propune realizarea de platforme de depozitare a deșeurilor separată de platforma de depozitare a resturilor vegetale (compost – rezultat al întreținerii vegetației, al florilor tăiate și al altor resturi vegetale).

2.6. Regulii cu privire la parametrii urbanistici:

Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare al terenului și regimul de înălțime caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament să conducă în mod obligatoriu la posibilitatea ca orice construcție să atingă în mod simultan valorile maxime permise. Constrângerea dată către cei doi indici urbanistici împreună cu regimul de înălțime este una rezultată prin restricționarea simultană și comună conform valorilor maxim admise.

Calculul parametrilor urbanistici se face în conformitate cu Legea 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, anexa nr.2 "Definirea termenilor utilizați în lege", punctul "indicatori urbanistici".

Autorizarea construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime la comișă, respectiv a înălțimii admise, stabilite în cadrul planșei de reglementări urbanistice aferente prezentului regulament.

Ținând cont de funcțiunea de spații verzi propusă pe amplasament nu este necesară realizarea de subsoluri sau demisoluri.

2.7. Regulii cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi:

Teritoriul studiat este și va fi structurat ca spațiu verde. Pe ansamblul teritoriului studiat, spațiile verzi cu vegetație aferentă vor avea următoarele caracteristici:

- a) Se va asigura o suprafață de minim 80% spațiu verde amenajat.
- b) Se va asigura irigarea spațiilor verzi precum și drenarea apelor meteorice.
- c) Plantarea de aliniamente de arbori perimetral circulațiilor din incintă, minim 1 arbore la



100mp.

Se vor avea în vedere prevederile art. 18 din Legea nr.24 din 15 Ian. 2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților:

„(7) Prin excepție de la prevederile alin. (5), se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumuleată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.”

Se va avea în vedere subordonarea oricăror elemente de mobilier urban caracterului amenajărilor și clădirilor ținând cont și de caracterul funcțiunii (parc cu tematică pescărească).

Se recomandă pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

Având în vedere faptul că pe terenul ce a generat PUZ se va propune o funcțiune accesibilă publicului (parc tematic), marcarea limitei proprietății (în caz de nevoie) se poate face prin pavaje decorative, parapet, jardiniere, etc.

Acolo unde însă este necesară separarea spațiului cu acces limitat de spațiul public cu acces nelimitat sau pentru îngrădirea unor obiective tehnico-edilitare, aceasta se poate face prin garduri astfel:

- gardurile spre circulații vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 1,80m, gardurile pot avea un soclu opac de circa 0,60m, partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile pot fi opace dublate de gard viu sau exclusive din gard viu și vor avea înălțimea minimă de 2m.

Porțile împrejuririlor se vor deschide fără a afecta spațiul public din axul circulațiilor.

Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

CAPITOLUL III – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

3.1. Unități și subunități funcționale:

Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:

- (1) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- (2) regimul de construire (continuu, discontinuu);
- (3) înălțimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

Configurarea urbanistică și programul de dezvoltare a investițiilor a determinat reprezentarea terenului ce au generat PUZ printr-o singură Unitate Teritorială de Referință astfel:

Conform P.U.G. al mun. Tulcea aprobat prin H.C.L. nr.29/ 27.05.1996, zona studiată se află în intravilanul municipiului Tulcea în:

➤ UTR 3:

TOTAL BUSINESS LAND SRL
ALBA IULIA, Brădușei 24, Birou 1, AB
ALBA IULIA, Traian 20, AB
BUJUREȘTI, Armîndenița 2, sector 1
Tel: +40 744 586 692
Fax: +40 358 710 601
Email: matias.tefor@tbtgroup.ro
office@tbtgroup.ro
JH/26/11.02.2015
CUI 34090016
IBAN RO12BTRLRONCRT01PA4142201



❖ (P) – zona verde, parcuri, complexe sportive, recreere, turism (conf. C.U. nr. 788 din 29.08.2019)

Toate subzonele funcționale din zona (P) se află în interdicție temporară de construire până la aprobarea PUZ cu regulamentul aferent care stabilesc:

- Tipurile de plantații specifice fiecărui amplasament; starea acestora și recomandările necesare pentru conservarea și revitalizarea celor existente;
- Tipurile de plantații de completare și sursele de obținere a acestora;
- Etapizarea realizării spațiilor plantate și lucrările de întreținere propuse;
- Lucrările de construcții pentru funcțiunile complementare admise și etapizarea realizării acestora în corelare cu lucrările de spații verzi;
- Recomandări pentru activitatea de producție dendro-floricolă ca implicație a prevederilor din PUZ

Planul urbanistic zonal pentru zona studiată nu va schimba funcțiunea existentă în PUG ci o va prelua și va detalia reglementările existente.

Asfel: P - zona verde de parcuri, complexe sportive, recreere, turism (conf. C.U. nr. 788 din 29.08.2019) va rămâne în U.T.R. 3

CAPITOLUL IV – PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

P	Zona verde de parcuri, complexe sportive, recreere turism
----------	--

Generalități: Caracterul zonei

Anterior prezentului PUZ s-a realizat un Studiul de Fezabilitate pentru terenul ce a generat PUZ, în cadrul căruia s-au propus amenajări specifice funcțiunii de agrement tematic, cu temă pescărească, respectiv:

- Modul loc de grătar și picnic ce va conține 10 foișoare din lemn cu acoperiș din stof, 5 ansambluri de grătar cu masă și spălător. În jurul grătarelor, pentru asigurarea protecției incendiilor s-a prevăzut un bazin cu adâncimea de 50cm și lățimea de 50cm, având și rol decorativ prin popularea cu pești mici din zonă și lumini ambientale, devenind astfel un punct de atracție al parcului;
- Foișoarele vor fi prevăzute cu un telescop pentru „bird-watching”. Înălțimea liberă interioară a foișoarelor va fi de 2,20m;
- Modul de joacă cu tematică pescărească va fi format din 2 zone, una destinată copiilor mici și alta copiilor mari. Cele 2 zone sunt unite printr-un podeț din lemn, susținând astfel și mai mult tematica pescărească. Echipamentele de joacă se vor încadra în aceeași temă. Suprafața locurilor de joacă va fi din cauciuc anti-traumă turnat cu elemente decorative cu tematică pescărească: barcă, năvod, etc;
- Modul debarcader pentru ambarcațiuni de agrement va fi reprezentat de o construcție de

TOTAL BUSINESS LAND SRL
ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB
ALBA IULIA, Traian 20, AB
BUGURESTI, Armindeniului 2, sector 1
Tel: +40 744 588 692
Fax: +40 358 710 601
Email: marcus.todor@total.ro
office@total.ro
JH/125/11.02.2015
CUI 34090016
IBAN RO122410120120140142201



- 2) să nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului/elementelor ambientale caracteristice funcțiunii;
- 3) să nu afecteze vegetația existentă.

ART.3- UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Activități care pot provoca degradarea aleilor și distrugerea vegetației;
- Locuințe sau spații de locuit;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- chioșcuri comerciale și panouri publicitare, de orice dimensiune și indiferent de modalitatea lor de montare;
- Depozitare en-gros;
- Unități agro-zootehnice, abatoare;
- Anexe gospodărești pentru creșterea animalelor;
- Depozitare pentru vânzarea unor cantități de substanțe inflamabile sau toxice;
- Staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate;
- Parcaje la sol sau subso;
- Spălătorii chimice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Se interzic orice intervenții de natură să contravină cu statutul de zonă verde de parcuri, complexe sportive, recreere, turism și caracterului general al acestora.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR, LOCURILOR DE ÎNHUMARE

ART.4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI):

- Terenul ce a generat PUZ cu nr. cad. 43695 în suprafață de 7200m² a rezultat din dezmembrarea anterioară prezentului PUZ din imobilul cu nr. cad. 35904;
- Nu se propun parcelări sau comasări de parcele.

ART.5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT ȘI COMPOZIȚIA SPAȚIILOR PLANTATE

- Pentru crearea unui nou front coerent construit, este obligatorie alinierea clădirilor conform

TOTAL BUSINESS LAND SRL
ALBA IULIA, Brândușei 24, Birou 1, AB
ALBA IULIA, Traian 20, AB
BUCUREȘTI, Armîndeniul 2, sector 1
Tel: +40 744 586 692
Fax: +40 358 710 801
Email: maria.todorici@tbt.ro
office@tbt.ro
J1/126/11.02.2015
CUI 34090016
IBAN RO1281201RLRONCRT0PA4143201



planșei de reglementări urbanistice, astfel față de limita cu oglinda de apă – Lacul Ciuperca se vor retrage cu 13m;

- Se vor satisface exigențele asigurării unor condiții corecte de dezvoltare biologică a plantațiilor în funcție de caracteristicile fiecărei specii propuse spre plantare;
- Modalitățile în care se realizează plantarea trebuie să se subordoneze aspectelor specifice fiecărei zone și să respecte următoarele caracteristici:
 - o Vizibilitate;
 - o Siguranță;
 - o Fluență.

ART.6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR ȘI PLANTAȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

- Clădirile se pot amplasa pe parcelă izolat;
- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară și laterală cadastrală la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurate la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00m;
- Se vor satisface exigențele asigurării unor condiții corecte de dezvoltare biologică a plantațiilor în funcție de caracteristicile fiecărei specii propuse spre plantare.

ART.7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR ȘI PLANTAȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte;
- Se vor satisface exigențele asigurării unor condiții corecte de dezvoltare biologică a plantațiilor în funcție de caracteristicile fiecărei specii propuse spre plantare.

ART.8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă și vizibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.00m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Accesele la drumurile publice, acolo unde este cazul, se vor realiza pe baza unor proiecte realizate în conformitate cu avizul eliberat de administratorul acestora;
- Circulațiile din incintă, se pot structura conform planurilor anexate astfel:
 - circulații pietonale și ocazional carosabile cu dublu sens, cu lățimea de maxim 5,50m amplasate în zona drumului de halaj, perimetral Lacului Ciuperca;
 - piste de biciclete;

TOTAL BUSINESS LAND SRL
ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB
ALBA IULIA, Traian 20, AB
BUCURESTI, Amindonului 2, sector 1
Tel: +40 744 589 692
Fax: +40 368 710 501
Email: maria.todor@total.ro
office@total.ro
J1/125/11.02.2015
CUI 34090016
IBAN RO128TRRLRONCRT0PA4142201



- și circulații exclusiv pietonale - alei pietonale cu minim 3m lățime;
- Circulația carosabilă din incintă, va fi redusă doar la autovehiculele necesare întreținerii și de exploatare ce au legătură directă cu funcțiunea de parc urban tematic;
- Pentru circulația ocazional carosabilă din incintă se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 5km/h;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dizabilități de deplasare.

ART.9- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Locurile de parcare pentru investiția propusă se limitează la staționarea autovehiculelor vizitatorilor și a vehiculelor care au acces pentru a realiza activități asociate celei din incintă – întreținere spații verzi și instalații edilitare. Parcul Ciuperca dispune deja, pe laturile perimetrare, de parcuri proprii și dimensionate corespunzător pentru utilizatorii săi.

ART.10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR ȘI A ELEMENTELOR ARHITECTURALE

- Regimul de înălțime maxim propus la cornișă este de maxim 4m;
- Monumentele de for public sau alte instalații de artă urbană vor putea depăși înălțimea maximă de 4m, doar cu acordul Direcției de urbanism din cadrul Primăriei Tulcea și în baza unui proiect de specialitate.

ART.11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR ȘI AL PLANTATIILOR

- Clădirile noi sau modificările ori reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu spațiul plantat, parc tematic, ca arhitectură și finisaje;
- Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor clădirilor având în vedere perceperea acestora din toate direcțiile;
- Se interzic suprafețe vitrate de mari dimensiuni (perete cortină), imitațiile de material sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare), utilizarea culorilor stridente;
- Sunt interzise folosirea la exterior a unor materiale fabricate numai pentru interior și a materialelor de construcție precare (de tip asociment, tablă ondulată, plastic ondulat, etc.);

ART.12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Apă potabilă

apa pentru consum potabil și igienico-sanitar va fi asigurată de la un branșament la rețeaua existentă în zonă.

- Canalizare menajeră

Colectarea apelor menajere se va face printr-un branșament la rețeaua de canalizare existentă în zonă.

TOTAL BUSINESS LAND SRL
ALBA IULIA, Brădușei 24, Birou 1, AB
ALBA IULIA, Traian 20, AB
BUGUREȘTI, Armîndeniul 2, sector 1
Tel: +40 744 588 692
Fax: +40 358 710 801
Email: marcel.todor@totalbp.ro
office@totalbp.ro
J1/125/P1.02.2015
CUI 34090016
IBAN RO238TR1RONCR10PM142201



- Canalizare pluvială

Apele pluviale rezultate din precipitații, care sunt ape convențional curate, fără alte impurități, vor fi colectate prin jgheaburi din tablă zincată și preluate prin burlane. Deversarea apelor pluviale provenite de pe circulațiile din incintă și de pe platformele de depozitare și colectare a deșeurilor se recomandă a se face în rețeaua proprie de canalizare, dar nu înainte ca aceste ape să fie trecute printr-un separator de grăsimi.

- Rețele electrice, telefonice și CATV

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va face printr-un bransament la rețeaua existentă. Cablurile de alimentare cu energie electrică denștinată consumului particular cât și iluminatul public, de asemenea și rețelele de telecomunicații trebuie introduse în subteran. În caz de imposibilitate tehnică și numai atunci, pot fi dispuse astfel încât să urmărească liniile de comișă ale construcțiilor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale acoperșurilor.
Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice.
Se interzice amplasarea firidelor de bransament electricitate și telecomunicații pe fațadele principale.

- Gaze

Toate conductele în afara imobilelor vor fi amplasate în subteran.
Bransamentele trebuie pe cât posibil ascunse, în caz de imposibilitate tehnică majoră ele trebuie plasate la extremitățile fațadelor și vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică.
Se interzice amplasarea firidelor de bransament gaze pe fațadele principale ale clădirilor.

- Salubritate

În scopul protecției mediului natural și antropic cât și în scopul apărării interesului public, a stării de sănătate a populației și a protejării imaginii estetice a peisajului, deșeurile vor fi depozitate în containere închise, pe platforme betonate, împrejmuite și acoperite.
Se vor realiza platforme de depozitare a deșeurilor separate de platforma de depozitare a resturilor vegetale (compost – rezultat al întreținerii vegetației, al florilor tăiate și a altor resturi vegetale). Platformele de depozitare a deșeurilor cât și cele de depozitare a resturilor vegetale se vor îngrădi corespunzător și vor fi dublate de un gard viu sau gard de stuf pentru a îmbunătăți imaginea estetică. Aceste platforme se vor dimensiona corespunzător și se vor amplasa astfel încât să asigure accesul ușor al autovehiculelor de colectare.

ART.13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Teritoriul terenului studiat va fi structurat ca un spațiu verde, astfel:
 - Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp;
 - Spațiile vizibile din circulațiile publice vor fi tratate precum spații verzi cu acces nelimitat unde nu se vor permite instalarea de panouri publicitare dar se pot amenaja cu plantații, mobilier urban, circulații pietonale, circulații ocazional carosabile și parcări;
 - Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesare pentru accese, circulații

PLAN URBANISTIC ZONAL



INSTITUTO NACIONAL DE PLANEACION URBANA Y RURAL
 INSTITUTO NACIONAL DE PLANEACION URBANA Y RURAL
 INSTITUTO NACIONAL DE PLANEACION URBANA Y RURAL

LEGENDA

1. ZONA RESIDENTIAL DE BAJA DENSIDAD (ZRBD)
 2. ZONA RESIDENTIAL DE MEDIA DENSIDAD (ZRM)
 3. ZONA RESIDENTIAL DE ALTA DENSIDAD (ZRA)
 4. ZONA COMERCIAL (ZC)
 5. ZONA INDUSTRIAL (ZI)
 6. ZONA DE SERVICIOS (ZS)
 7. ZONA DE ACTIVIDADES DE TIPO RESIDENTIAL (ZAR)
 8. ZONA DE ACTIVIDADES DE TIPO COMERCIAL (ZAC)
 9. ZONA DE ACTIVIDADES DE TIPO INDUSTRIAL (ZAI)
 10. ZONA DE ACTIVIDADES DE TIPO SERVICIOS (ZAS)

11. ZONA DE ACTIVIDADES DE TIPO RESIDENTIAL DE BAJA DENSIDAD (ZRBD)
 12. ZONA DE ACTIVIDADES DE TIPO RESIDENTIAL DE MEDIA DENSIDAD (ZRM)
 13. ZONA DE ACTIVIDADES DE TIPO RESIDENTIAL DE ALTA DENSIDAD (ZRA)
 14. ZONA DE ACTIVIDADES DE TIPO COMERCIAL (ZC)
 15. ZONA DE ACTIVIDADES DE TIPO INDUSTRIAL (ZI)
 16. ZONA DE ACTIVIDADES DE TIPO SERVICIOS (ZS)

Item	Description
1	ZONA RESIDENTIAL DE BAJA DENSIDAD (ZRBD)
2	ZONA RESIDENTIAL DE MEDIA DENSIDAD (ZRM)
3	ZONA RESIDENTIAL DE ALTA DENSIDAD (ZRA)
4	ZONA COMERCIAL (ZC)
5	ZONA INDUSTRIAL (ZI)
6	ZONA DE SERVICIOS (ZS)
7	ZONA DE ACTIVIDADES DE TIPO RESIDENTIAL (ZAR)
8	ZONA DE ACTIVIDADES DE TIPO COMERCIAL (ZAC)
9	ZONA DE ACTIVIDADES DE TIPO INDUSTRIAL (ZAI)
10	ZONA DE ACTIVIDADES DE TIPO SERVICIOS (ZAS)



RESUMEN DE DATOS	
1. AREA TOTAL	100.00 Ha
2. AREA ZONADA	100.00 Ha
3. AREA DE SERVICIOS	10.00 Ha
4. AREA DE ACTIVIDADES DE TIPO RESIDENTIAL	90.00 Ha
5. AREA DE ACTIVIDADES DE TIPO COMERCIAL	0.00 Ha
6. AREA DE ACTIVIDADES DE TIPO INDUSTRIAL	0.00 Ha
7. AREA DE ACTIVIDADES DE TIPO SERVICIOS	10.00 Ha

