

## ORDINE DE ZI 01.09.2020

**1. P.U.D. “CONSTRUIRE LOCUINȚĂ”**

Adresă: strada Dianei, nr.4, NC 43499, județ TULCEA

Beneficiar: MIRCEA GABI

Proiectant: ARH. ARHIRE LUMINIȚA – SOCIETATEA CROM TRAFIC S.R.L.

**2. P.U.Z. - “CONSTRUIRE CLĂDIRE REZIDENȚIALĂ”**

Adresă: strada Victoriei, nr. 33, număr cadastral 32273, județ TULCEA

Beneficiar: CARACIOBANU SORIN

Proiectant: ARH. VIZIREANU COSMIN-TUDOR – SOCIETATEA OPTIM PROIECT S.R.L.

**3. P.U.Z. - “CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINȚE”**

Adresă: strada Biruinței, nr. 10, număr cadastral 6941, județ TULCEA

Beneficiar: SOCIETATEA STAR BETON TOP S.R.L.

Proiectant: ARH. VIZIREANU COSMIN-TUDOR – SOCIETATEA OPTIM PROIECT S.R.L.

**4. P.U.Z. - ”STAȚIE DE CERCETARE – SUPER SITE DELTA DUNĂRII ÎN CADRUL PROIECTULUI MAJOR DE INFRASTRUCTURĂ  
«CENTRUL INTERNAȚIONAL DE STUDII AVANSATE PENTRU SISTEME FLUVIU – MARE: DANUBIUS-RI»”**

Adresă: intravilanul municipiului Tulcea, suburbia Tudor Vladimirescu, Parcela 2, număr cadastral 44170

Beneficiar: INSTITUTUL NAȚIONAL DE CERCETARE – DEZVOLTARE DELTA DUNĂRII - TULCEA

Proiectant: ARH. Suhov ANCA – SOCIETATEA ICTIONOS S.R.L.



**CROM TRAFIC**

Adresa: Str. Aleea Cicoarei,  
Nr. 4, bl. 7, sc.A, ap. 3, Loc.  
Tulcea, Judet Tulcea  
Contact: Tel.: 0746238823  
Email: arh.balbu@yahoo.com



## **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

### **"CONSTRUIRE LOCUINTA"**

**Amplasament: JUD. TULCEA, ORAS TULCEA,  
STR. DIANEI, NR. 6,  
NR. CAD. 4485/2,  
C.F. 43499**

**Beneficiar: MIRCEA GABI**

**Proiectant: S.C. CROM TRAFIC S.R.L.  
TULCEA  
NR. INREG. J 36 / 347 / 2010**



**TULCEA / 2019**



**CROM TRAFIC**  
Adresa: Str. Aleea Cicoarei,  
4, bl. 7, sc.A, ap. 3, Loc.  
Tulcea, Judet Tulcea  
Contact: Tel.: 0746238823  
E-mail: [arh.balbu@yahoo.com](mailto:arh.balbu@yahoo.com)

## COLECTIV DE ELABORARE

ARHITECTURA:      ARH. ARHIRE LUMINITA  
                              ARH. CRISTINA PETRO  
                              ARH. MIHAELA MAIOROV



## **CROM TRAFIC**

Adresa: Str. Aleea Cicoarei,  
Nr. 4, bl. 7, sc.A, ap. 3, Loc.  
Tulcea, Judet Tulcea  
Contact: Tel.: 0746238823  
E-mail: [arh.balbu@yahoo.com](mailto:arh.balbu@yahoo.com)

## BORDEROU

### PIESE SCRISE

- FOAIE DE CAPAT
- COLECTIV DE ELABORARE
- BORDEROU
- MEMORIU TEHNIC
- CERTIFICAT DE URBANISM
- ACT DE PROPRIETATE
- FISA CORPULUI DE PROPRIETATE
- AVIZE

### PIESE DESENATE

- U 01 - INCADRAREA IN TERITORIU
- U 02 - SITUATIA EXISTENTA
- U 03 - ZONIFICARE EXISTENTA
- U 04 - REGLEMENTARI URBANISTICE
- U 05 - ANEXA REGLEMENTARI
- U 06 - RETELE EDILITARE
- U 07 - CIRCULATIA TERENURILOR



## **CROM TRAFIC**

Adresa: Str. Aleea Cicoarei,  
Nr. 4, bl. 7, sc.A, ap. 3, Loc.  
Tulcea, Judet Tulcea  
Contact: Tel.: 0746238823  
E-mail: [arh.balbu@yahoo.com](mailto:arh.balbu@yahoo.com)

# **MEMORIU JUSTIFICATIV**

## **1. INTRODUCERE**

### **1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI**

**Denumirea proiectului:** P.U.D. CONSTRUIRE LOCUINTA  
**Beneficiar:** MIRCEA GABI  
**Elaborator:** S.C. CROM TRAFIC S.R.L. TULCEA  
NR. INREG. J 36 / 347 / 2010  
**Data elaborarii:** 2019

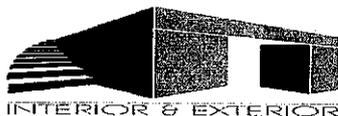
**1.2. AMPLASAMENT** – Oras Tulcea, str. Dianeii, nr. 6, identificare cadastrala, nr.cad. 4485/2, CF 43499 si conform actului de vanzare - cumparare are urmatoarele vecinatati:

- la sud – Axentiev Doros
- la est – Str. Dianeii
- la vest – Mircea Stoiean si Lenuta
- la nord – Mircea Stoiean si Lenuta

Terenul se afla in zona de sud-est a orasului, zona rezidentiala cu subzona de locuire exclusive rezidentiala.

### **1.3. OBIECTUL LUCRARIII**

Beneficiara, Mircea Gabi, doreste construirea unei locuinte unifamiliale cu un regim de inaltime S+ P + 1 pe un teren particular in conformitate cu Contractul de vanzare -cumparare nr.2550 din 05.12.2018, incheiat la Birou individual notarial Ene Frosina Tulcea. Terenul, aflat in intravilan, pe Strada Dianeii nr. 6, are o suprafata de 300,00 mp si este liber de orice sarcina.



## **CROM TRAFIC**

Adresa: Str. Aleea Cicoarei,  
Nr. 4, bl. 7, sc.A, ap. 3, Loc.  
Tulcea, Judet Tulcea  
Contact: Tel.: 0746238823  
E-mail: [arh.balbu@yahoo.com](mailto:arh.balbu@yahoo.com)

## **2. INCADRAREA IN ZONA**

### **2.1. Concluzii din documentatiile deja elaborate:**

Amplasamentul este situat, potrivit Regulamentului local de urbanism al Municipiului Tulcea, elaborat de S.C. URBANA S.A. BUCURESTI, in U.T.R. nr. 11, pentru care functiunea dominanta a zonei studiate este reprezentata de zona LM subzona u1 (zona rezidentiala, cu regim mic de inaltime, pana la P+2, pana la 10.00 m, - cu cladiri de tip urban- exclusive rezidentiala (locuinte si functiuni complementare), L1 (zona de locuinte individuale/collective de tip urban, cu cladiri de inaltime mica, max. P+2), Zona si-a conservat functiunea rezidentiala, printre locuintele vechi facandu-si locul si locuinte noi, din structuri durabile dar care au pastrat caracteristicile impuse prin PUG.

In zona nu au fost intocmite si alte documentatii de urbanism. De aceea PUG-ul Municipiului Tulcea in urma caruia intreaga zona s-a definit ca rezidentiala, cu regim mic si mediu de inaltime (LM, subzona u 1 (zona predominant rezidentiala cu locuinte pana la 10 m inaltime), este singura documentatie care reglementeaza zona.

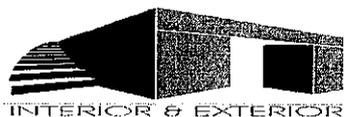
## **3. SITUATIA EXISTENTA**

Zona studiată este în prezent definită de locuințe cu regim de înălțime PARTER (în majoritate), între care își fac loc și construcții rezidențiale P + 1, sau P + 1 + M, aflate pe loturi individuale.

Terenul studiat se află în zona LMu1 (zona rezidențială, cu regim mic de înălțime, până la P+2, până la 10.00 m, - cu cladiri de tip urban- exclusive rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare).

Dimensiunile minime ale fiecărei clădiri de pe parcelă sunt următoarele:

- IZ - Suprafața construită (SC)- 64.00 mp  
- Lungime spre stradă 8.00 m
- CL - Suprafața construită (SC)- 48.00 mp  
- Lungime spre stradă 6.00 m
- FI - Suprafața construită (SC)- 54.00 mp  
- Lungime spre stradă 9.00 m



### **CROM TRAFIC**

**Adresa: Str. Aleea Cicoarei,  
Nr. 4, bl. 7, sc.A, ap. 3, Loc.  
Tulcea, Judet Tulcea  
Contact: Tel.: 0746238823  
E-mail: [arh.balbu@yahoo.com](mailto:arh.balbu@yahoo.com)**

Raportul dintre dimensiunile fiecarei cladiri de pe parcela (lungimea si latimea) trebuie sa fie cuprins intre 0.5 si 2.0;

Distantele dintre cladirile de pe aceeasi parcela trebuie sa se conformeze prevederilor RAEC;

Distantele intre limitele parcelei si oricare dintre cladirile de pe parcela trebuie sa se conformeze RAEC;

In cazul cladirilor cu regimul de constructive CL sau FI, lungimea fiecarui calcan poate fi cuprinsa intre 6.00 m si  $\frac{1}{2}$  din lungimea limitei laterale pe care acesta se construiesc;

Inaltimea maxima admisa a constructiilor de pe toate parcelele din subzone este de 10.00m;

Cazurile de majorare pot conduce, prin cumulare, la urmatoarele valori maxime admisibile ale indicilor de densitate a construirii (fara a se putea folosi concomitant valorile maxime ale tuturor indicilor):

In ZCAD:

POT= 38% CUT= 1 Niv= 3,2

In restul zonei LMu1

POT= 38% CUT= 1.2 Niv= 3,2

Tipul de cladire care se poate realiza pe parcela:

- Cladire izolata, notate IZ
- Cladire cu front inchis spre strada, cuplata pe doua limite laterale ale parcelei (cu doua calcane), notate FI
- Cladire cuplata pe o limita lateral a parcelei (cu un calcan), notate CL.

Funcțiuni permise- locuire ca activitate preponderanta pe fiecare parcela cu locuire in parte, ponderea locuirii in cladiri principale este de minim 75% din suprafata desfasurata (SD) a fiecarei cladiri in parte;

- Activitati compatibile locuirii, ca activitati secundare pe fiecare parcela in parte, aceste activitati se pot desfasura in cladiri principale, in conformitate cu actele normative in vigoare si cu reglementarile.
- Ponderea spatiului destinat activitatilor compatibile locuirii este de maxim 25% din SD a fiecarei cladiri in parte.

Funcțiuni interzise:

- Unitati poluante



## **CROM TRAFIC**

**Adresa: Str. Aleea Cicoarei,  
Nr. 4, bl. 7, sc.A, ap. 3, Loc.  
Tulcea, Judet Tulcea  
Contact: Tel.: 0746238823  
E-mail: arh.balbu@yahoo.com**

Din punct de vedere al tipului de proprietate asupra terenurilor, zona studiată este reprezentată de terenuri proprietate particulară deținute individual (aferele locuințelor individuale), și de teren aparținând domeniului public de interes local - Strada Diane - cu trotuarele aferente acestora.

Din punct de vedere geologic, orașul Tulcea se situează în zona morfologică a Dobrogei de Nord și se prezintă ca o regiune colinară cu pante accentuate, fenomenul de eroziune datorat apelor din precipitații fiind foarte pronunțat. Unitatea Tulcea, care este constituită dintr-un fundament prealpin și un înveliș sedimentar alpin format din depozite triasice și jurasice larg cutate în tectogenezele chimerice.

Cuaternarul reprezentat prin depuneri loessoide formează acoperirea regiunii și este constituit din loessuri macroporice sensibile la umezire în zonele înalte și din depozite aluvionare: prafuri nisipoase, argiloase, argile, etc. sedimentate haotic - sedimentare de tip deltaic - având un caracter malos în zona joasă.

Conform normativului P 100-1 / 2013, amplasamentul are coeficientul de zonare seismică  $a_g = 0,20$  g, perioada de colt  $T_c = 0,7$ .

Conform STAS 6054/77 adâncimea maximă de îngheț este de 0,90 de la suprafața terenului.

Caracterizarea din punct geotehnic este conformă cu NP 074/2014. Terenul de fundare din imediața apropiere a suprafeței terenului natural, este un pământ coeziv, cu plasticitate medie, cu un  $I_c > 0,5$  în condițiile unei stratificații uniforme și orizontale.

Avându-se în vedere caracterul macroporic din suprafața, caracterizarea terenului conform normativului NP 125 -2010 impune reliefarea existenței unui teren dificil de fundare ce intră în categoria Pământurilor sensibile la umezire (PSU).

La stabilirea sistemului de consolidare a construcției se vor respecta prevederile NP 112 - 2014 coroborat cu prevederile Normativului NP 125 - 2010, Normativ privind fundarea pe pământuri sensibile la umezire.

Valoarea presiunii convenționale se va considera  $P_{conv} = 120$  kPa.

Sistematizarea pe verticală va fi executată și păstrată în așa fel încât să asigure evacuarea rapidă a apelor din precipitații și să împiedice stagnarea lor în jurul construcției.

Municipiul Tulcea se află în zona climatică II, cu climat temperat-continental, cu temperatura medie anuală de  $+11,0^\circ\text{C}$ , temperatura minimă absolută -  $25,6^\circ\text{C}$



## **CROM TRAFIC**

**Adresa: Str.Aleea Cicoarei,  
Nr. 4, bl. 7, sc.A, ap. 3, Loc.  
Tulcea, Judet Tulcea  
Contact: Tel.: 0746238823  
E-mail: [arh.balbu@yahoo.com](mailto:arh.balbu@yahoo.com)**

iarna si temperatura maxima absoluta vara de  $+37,5^{\circ}\text{C}$  . Precipitatiile medii anuale au valoarea de 430 mm si reprezinta media valorilor inregistrate de-a lungul a 10 ani.

Municipiul Tulcea se afla in zona eoliana III, cu viteza vantului de 4,5 m / s conform SR 1907-1/ 1997. Directia predominanta a vantului este cea nord-vestica si vestica.

Categoria de importanta a obiectivului – D

Clasa de importanta – IV

## **4.REGLEMENTARI**

### **4.1.REGLEMENTARI URBANISTICE SI MOBILARE URBANA**

Prin tema se propune construirea unei locuinte cu regimul de inaltime S+ P + 1.

Retrageri propuse fata de limitele de proprietate :

- fata de limita de est(str. Dianeii)- min. 21.53 m
- fata de limita de vest- min. 3.00m
- fata de limita de sud- (str. Dianeii nr. 8)- min. 1.145 m
- calcan pe limita de nord- lungime calcan max. 15.655 m

Intrucat suprafata de teren ramasa in spatele lotului nu depaseste 40 mp se propune amplasarea constructiei la 1.14 m fata de limita de sud. Accesul de urgenta auto al pompierilor se va face pana la jumatatea lotului, iar in continuare se va interveni prin dispozitiv de interventie pietonala mobila.

Amplasamentul are acces direct din strada Dianeii adiacent in zona de est a amplasamentului. Strada Dianeii are îmbracaminte de asfalt.

Locuinta va avea urmatoarea structura functionala:

**Subsolul** este subsol tehnic, rezultat ca solutie arhitectural, structural, data de diferenta de nivel a terenului.

**Parterul** cuprinde un living, bucatarie , dormitor, sas, baie si hol, casa scarii.

La **Etaj** sunt rezolvate trei dormitoare, o baie complet mobilata si hol cu casa scarii.

Parterul dispune de o terasa de acces.



## **CROM TRAFIC**

Adresa: Str. Aleea Cicoarei,  
Nr. 4, bl. 7, sc.A, ap. 3, Loc.  
Tulcea, Judet Tulcea  
Contact: Tel.: 0746238823  
E-mail: arh.balbu@yahoo.com

Acoperisul cladirii sarpanta in doua ape, va fi proiectat astfel incat apele pluviale si zapezile sa nu ajunga pe proprietatile vecine, se propune a fi din tabla tip tigla de culoare maro;

Pe fatade vor fi prevazute tencuieli decorative sau vopsitorii lavabile in culori pastelate. Se va monta piatra naturala in campuri sedimentare inguste. Tamplaria va fi din PVC culoarea lemnului.

Nu se vor prevedea usi sau ferestre in calcan;

Nu se vor prevedea usi sau ferestre catre limita sudica daca nu se respecta distantele din Codul Civil (min. 1.90m distanta fata de limita de proprietate)

Regimul de inaltime propus va fi S+P+1 . Parcarea autoturismelor se va face obligatoriu, pe parcela, cu minimum 1 loc de parcare pe parcela .

Pe parcursul lucrarilor de construire se va avea in vedere sa nu fie afectate constructiile invecinate si se interzice depozitarea materialelor de constructie pe trotuar sau carosabil.

## **4.2.REGLEMENTARI INSTALATII HIDROEDILITARE**

**Alimentare cu apa** – terenul de amplasament va fi racordat la reseaua existenta in zona, pe strada Dianeii. Racordul va fi executat cu teava din polietilena de inalta densitate cu diametrul nominal de 32 mm.

Pe racordul de apa se va intercala un apometru pentru integrarea consumurilor, dotat cu armaturi de inchidere; pentru a ramane in domeniul de precizie marita (demararea inregistrarii la debite mici), apometrul care va fi montat va avea diametrul de 1”.

**Canalizarea** – Racordul de canalizare s-a facut la reseaua existenta din zona, pe strada Dianeii . Racordul are diametrul de 110 mm.

Conductele de canalizare sunt din polipropilena pentru canalizari sau PVC-medi; s-au adoptat pante de scurgere pentru incadrarea vitezelor in domeniul vitezelor de autocurative.

**Alimentarea cu energie electrica** – Amplasamentul va fi racordat la energie electrica din reseaua LEA pozata de-a lungul strazii Dianeii. Solutia efectiva pentru alimentare va fi stabilita de furnizorul de energie electrica.

**Alimentarea cu energie termica** – se va face cu ajutorul unei centralei termice proprii, centrala ce va functiona cu gaze naturale din sistemul orasenesc.



## **CROM TRAFIC**

Adresa: Str.Aleea Cicoarei,  
Nr. 4, bl. 7, sc.A, ap. 3, Loc.  
Tulcea, Judet Tulcea  
Contact: Tel.: 0746238823  
E-mail: [arh.balbu@yahoo.com](mailto:arh.balbu@yahoo.com)

**Racordul telefonic** se va asigura din reseaua urbana a Telekom sau a altui operator, pe baza cererii directe facuta de catre beneficiar, existand retele active in zona .

### **5. BILANT TERITORIAL**

#### **BILANT TERITORIAL EXISTENT**

CONSTRUCTII	0, 00 mp
TEREN LIBER	300, 00 mp
<b>TOTAL</b>	<b>300, 00 mp</b>

**P.O.T. existent = 0,00 %**

**C.U.T. existent = 0, 00**

#### **BILANT TERITORIAL PROPUS**

CONSTRUCTII	110.65 mp	36.90%
PLATFORME, ALEI, AMENAJARI PIETONALE	111.50 mp	37.15%
SPATII VERZI	77.85 mp	25.95%
<b>TOTAL</b>	<b>300, 00 mp</b>	

**P.O.T. propus = 36.90 %**

**C.U.T. propus = 0, 75**

#### **REGIM DE INALTIME – S+P+1**

**INALTIME MAXIMA, PROPUSA- 10.00 M**

### **6. CONCLUZII**

Regimul de aliniere a constructiei este existent( pe limita cu domeniul public) impus de celelalte locuinte din frontul amplasamentului. De asemenea se va respecta regimul maxim de inaltime al zonei precum si aspectul general deja conturat din punct de vedere arhitectural.



**CROM TRAFIC**

Adresa: Str. Aleea Cicoarei,  
nr. 4, bl. 7, sc.A, ap. 3, Loc.  
Tulcea, Judet Tulcea  
Contact: Tel.: 0746238823  
E-mail: [arh.balbu@yahoo.com](mailto:arh.balbu@yahoo.com)

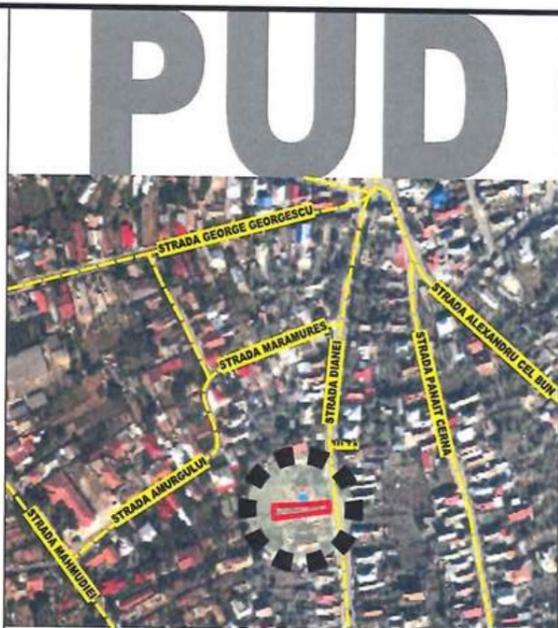
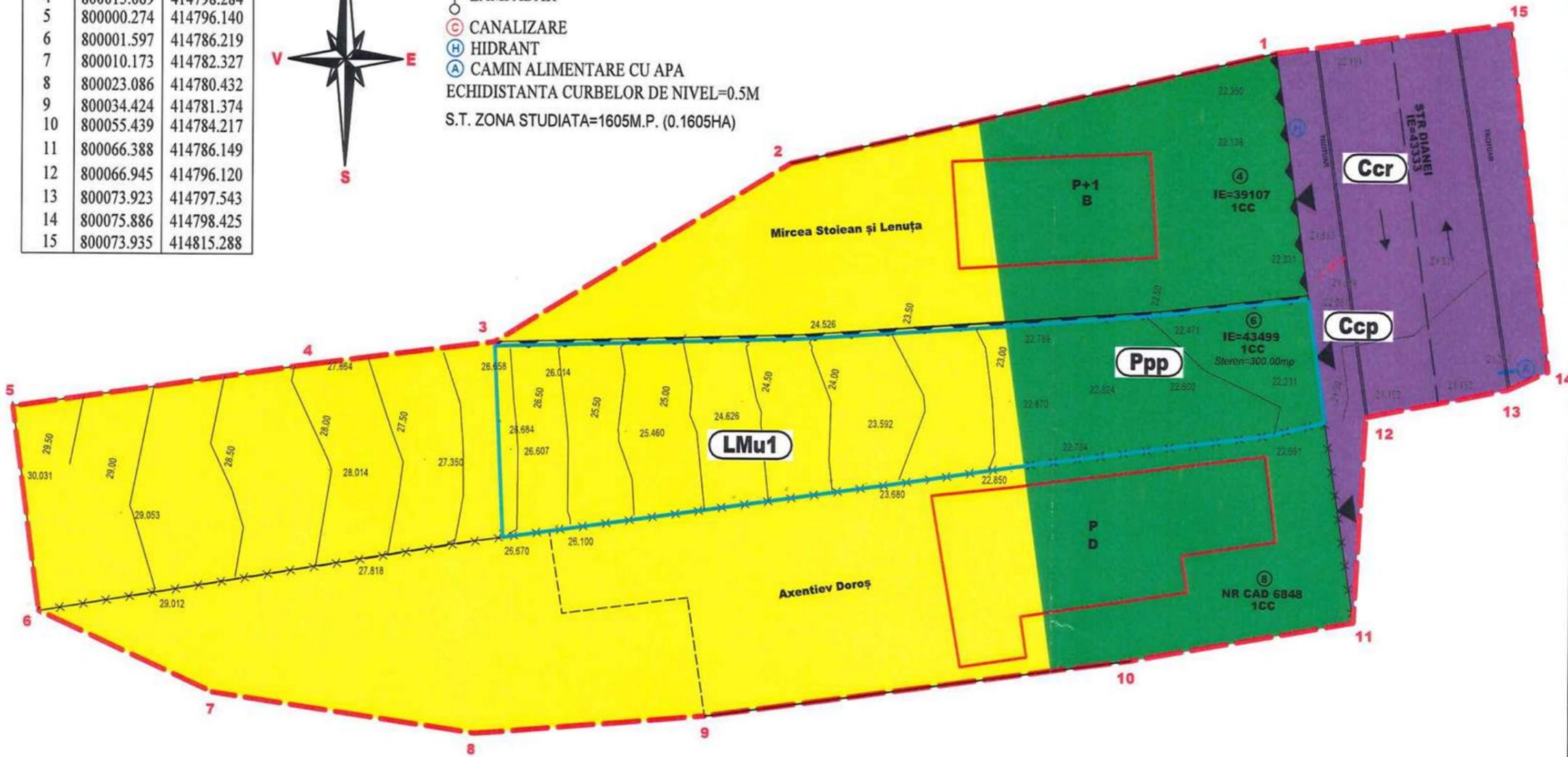
Se va mentine un raport optim intre zona construita si cea de spatii verzi amenajate.

Intocmit,  
arh. Luminita Arhire

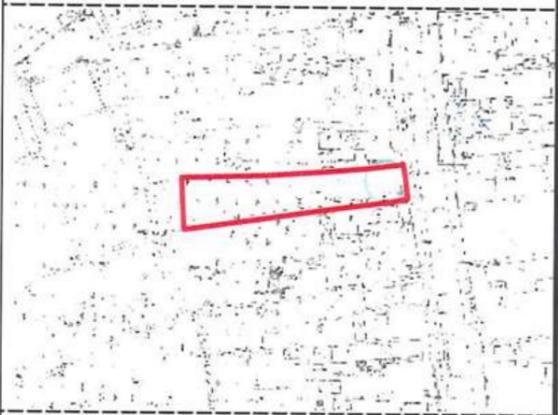
PCT	E	N
1	800062.418	414813.710
2	800038.516	414808.194
3	800023.957	414799.429
4	800015.069	414798.284
5	800000.274	414796.140
6	800001.597	414786.219
7	800010.173	414782.327
8	800023.086	414780.432
9	800034.424	414781.374
10	800055.439	414784.217
11	800066.388	414786.149
12	800066.945	414796.120
13	800073.923	414797.543
14	800075.886	414798.425
15	800073.935	414815.288



- STALP DE ILUMINAT
  - LAMPADAR
  - CANALIZARE
  - HIDRANT
  - CAMIN ALIMENTARE CU APA
- ECHIDISTANTA CURBELOR DE NIVEL=0.5M  
S.T. ZONA STUDIATA=1605M.P. (0.1605HA)



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE sc.1:5000



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE sc.1:1000

**ZONIFICARE FUNCTIONALA**

- CC** - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CIRCULATIILE AFERENTE
  - Ccr** - SUBZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI CONSTRUCTII AFERENTE
  - Ccp** - SUBZONA CIRCULATIE PIETONALA SI CONSTRUCTII AFERENTE
- L1** - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE/COLECTIVE DE TIP URBAN, CU CLADIRI DE ÎNĂLȚIME MICĂ, MAX.P+2, SITUATĂ ÎN CADRUL Z.C.P./ÎN AFARA Z.C.P.
- LMu1** - SUBZONA RESIDENTIALA CU LOCUINTE P; P+1; P+2 (PANA LA 10m) - CU CLADIRI DE TIP URBAN - EXCLUSIV RESIDENTIALA (LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE)
- Ppp** - Subzona perdele de protectie si altele

**LEGENDA:**

- LIMITA TERITORIU DE REGLEMENTARE P.U.Z.
- LIMITA TEREN CE A GENERAT P.U.Z.
- ACCES PE LOT
- GARD DIN LEMN
- GARD CU SOCLU DIN BETON ȘI PANOU DIN METAL
- SENS DE CIRCULATIE
- CONSTRUCTIE EXISTENTA

PROIECTANT GENERAL:

**S.C. CROM TRAFIC S.R.L.**  
nr. inreg. J36/347/2010  
telefon: 0746.238.823

DENUMIRE PROIECT:

**CONSTRUIRE LOCUINȚĂ**  
oraș Tulcea, strada Dianei nr.6, nr.cad.4485/2  
judet Tulcea

BENEFICIAR:

**MIRCEA GABI**

TITLUL PLANSEI:

**ZONIFICARE EXISTENTĂ**

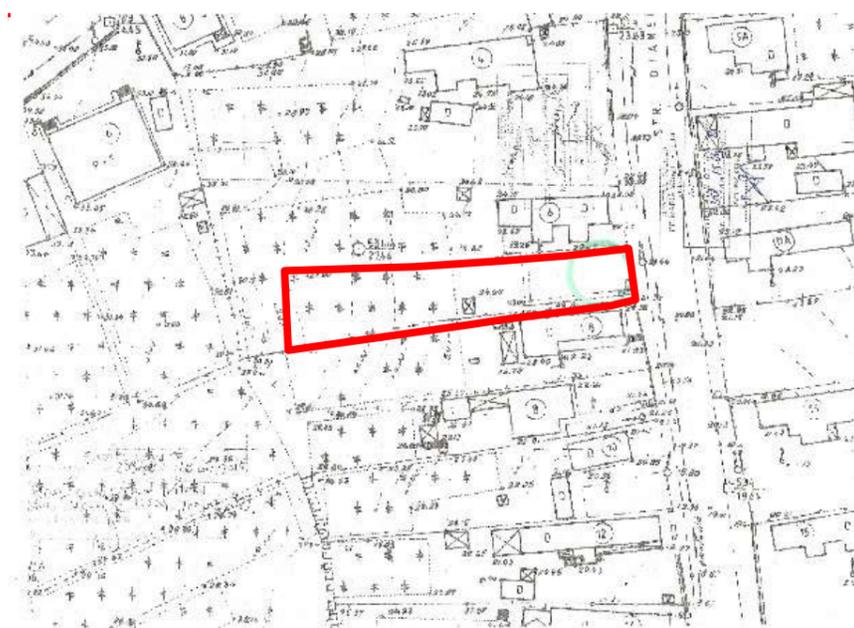
	NUME	SEMNĂTURĂ
PROIECTAT	Arh. Luminita Arhire	
PROIECTAT	Arh. Cristina Petro	
PROIECTAT	Arh. Mihaela Maiorov	
DESENAT	Arh. Mihaela Maiorov	

Proiect nr.	Faza	Data	Scara	Plansa nr.
187/2019	P.U.D.	2019	1:250	U 03

# PUD



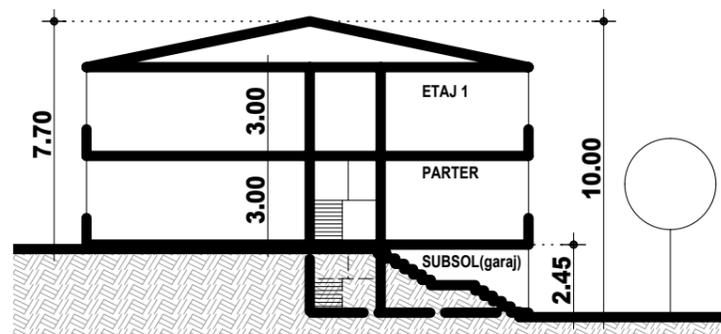
DESFASURATA STRADALA - STRADA DIANEI - TULCEA, JUD. TULCEA



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE sc.1:1000



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE sc.1:5000

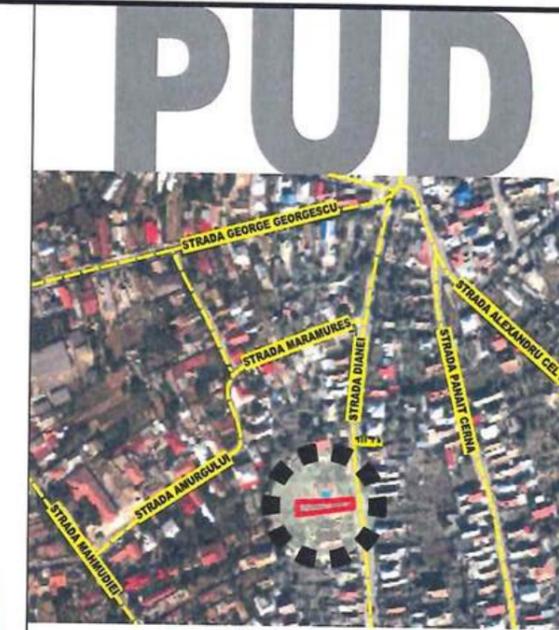
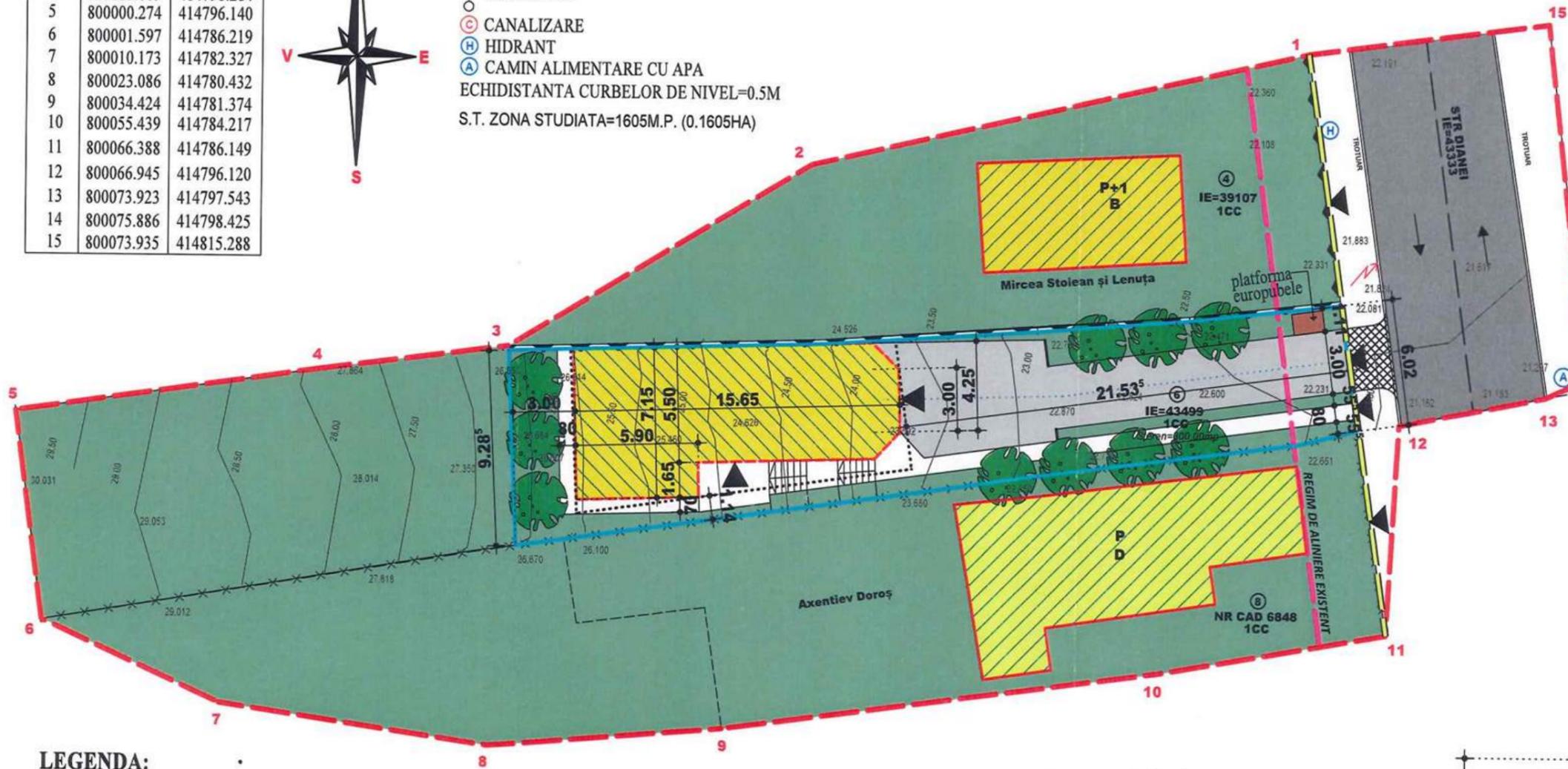


PROIECTANT GENERAL:		DENUMIRE PROIECT:					
<p><b>S.C. CROM TRAFIC S.R.L.</b> nr. inreg. J36/347/2010 telefon: 0746.238.823</p>		<p><b>CONSTRUIRE LOCUINȚĂ</b> oraș Tulcea, strada Diane nr.6, nr.cad.4485/2 judet Tulcea</p>					
		BENEFICIAR:					
		<p><b>MIRCEA GABI</b></p>					
		TITLUL PLANSEI:					
		<p><b>DESFASURATA STRADALA - STRADA DIANEI - TULCEA, JUD. TULCEA</b></p>					
	NUME	SEMNĂTURĂ	Proiect nr.	Faza	Data	Scara	Plansa nr.
PROIECTAT	Arh. Luminita Arhire		<b>187/2019</b>	<b>P.U.D.</b>	<b>2019</b>		
PROIECTAT	Arh. Cristina Petro						
PROIECTAT	Arh. Mihaela Maiorov						
DESENAT	Arh. Mihaela Maiorov						

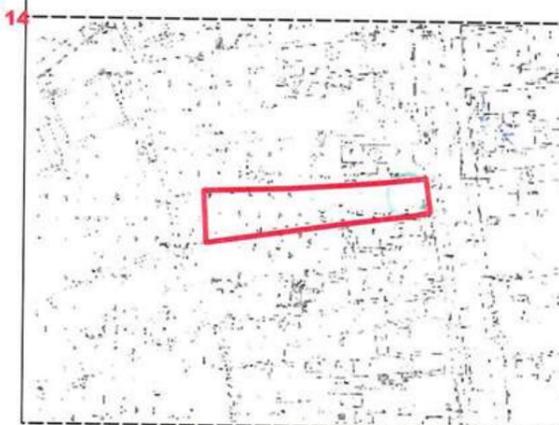
PCT	E	N
1	800062.418	414813.710
2	800038.516	414808.194
3	800023.957	414799.429
4	800015.069	414798.284
5	800000.274	414796.140
6	800001.597	414786.219
7	800010.173	414782.327
8	800023.086	414780.432
9	800034.424	414781.374
10	800055.439	414784.217
11	800066.388	414786.149
12	800066.945	414796.120
13	800073.923	414797.543
14	800075.886	414798.425
15	800073.935	414815.288



- STALP DE ILUMINAT
  - LAMPADAR
  - CANALIZARE
  - HIDRANT
  - CAMIN ALIMENTARE CU APA
- ECHIDISTANTA CURBELOR DE NIVEL=0.5M  
S.T. ZONA STUDIATA=1605M.P. (0.1605HA)



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE sc.1:5000



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE sc.1:1000

**LEGENDA:**

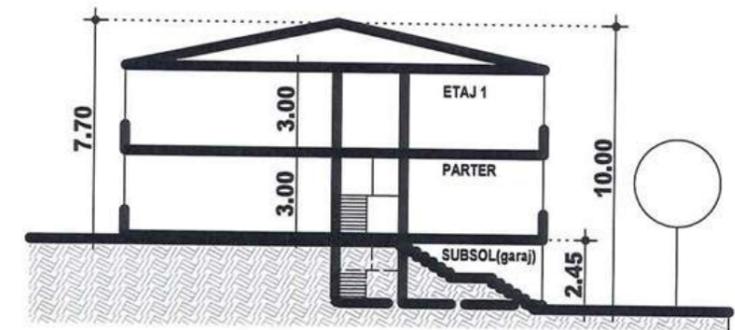
- LIMITA TERITORIU DE REGLEMENTARE P.U.Z.
- LIMITA TEREN CE A GENERAT P.U.Z.
- ACCES PE LOT
- GARD DIN LEMN
- GARD CU SOCLU DIN BETON ȘI PANOU DIN METAL
- SENS DE CIRCULATIE
- CONSTRUCTIE EXISTENTA
- CIRCULATIE CAROSABILA PRINCIPALA
- CIRCULATIE CAROSABILA SECUNDARA
- ZONA CAROSABIL-PIETONALĂ
- CIRCULATIE PIETONALA
- PLANTAȚII GOSPODĂREȘTI
- LIMITĂ EDIFICABIL
- AMPRENTA LA SOL CLADIRE PROPUSA
- ALINIAMENT
- REGIM DE ALINIERE EXISTENT
- REGIM DE ALINIERE PROPUȘ

**REGIM DE ÎNĂLȚIME:**

- P
- P+1
- P+1+M

**FUNȚIUNI:**

- LOCUINȚE INDIVIDUALE
- COMERȚ ȘI SERVICII



BILANT TERITORIAL (DEFALCAT)					
ZONA	EXISTENT		PROPUS		
	SUPR.(mp)	%	SUPR.(mp)	%	
1	CONSTRUCTII	0,00	0,00	110,65	36,90
2	PLATFOME, ALEI, AMENAJARI PIETONALE	0,00	0,00	111,50	37,15
3	SPAȚII VERZI	300,00	100,00	77,85	25,95
TOTAL		300,00	100,00	300,00	100
P.O.T. propus = 36,90 %		C.U.T. propus = 0,75			
REGIM DE INALTIME MAXIM, PROPUS		S+P+1			
INALTIME MAXIMA, PROPUSA		10,00 m			

PROIECTANT GENERAL:		DENUMIRE PROIECT:					
<b>S.C. CROM TRAFIC S.R.L.</b> nr. inreg. J36/347/2010 telefon: 0746.238.823		<b>CONSTRUIRE LOCUINȚĂ</b> oraș Tulcea, strada Diane nr.6, nr.cad.4485/2 județ Tulcea					
		BENEFICIAR:					
		<b>MIRCEA GABI</b>					
		TITLUL PLANSEI:					
		<b>REGLEMENTĂRI URBANISTICE</b>					
PROIECTAT	Arh. Luminita Arhire	SEMNĂTURĂ	PROIECT nr.	Faza	Data	Scara	Plansa nr.
PROIECTAT	Arh. Cristina Petro		187/2019	P.U.D.	2019	1:250	U 04
PROIECTAT	Arh. Mihaela Maiorov						
DESEINAT	Arh. Mihaela Maiorov						

PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

**CONSTRUIRE CLADIRE REZIDENTIALA**

Intravilanul municipiului Tulcea, judetul Tulcea  
Strada VICTORIEI nr. 33,

PROIECT NR. 17/2019

BENEFICIAR :

**CARACIOBANU SORIN**

ELABORATOR (PROIECTANT)  
**S.C. OPTIM PROIECT S.R.L. TULCEA**

**Arh. Cosmin Tudor VIZIREANU**

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. CONSTRUIRE CLADIRE REZIDENTIALA

Intravilanul municipiului Tulcea, judetul Tulcea  
Strada VICTORIEI nr. 33,

### PARTEA I - DISPOZITII GENERALE

#### 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1. Regulamentul local de urbanism (RLU) constituie o piesa de baza in aplicarea PUZ, intarind si detaliind reglementarile din PUZ.

Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intreg teritoriul care face obiectul PUZ.

Regulamentul Local de Urbanism este o documentaitie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si de utilizare a constructiilor din zona teritoriului studiat.

Normele cuprinse in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in limitele teritoriului studiat in PUZ.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ explicita isi detaliaza prevederile cu caracter de reglementare din PUG si RLU - documentatii aprobate, pentru teritoriul studiat.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ constituie act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba impreuna cu Planul Urbanistic Zonal de catre Consiliul Local, in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

1.4. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se poate face numai in cazul aprobarii unor modificari ale PUZ-ului, cu respectarea filierei de avizare si aprobare, pe care a urmat-o documentaitia initiala.

#### 2. BAZA LEGALA A ELABORARII

2.1. La baza elaborarii prezentului RLU aferent PUZ stau :

- **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
- **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicata cu modificarile si completarile ulterioare
- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare
- **Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism**, indicativ GM-007-2000, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 (brosura)
- **Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal**, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 (brosura)

2.2. In cadrul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se preiau toate prevederile cuprinse in documentatii de urbanism si proiecte de specialitate intocmite anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ-ului si care au fost luate in considerare :

- PUG si RLU ale municipiului Tulcea;
- Documentatia topografica;
- Avize si acorduri de la detinatorii de utilitati din zona;
- Tema de proiectare cuprinzand functiunile dorite de initiatorul planului;

### 3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor in zona studiata.

Suprafata pentru care s-a elaborat lucrarea este de **560,00mp** studiata unitar si este situata in intravilanul municipiului Tulcea, asa cum a fost aprobat prin HCL nr.29/1996.

● UTR-ul este o reprezentare conventionala a unui teritoriu avand o functiune dominanta si / sau omogenitate functionala, fiind determinat prin limite fizice existente in teren (strazi, limite de proprietate).

● Zona functionala este acea zona avand limitele determinate prin documentatii de urbanism care stabilesc functiunea sa dominanta si celelalte functiuni permise si reglementeaza unele elemente privind modul de exercitare a acestuia.

Dupa aprobarea PUZ, prezentul Regulament de Urbanism va completa PUG si RLU existente ale municipiului Tulcea.

3.2. Zonificarea functionala a terenului studiat in PUZ s-a evidentiat in planșa Reglementari urbanistice, unde s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor si care se vor aplica in cadrul fiecărei zone si subzone functionale.

#### PARTEA a II-a – REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL UTR

Suprafata de teren aflata in studiu este de 560,00 mp, situat in intravilanul municipiului Tulcea aprobat prin HCL 29/1996 de aprobare a Planului Urbanistic General si HCL 19/1999 de aprobare al RLU aferent PUG si este detinuta de initiatorul planului conform contractului de vanzare cumparare autentificat sub numarul 1241 din 09/08/2018.

Vecinatatile terenului studiat:

- Nord : domeniu public de interes local, strada Victoriei ; strada Crivat;
- Sud : proprietate privata Nichita Gheorghe NC 38053; cladirea invecinata are spatii de locuit fara ferestre spre terenul detinut de initiator. Exista o singura fereastră a unui grup sanitar.
- Est : proprietate privata Rotaru Iordan;
- Vest : proprietate privata Simionov Chiriac.

Terenul este liber de constructii.

Reglementarile urbanistice stabilite la nivelul general al localitatii nu sunt aplicabile si pentru zona ce face obiectul prezentei documentatii.

PARTEA a III - a - ZONIFICAREA TERITORIULUI

4. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

4.1. Asigurarea compatibilitatii functionale in cadrul propunerilor de organizare a zonelor studiate in PUZ s-a realizat cu respectarea art. 14 din Regulamentul General de Urbanism si a prevederilor privind amplasarea constructiilor in cadrul zonelor functionale.

4.2. Zonele functionale corespunzatoare teritoriului studiat in PUZ sunt puse in evidenta in plansa Reglementari Urbanistice.

4.3. Subzonele functionale sunt subdiviziuni ale zonelor functionale cu functiuni specializate.

4.4. Fiecare zona functionala, formata din una sau mai multe subzone este reprezentata grafic printr-o culoare diferita, in conformitate cu Metodologia de elaborare PUG - Ordinul MLPAT nr.13/N/martie 1999

4.5. Teritoriul studiat in PUZ are urmatoarele zone si subzone functionale, care au primit simbolurile mentionate in RLU aferent PUG aprobat al municipiului, respectiv :

Pe teritoriul studiat in PUZ se disting urmatoarele zone si subzone functionale, respectiv :

- o **Llu3**: zona rezidentiala - locuire;
  - subzona max. S/D+P+2e+3e - partial - posibil cu comert/servicii pe maxim 25% din suprafata desfasurata a cladirii.
  - P.O.T. = 40 %
  - C.U.T. = 1,5
  - INALTIME MAXIMA=S/D+P+2E+3E partial
  - Hmaxim exist/prop: = 15,00m de la cota + 0,00
  - NIVELE exist/prop: = 4 de la cota + 0,00
  - GRAD REZISTENTA LA FOC: I sau II
  
- o **C** - zona cai de comunicatie
  
- o **Te** - zona pentru echipare tehnico-edilitara

PARTEA a IV - a - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR SI DE REALIZARE A CONSTRUCTIILOR LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE

CONTINUTUL REGULAMENTULUI

Pentru fiecare zona functionala, prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ cuprind reglementari specifice, pe articole, grupate in 3 capitole :

1. - Generalitati
2. - Utilizarea functionala
3. - Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

## CAPITOLUL 1 – GENERALITATI

- Art. 1. Tipurile de subzone functionale
- Art. 2. Functiunea dominanta a zonei
- Art. 3. Functiuni complementare admise zonei

## CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCTIONALA

- Art. 4. Utilizari permise
- Art. 5. Utilizari permise cu conditii
- Art. 7. Utilizari interzise

## CAPITOLUL 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

### **3.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit**

- Art. 8. Zone cu valoare peisagistica

### **3.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public**

- Art. 9. Expunerea la riscuri naturale
- Art. 10. Expunerea la riscuri tehnologice
- Art. 11. Constructii cu functii generatoare de riscuri tehnologice

### **3.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

- Art. 12. Orientarea fata de punctele cardinale
- Art. 13. Amplasarea fata de drumurile publice
- Art. 14. Amplasarea fata de aliniament
- Art. 15. Amplasarea in interiorul parcelei

### **3.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

- Art. 16. Accese carosabile
- Art. 17. Accese pietonale
- Art. 18. Parcaje, garaje

### **3.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara**

- Art. 19. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente

### **3.5. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii**

- Art. 20. Parcelarea
- Art. 21. Inaltimea constructiilor
- Art. 22. Aspectul exterior al constructiilor
- Art. 23. Procentul de ocupare al terenului

### **3.6. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri.**

Art. 24. Spatii verzi

Art. 25. Imprejmuiri

**Llu3-zona rezidentiala cu mai mult de trei niveluri**

CAPITOLUL 1 – GENERALITATI

Art. 1. Tipurile de subzone functionale

- subzona max. S/D+P+2E+3E partial – 4 nivele; subzona locuire, functiuni compatibile si complementare

Art. 2. Functiunea dominanta a zonei

- locuire

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 3. Utilizari permise

- mici spatii comerciale si de servicii nederanjante, cabinete medicale, stomatologice, birouri pe maxim 25% din suprafata desfasurata a cladirii.

- constructii anexe: parcaj, dotari edilitare, amenajari pentru protectia mediului;

Art. 4. Utilizari interzise

- orice unitati poluante sau generatoare de riscuri tehnologice;

CAPITOLUL 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

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

Art. 5. Zone cu valoare peisagistica

- Se vor respecta prevederile art. 8 din RGU, privind interzicerea autorizarii constructiilor si amenajarilor care prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural depreciaza valoarea peisajului.

**3.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public**

Art. 6. Expunerea la riscuri naturale

Nu au fost identificate riscuri naturale in zona.

Art. 7. Expunerea la riscuri tehnologice

Nu au fost identificate astfel de situatii, in sensul art.11 din RGU, procese tehnologice industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, eplozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Art. 8. Constructii cu functii generatoare de riscuri tehnologice

Nu au fost identificate astfel de situatii in sensul art. 12 din RGU. Nu au fost identificate constructii care prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice.

### **3.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

#### Art. 9. Orientarea fata de punctele cardinale

- Conditile de amplasare si conformare a constructiilor vor respecta prevederile RGU si sunt in functie de specificul, destinatia si amplasamentul acestora.
- Autorizarea constructiilor se va face cu respectarea recomandarilor art. 17 si anexei nr. 3 din RGU.
- se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor;
- incaperile de locuit (dormitoare si camere de zi) vor fi orientate pe cat posibil pe sud, sud-est.
- se va intocmi studiu de insorire la faza de autorizatie de construire;

#### Art. 10. Amplasarea fata de drumurile publice

- cu respectarea art. 18 din RGU.
- Autorizarea executarii constructiilor se poate realiza cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii. In cazul de fata nu exista zone de protectie delimitate.

#### Art. 11. Amplasarea fata de aliniament

- cu respectarea art. 23 din RGU.
- se va respecta o retragere de 4,00m fata de aliniamentul existent, spre strada Victoriei.
- avand in vedere ca fondul construit existent in zona este dominant amplasat pe aliniament, pentru a putea pastra aspectul exterior dominant al zonei (zona de memoriu urbana), se pot amplasa in zona dintre aliniament si retragerea propusa, pergole sau elemente constructive usoare care sa conduca la o imagine unitara in zona.
- se va pastra o retragere de 6,00m fata de conducta de distributie apa potabila Dn 150mm fonta de presiune conform aviz de amplasament eliberat de SC Aquaserv SA nr. 11681 din 23.10.2019.

#### Art. 12. Amplasarea in interiorul parcelei

- cu respectarea art. 24 din RGU
- Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei privind vederea si scurgerea apelor meteorice prevazute in Codul Civil (Sectiunea III si IV)
  - LIMITA TEREN SUD-EST: 3,50m;
  - LIMITA TEREN NORD-EST: 7,00m;
  - LIMITA TEREN SUD-EST: 3,50m;
  - LIMITA TEREN SUD-EST: 0,60m;
  - LIMITA TEREN SUD-VEST: 2,00M. Alinierea se face la strada Victoriei.

Intreaga zona de edificabil propusa se constituie intr-un singur compartiment de incendiu conform normativului de siguranta la foc P 118/1999.

Aria maxima construita (la sol) a unui compartiment de incendiu (in m2) pentru constructii cu unul sau mai multe niveluri pentru gradul de rezistenta la foc I-li nu trebuie sa depaseasca 2.500mp.

### **3.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Pr. nr. : 17/2019

Proiect. : CONSTRUIRE CLADIRE REZIDENTIALA

Beneficiar: CARACIOBANU SORIN

Faza: P.U.Z.

Parte scrisa: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

#### Art. 13. Accese carosabile

- cu respectarea art. 25 din RGU si a anexei nr. 4
- Lucrarile de realizarea a accesului carosabil se vor face cu asigurarea continuitatii scurgerii apelor pluvia
- incinta va beneficia de acces auto si pietonal, precum si de acces facil la zona de colectare deseuri menajere si tehnlogice, dupa caz si al mijloacelor de interventie in caz de incendiu;
- accesul carosabil se va realiza din strada Victoriei.

#### Art. 14. Accese pietonale

- cu respectarea art. 26 din RGU.

Conform art. 26 din RGU, autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

In sensul articolului susmentionat, prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni dintr-un drum public, care pot fi :

- trotuare, strazi pietonale, pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica, sau dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevata de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

In cadrul amplasamentului studiat accesul pietonal se va face pe trotuarele propuse. In interiorul terenului studiat, fiecare carosabil va fi dimensionat corespunzator normativelor de proiectare in vigoare.

Cladirile rezultate in faza de proiectare vor avea prevazute pietonale la toate intrarile principale si secundare ale imobilelor de locuit.

Pietonalele de-a lungul carosabilelor se vor amenaja de catre beneficiar, odata cu amenajarea cailor de acces in incinta.

- Accsul pietonal se propune din strada Victoriei.

#### Art. 15. Parcaje, garaje

- in proiectare se va respecta HCL nr.201/2017 privind aprobarea Regulamentului pentru numarul minim de locuri de parcare.

Se vor asigura:

- 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativa (minim 8 locuri).
- 1 loc de parcare la 100mp utili pentru spatiile administrative (minim 2 locuri);

### **3.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara**

#### Art. 16. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente

- cu respectarea art. 27 din RGU
- In zona studiată exista posibilitati de racord la toate utilitatile urbane;
- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica;
- lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar;

- montarea echipamentelor tehnice se executa in varianta de amplasare subterana ori, dupa caz in incinte sau in nisele constructiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/constructiilor si fara afectarea circulatiei publice;
- echiparea edilitara la nivel de retele de canalizare prin grija beneficiarului.
- in proiectare se va respecta Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de Igiена si Sanatate Publica privind mediul de viata al populatiei :
- art. 4 : La stabilirea amplasamentelor cladirilor de locuit se vor preciza si amplasamentele urmatoarelor dotari tehnico - edilitare:
  - a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, care vor fi amenajate la distanta de minimum 10 m de ferestrele locuintelor, vor fi imprejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere [...]; - se va folosi locul special amenajat de Primaria Municipiului Tulcea pentru zona respectiva.
  - b) spatii de joaca pentru copii, amenajate si echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor in vigoare astfel incat sa fie evitata accidentarea utilizatorilor - se vor utiliza locurile special amenajate de Primaria Municipiului Tulcea din zona;
  - c) spații amenajate pentru gararea si parcare a autovehiculelor populatiei din zona respectiva, situate la distante de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit - in proiectare, se vor respecta prevederile legale in vigoare.
- se va pastra o retragere de 6,00m fata de conducta de distributie apa potabila Dn 150mm fonta de presiune conform aviz de amplasament eliberat de SC Aquaserv SA nr. 11681 din 23.10.2019.
- in faza de executie nu se vor depozita pe conducta de gaze naturale macarale, piese grele si nu se vor distruge rasuflarile, posturile de reglare-masura. Avarierea retelei de gaze naturale cu ocazia executiei lucrarii se va remedia pe cheltuiala beneficiarului.

### 3.5. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

#### Art. 17. Parcelarea

- Terenul studiat este o singura parcela;
- Pentru a fi construabila, o parcela trebuie sa satisfaca exigentele specifice functiunilor constructiei pe care urmeaza sa o primeasca, atat privind atributurile de fapt (natura si caracteristicile terenului), cat si de drept (servitutile care le greveaza)
- Conditiiile de constructibilitate sunt :
  - accesibilitate la un drum public (direct sau prin servitute)
  - echipare cu retele tehnico-edilitare
  - forme si dimensiuni care sa permita regulile de amplasare si conformare din prezentul Regulament
  - respectarea normelor de igiena si de protectie impotriva incendiilor

#### Art. 18. Inaltimea constructiilor

- INALTIME MAXIMA=S/D+P+2E+3E partial
- Hmaxim exist/prop: = 15,00m de la cota + 0,00
- NIVELE exist/prop: = 4 de la cota + 0,00, maxim un nivel subteran

- in proiectare se vor respecta prevederile Ordinului 119/2014, al Ministrului Sanatatii;
- se va realiza studiu de insorire, in faza de proiect.

Art. 19. Aspectul exterior al constructiilor

- cu respectarea art. 32 din RGU, PUG si RLU aprobat;
- se vor executa acoperiri in terase sau sarpanta (se pot executa si etaje retrase);
- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei;
- se interzic constructiile care, prin aspect si volum intra in contradictie cu aspectul general al zonei, deprecind valorile arhitecturii si urbanismului in general.

Art. 20. Procentul de ocupare al terenului

Locuinte:

POTmax 40%

CUT maxim : 1,5

**3.6. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri.**

Art. 21. Spatii verzi

- cu respectarea art. 34 din RGU si a anexei nr. 6.
- la nivel de parcela se vor organiza spatii verzi, de asemeni acestea vor fi intretinute corespunzator;
- se va asigura o suprafata de minim 2mp de persoana.

Art. 22. Imprejmuiri

- se vor realiza imprejmuiri din materiale de calitate ce nu vor deranja vecinatatile;
- imprejmuirile noi pot fi construite din grilaje metalice ornamentale dublate de plantatii verzi, sau din piatra naturala, panouri din lemn;
- se interzic imprejmurile din elemente masive de beton prefabricat, tabla, plasa de sarma, placi aglomerate din lemn. Inaltimea gardurilor va fi de maxim 2,00 m.
- imprejmuirea se va realiza doar pe laturile invecinate cu proprietatile private. Limita cu domeniul public, strada Victoriei va ramane neimprejmuita.

Te-zona pentru echipare edilitara

CAPITOLUL 1 – GENERALITATI

Art. 1. Tipurile de subzone functionale

-nu sunt subzone functionale

Pr. nr. : 17/2019

Proiect. : CONSTRUIRE CLADIRE REZIDENTIALA

Beneficiar: CARACIOBANU SORIN

Faza: P.U.Z.

Parte scrisa: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Art. 2. Functiunea dominantă a zonei

- constructii pentru dotare edilitara

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 3. Utilizari permise

- spatii edilitare;
- constructii anexe:parcaj, dotari edilitare, amenajari pentru protectia mediului;

Art. 4. Utilizari interzise

- orice unitati poluante sau generatoare de riscuri tehnologice

CAPITOLUL 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

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

Art. 5. Zone cu valoare peisagistica

- Se vor respecta prevederile art. 8 din RGU, privind interzicerea autorizarii constructiilor si amenajarilor care prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural depreciaza valoarea peisajului.

**3.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public**

Art. 6. Expunerea la riscuri naturale

Nu au fost identificate riscuri naturale in zona.

Art. 7. Expunerea la riscuri tehnologice

Nu au fost identificate astfel de situatii, in sensul art.11 din RGU

Art. 8. Constructii cu functii generatoare de riscuri tehnologice

Nu au fost identificate astfel de situatii in sensul art. 12 din RGU

**3.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

Art. 9. Orientarea fata de punctele cardinale

- conform ordinului 119/2014.

Art. 10. Amplasarea fata de drumurile publice

- cu respectarea art. 18 din RGU

Art. 11. Amplasarea fata de aliniament

- cu respectarea art. 23 din RGU. Nisa de gaze va respecta normativele de proiectare din domeniu.

Art. 12. Amplasarea in interiorul parcelei

- cu respectarea art. 24 din RGU

Pr. nr. : 17/2019

Proiect. : CONSTRUIRE CLADIRE REZIDENTIALA

Beneficiar: CARACIOBANU SORIN

Faza: P.U.Z.

Parte scrisa: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei privind vederea si scurgerea apelor meteorice prevazute in Codul Civil (Sectiunea III si IV)

### 3.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

#### Art. 13. Accese carosabile

- cu respectarea art. 25 din RGU si a anexei nr. 4
- Lucrarile de realizarea a accesului carosabil se vor face cu asigurarea continuitatii scurgerii apelor pluvia

#### Art. 14. Accese pietonale

- cu respectarea art. 26 din RGU

#### Art. 15. Parcaje, qaraje

- cu respectarea art. 33 din RGU si anexa nr. 5, coroborat cu regulamentul local de urbanism pentru asigurarea locurilor de parcare.

### 3.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara

#### Art. 16. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente

- cu respectarea art. 27 din RGU
- In zona studiata exista posibilitati de racord la toate utilitatile urbane;

### 3.5. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

#### Art. 17. Parcelarea

- nu este cazul

#### Art. 18. Inaltimea constructiilor

- nu este cazul;

#### Art. 19. Aspectul exterior al constructiilor

- cu respectarea art. 32 din RGU, PUG si RLU aprobat;

#### Art. 20. Procentul de ocupare al terenului

- nu este cazul

### 3.6. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri.

#### Art. 21. Spatii verzi

- cu respectarea art. 34 din RGU si a anexei nr. 6

#### Art. 22. Imprejmuiri

- nu este cazul

Intocmit,

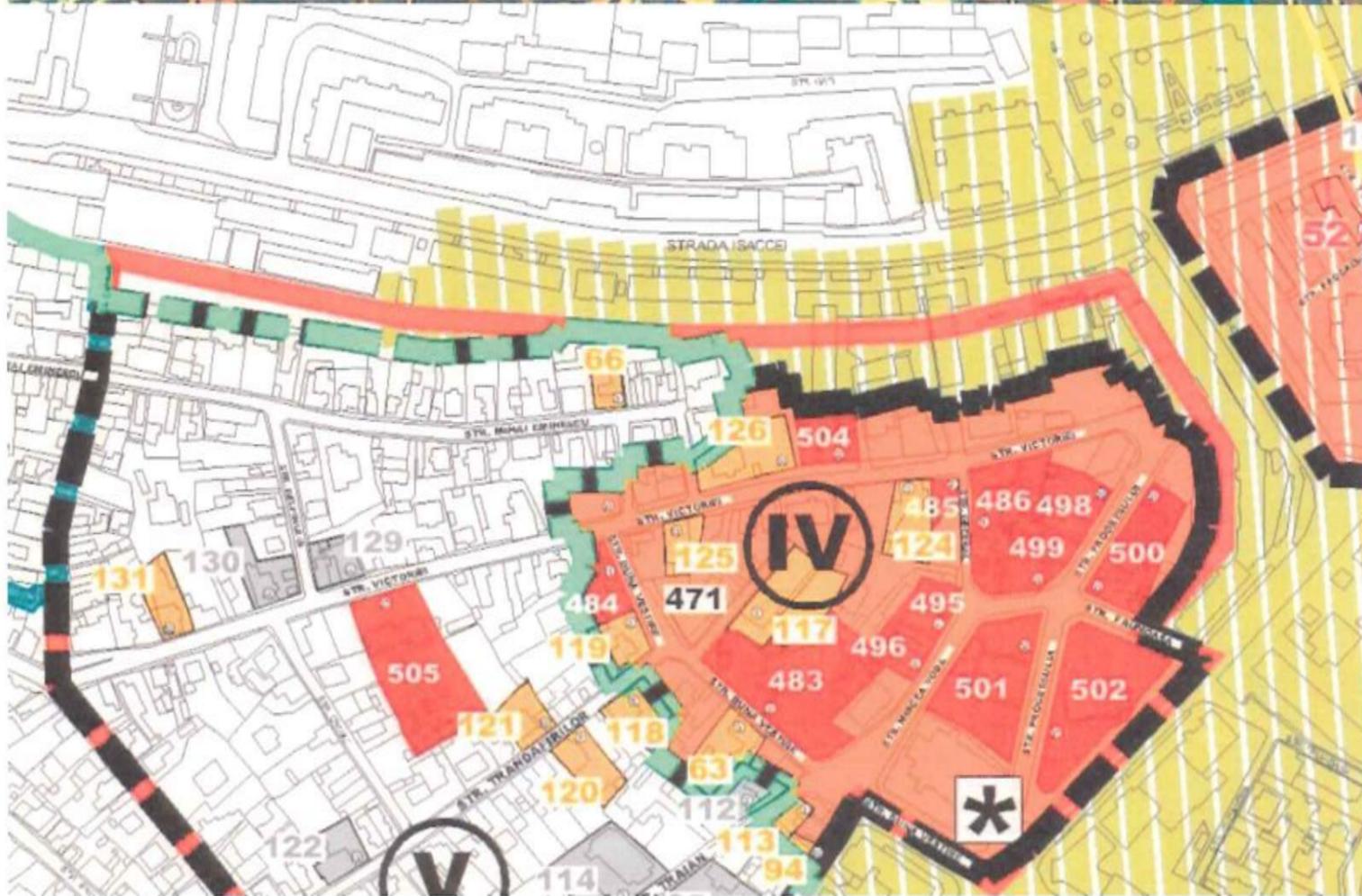
arch. Cosmin Tudor VIZIREANU

Pr. nr. : 17/2019  
Proiect. : CONSTRUIRE CLADIRE REZIDENTIALA  
Beneficiar: CARACIOBANU SORIN  
Faza: P.U.Z.  
Parte scrisa: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



# PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE CLADIRE REZIDENTIALA



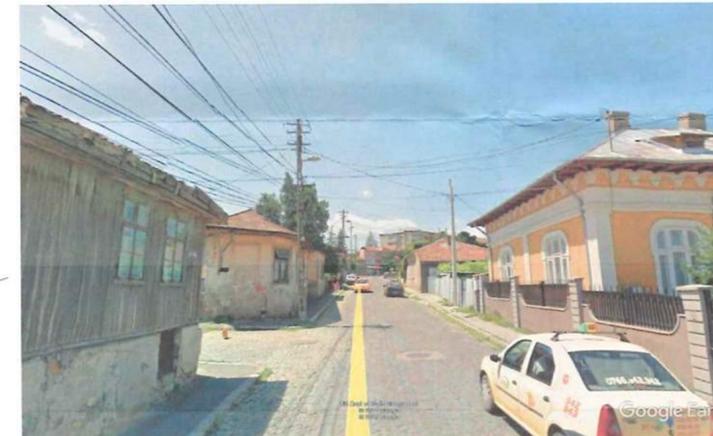
VERIFICATOR/EXPERT NUME		SEMNETURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA	
PROIECTANT GENERAL: <b>optim proiect</b> <small>BIROU DE PROIECTARE</small> <small>C.U.I. RO 22643775; REG.COM. J 36/600/2007</small> <small>web: www.optimproiect.ro</small>				BENEFICIAR: <b>CARACIOBANU SORIN</b> <small>Cosmin Tudor P. VIZIREANU proiectant</small>	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNETURA	DATA	TITLUL PROIECTULUI:	FAZA:
SEF PROIECT	arh. Cosmin VIZIREANU		2019	CONSTRUIRE CLADIRE REZIDENTIALA <small>strada VICTORIEI nr. 33, mun. TULCEA, judetul TULCEA</small>	P.U.Z.
PROIECTAT	arh. Cosmin VIZIREANU		SCARA:	TITLUL PLANSEI:	PLANSA NR.
DESENAT	arh. Cosmin VIZIREANU			INCADRAREA IN TERITORIU	U00

# PLAN URBANISTIC ZONAL

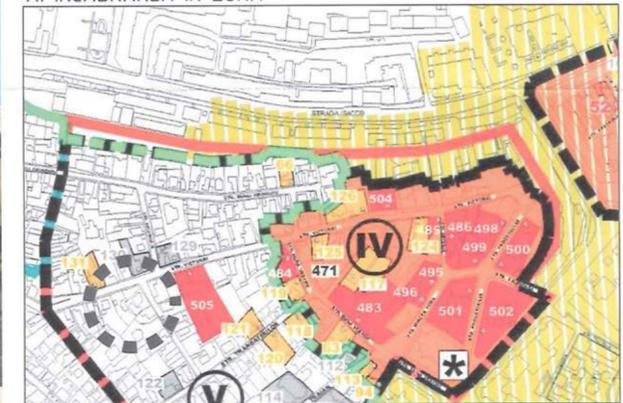
CONSTRUIRE CLADIRE REZIDENTIALA  
strada VICTORIEI nr. 33, mun. TULCEA, judetul TULCEA



DESFASURATA STR. VICTORIEI SUD



## A. INCADRAREA IN ZONA



## B. LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA PRIN PUZ - 4.600mp
- LIMITA TEREN PROPRIETATE - 560,00mp

## C. FUNCTIUNI URBANISTICE

- ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE - Ccr
- ZONA VERDE - P
- ZONA LOCUIRE - LI, subzona u2, P+4 LM u1- P+2
- CIRCULATII PIETONALE
- REGIM DE INALTIME
- CONSTRUCTII EXISTENTE

AMPLASAMENTUL SE AFLA SITUAT IN LIMITA ZONEI CONSTRUIRE PROTEJATE (Z.C.P.)  
AMPLASAMENTUL SE AFLA SITUAT IN LIMITA ZONEI CU ELEMENTE ISTORICE ISOLATE

## D. TABEL DISFUNCIIUNI-PRIORITATI

DOMENII	DISFUNCIONALITATI	PRIORITATI
CIRCULATIE	-Nu au fost identificate disfuncții la nivelul traficului; -Lipse locurile de parcare publice din zona;	-Amenajare acces direct din calle de comunicatii rutiere existente -Asigurarea parcarilor in incinta delimitata;
FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR	-Nu au fost identificate disfuncții la nivelul fondului construit si al utilizarii terenului-totul este liber de constructii;	-Planul propune reguli de amplasare in vederea crearii unui fond construit coerent si cu materiale de calitate si durabile, in concordanta cu tema de proiectare; - Se are in vedere valorificarea suprafetelor in concordanta cu functiunea propusa prin plan; - Actualizarea limitei de proprietate pe latura de nord-pentru corectare aliniament;
PROBLEME DE MEDIU	- Nu au fost identificate probleme de mediu;	- Asigurarea unui procent minim de 25% de spatii verzi amenajate si intretinute corespunzator; - Colectarea selectiva a deseurilor prin prestatori autorizati; - Se vor respecta conditiile impuse prin avizul de mediu atasat pe perioada de implementare cat si de functionare si dezafectare a functiunii si dotarilor conexe; - Obținerea actului de reglementare al autoritatii de protectia mediului in faza de proiect si respectarea conditiilor impuse prin acesta;



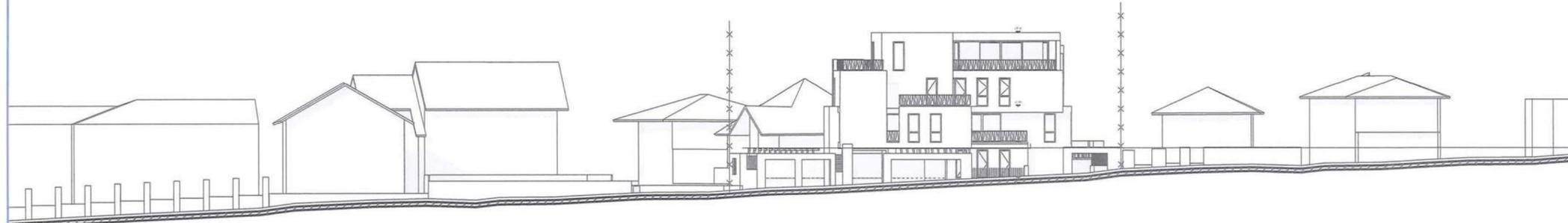
DESFASURATA STR. VICTORIEI NORD

VERIFICATOR/EXPERT NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA
PROIECTANT GENERAL:	 C.U.I. RO 22643775; REG.COM. J 36/600/2007; www.optimproject.ro		BENEFICIAR: CARACIOBANU SORIN PROIECT NR. 17/2019
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	DATA
SEF PROIECT	arh. Cosmin VIZIREANU		2019
PROIECTAT	arh. Cosmin VIZIREANU		SCARA:
DESENAT	arh. Cosmin VIZIREANU		1:500
TITLUL PROIECTULUI:			FAZA:
CONSTRUIRE CLADIRE REZIDENTIALA strada VICTORIEI nr. 33, mun. TULCEA, judetul TULCEA			P.U.Z.
TITLUL PLANSEI:			PLANSA NR.
ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE DISFUNCIIUNI-PRIORITATI			U01

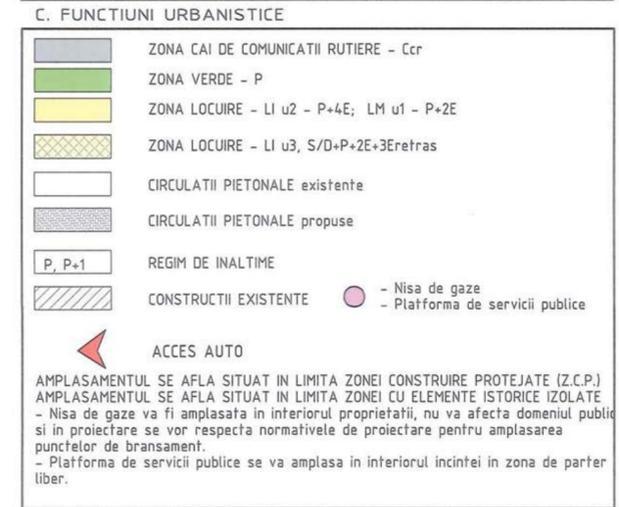
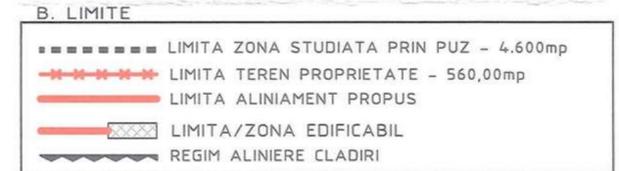
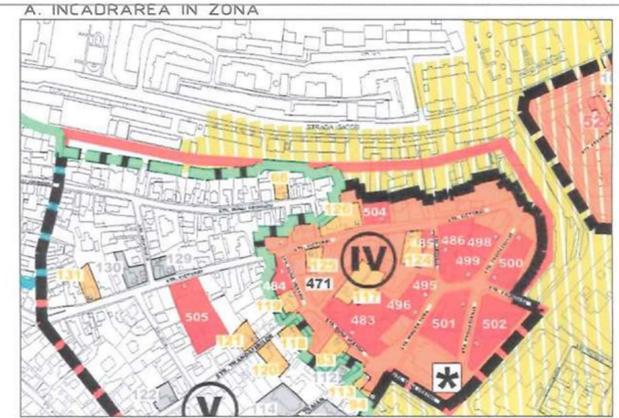
# PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE CLADIRE REZIDENTIALA  
strada VICTORIEI nr. 33, mun. TULCEA, judetul TULCEA

LEGENDA:



DEFASURATA STRADALA PROPUA



**D. BILANT TERITORIAL PE PARCELA - RELEDE EDILITARE**

SUPRAFATA ZONA STUDIATA	EXISTENT		PROPUA		
	mp	%	mp	%	
SUPRAFATA ZONA STUDIATA 4.600,00mp					
SUPRAFATA TEREN PROPRIETATE-560,00mp	560,00mp	100%	560,00mp	100%	
ZONA VERDE -subzona plantatii de protectie - Ppp	110,00mp	20 %	0,00mp	0 %	
ZONA LOCUIRE - LIu2	450,00mp	80 %	0,00mp	0 %	
ZONA LOCUIRE - LIu3	0,00mp	0 %	560,00mp	100 %	
DEFALCARE SUBZONE FUNCTIONALE	SUBZONA CONSTRUCTII	0,00mp	0,00%	224,00mp	40 %
	SUBZONA SPATII VERZI	0,00mp	0,00%	14,00mp	25 %
	SUBZONA CIRCULATII SI AMENAJARI PARCAJE	0,00mp	0,00%	196,00mp	35 %
P.O.T.(S.C./S.T.)		40%		40%	
C.U.T.(S.D./S.T.)		2,0		1,5	
REGIM DE INALTIME MAXIM		P+4E		(S/D) P+2E+3E retras	
Hmaxim		15		15	
NIVELE		5		4--de la colta ≤ 0,00	
RETRAGERI MINIME PROPUSE:					
- NORD: 3,00m (aliniament);					
- EST: 5,00m/0,60m;					
- VEST: 2,50m;					
				RETEA ALIMENTARE CU APA EXISTENTA	
				RETEA CANALIZARE EXISTENTA	
				RETELE GAZE NATURALE	
				RETELE ENERGIE ELECTRICA	



VERIFICATOR/EXPERT NUME	SEMNAURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA
PROIECTANT GENERAL:			BENEFICIAR:
C.U.I. RO 22643775; REG.COM. J 36(863)/2006			CARACIOBANU SORIN
PROIECTAT	arh. Cosmin VIZIREANU	DATA:	PROIECT NR.
DESENAT	arh. Cosmin VIZIREANU	SCARA:	17/2019
		1500	
			FAZA:
			P.U.Z.
			PLANSA NR.
			U02

PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

**CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE**

Intravilanul municipiului Tulcea, judetul Tulcea  
Strada BIRUINTEI nr. 20,

PROIECT NR. 54/2020

BENEFICIAR :

**SC STAR BETON TOP SRL**

ELABORATOR (PROIECTANT)  
**S.C. OPTIM PROIECT S.R.L. TULCEA**

Arh. Cosmin Tudor VIZIREANU

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE

Intravilanul municipiului Tulcea, judetul Tulcea  
Strada BIRUINTEI nr. 10,

### PARTEA I - DISPOZITII GENERALE

#### 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1. Regulamentul local de urbanism (RLU) constituie o piesa de baza in aplicarea PUZ, intarind si detaliind reglementarile din PUZ.

Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intreg teritoriul care face obiectul PUZ.

Regulamentul Local de Urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si de utilizare a constructiilor din zona teritoriului studiat.

Normele cuprinse in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in limitele teritoriului studiat in PUZ.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ expliciteaza isi detaliaza prevederile cu caracter de reglementare din PUG si RLU - documentatii aprobate, pentru teritoriul studiat.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ constituie act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba impreuna cu Planul Urbanistic Zonal de catre Consiliul Local, in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

1.4. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se poate face numai in cazul aprobarii unor modificari ale PUZ-ului, cu respectarea filierei de avizare si aprobare, pe care a urmat-o documentatia initiala.

#### 2. BAZA LEGALA A ELABORARII

2.1. La baza elaborarii prezentului RLU aferent PUZ stau :

- **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
- **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicata cu modificarile si completarile ulterioare
- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare
- **Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism**, indicativ GM-007-2000, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 (brosura)
- **Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal**, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 (brosura)

2.2. In cadrul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se preiau toate prevederile cuprinse in documentatii de urbanism si proiecte de specialitate intocmite anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ-ului si care au fost luate in considerare :

- PUG si RLU ale municipiului Tulcea;
- Documentatia topografica;
- Avize si acorduri de la detinatorii de utilitati din zona;
- Tema de proiectare cuprinzand functiunile dorite de initiatorul planului.

### 3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor in zona studiata.

Suprafata pentru care s-a elaborat lucrarea este de **740,00mp** studiata unitar si este situata in intravilanul municipiului Tulcea, asa cum a fost aprobat prin HCL nr.29/1996.

● UTR-ul este o reprezentare conventionala a unui teritoriu avand o functiune dominanta si / sau omogenitate functionala, fiind determinat prin limite fizice existente in teren (strazi, limite de proprietate).

● Zona functionala este acea zona avand limitele determinate prin documentatii de urbanism care stabilesc functiunea sa dominanta si celelalte functiuni permise si reglementeaza unele elemente privind modul de exercitare a acestuia.

Dupa aprobarea PUZ, prezentul Regulament de Urbanism va completa PUG si RLU existente ale municipiului Tulcea.

3.2. Zonificarea functionala a terenului studiat in PUZ s-a evidentiat in plansa Reglementari urbanistice, unde s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor si care se vor aplica in cadrul fiecarei zone si subzone functionale.

#### PARTEA a II-a – REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL UTR

Suprafata de teren aflata in studiu este de 740,00 mp, situat in intravilanul municipiului Tulcea aprobat prin HCL 29/1996 de aprobare a Planului Urbanistic General si HCL 19/1999 de aprobare al RLU aferent PUG si este detinuta de initiatorul planului conform contractului de vanzare - cumparare autentificat sub numarul 281 din 19/02/2020. Terenul este ocupat de o constructie in suprafata de 78,00mo cu destinatia de locuinta, regim de inaltime parter. Cladirea va face obiectul unui proiect de desfiintare.

Vecinatatile terenului studiat:

NC 6941, CF 42375 - S=740,00mp

- Nord-vest : domeniu public - alee carosabila ;
- Vest : domeniu public - strada Biruintei ;
- Sud : domeniu public - alee carosabila si Regep Aslan ;
- Est : domeniu public - alee carosabila Terenul este liber de constructii.

Terenul este ocupat de constructie in suprafata de 78,00mp, regim de inaltime parter, destinatia de locuinta ce va face obiectul unui proiect de desfiintare.

Reglementarile urbanistice stabilite la nivelul general al localitatii nu sunt aplicabile si pentru zona ce face obiectul prezentei documentatii.

## PARTEA a III - a - ZONIFICAREA TERITORIULUI

### 4. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

4.1. Asigurarea compatibilitatii functionale in cadrul propunerilor de organizare a zonelor studiate in PUZ s-a realizat cu respectarea art. 14 din Regulamentul General de Urbanism si a prevederilor privind amplasarea constructiilor in cadrul zonelor functionale.

4.2. Zonelor functionale corespunzatoare teritoriului studiat in PUZ sunt puse in evidenta in plansa Reglementari Urbanistice.

4.3. Subzonele functionale sunt subdiviziuni ale zonelor functionale cu functiuni specializate.

4.4. Fiecare zona functionala, formata din una sau mai multe subzone este reprezentata grafic printr-o culoare diferita, in conformitate cu Metodologia de elaborare PUG - Ordinul MLPAT nr.13/N/martie 1999

4.5. Teritoriul studiat in PUZ are urmatoarele zone si subzone functionale, care au primit simbolurile mentionate in RLU aferent PUG aprobat al municipiului, respectiv :

Pe teritoriul studiat in PUZ se disting urmatoarele zone si subzone functionale, respectiv :

- **Llu1:** zona rezidentiala - locuire;
  - subzona max. S/D+P+4, 5 nivele - posibil cu comert/servicii pe maxim 25% din suprafata desfasurata a cladirii.
  - P.O.T. = 40 %
  - C.U.T. = 2;0
  - INALTIME MAXIMA=S/D+P+4E
  - Hmaxim exist/prop: = 15,00m
  - NIVELE exist/prop: = 5 de la cota + 0,00
- **ISa** zona institutii si servicii publice subzona sanatate;
  - fara reglementari

## PARTEA a IV - a - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR SI DE REALIZARE A CONSTRUCTIILOR LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE

### CONTINUTUL REGULAMENTULUI

Pentru fiecare zona functionala, prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ cuprind reglementari specifice, pe articole, grupate in 3 capitole :

1. - Generalitati

2. - Utilizarea functionala
3. - Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

#### CAPITOLUL 1 – GENERALITATI

- Art. 1. Tipurile de subzone functionale
- Art. 2. Functiunea dominanta a zonei
- Art. 3. Functiuni complementare admise zonei

#### CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCTIONALA

- Art. 4. Utilizari permise
- Art. 5. Utilizari permise cu conditii
- Art. 7. Utilizari interzise

#### CAPITOLUL 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

##### **3.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit**

- Art. 8. Zone cu valoare peisagistica

##### **3.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public**

- Art. 9. Expunerea la riscuri naturale
- Art. 10. Expunerea la riscuri tehnologice
- Art. 11. Constructii cu functii generatoare de riscuri tehnologice

##### **3.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

- Art. 12. Orientarea fata de punctele cardinale
- Art. 13. Amplasarea fata de drumurile publice
- Art. 14. Amplasarea fata de aliniament
- Art. 15. Amplasarea in interiorul parcelei

##### **3.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

- Art. 16. Accese carosabile
- Art. 17. Accese pietonale
- Art. 18. Parcaje, garaje

##### **3.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara**

- Art. 19. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente

##### **3.5. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii**

- Art. 20. Parcelarea
- Art. 21. Inaltimea constructiilor
- Art. 22. Aspectul exterior al constructiilor
- Art. 23. Procentul de ocupare al terenului

### **3.6. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri.**

Art. 24. Spatii verzi

Art. 25. Imprejmuiri

**LI-zona rezidentiala cu mai mult de trei niveluri – subzona u3**

#### CAPITOLUL 1 – GENERALITATI

##### Art. 1. Tipurile de subzone functionale

- subzona max. S/D+P+5E – 6 nivele; subzona locuire, functiuni compatibile si complementare pe maxim 25% din suprafata desfasurata a cladirii

##### Art. 2. Functiunea dominanta a zonei

- locuire

#### CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCTIONALA

##### Art. 3. Utilizari permise

- mici spatii comerciale si de servicii nederanjante; profesii liberale  
- constructii anexe: parcaj, dotari edilitare, amenajari pentru protectia mediului;

##### Art. 4. Utilizari interzise

- orice unitati poluante sau generatoare de riscuri tehnologice;

#### CAPITOLUL 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

### **3.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit**

##### Art. 5. Zone cu valoare peisagistica

- Se vor respecta prevederile art. 8 din RGU, privind interzicerea autorizarii constructiilor si amenajarilor care prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural depreciaza valoarea peisajului.

### **3.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public**

##### Art. 6. Expunerea la riscuri naturale

Nu au fost identificate riscuri naturale in zona.

##### Art. 7. Expunerea la riscuri tehnologice

Nu au fost identificate astfel de situatii, in sensul art.11 din RGU, procese tehnologice industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, eplozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

##### Art. 8. Constructii cu functii generatoare de riscuri tehnologice

Pr. nr. : 54/2020

Proiect : CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE

Beneficiar: SC STAR BETON TOP SRL

Faza: P.U.Z.

Parte scrisa: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Nu au fost identificate astfel de situatii in sensul art. 12 din RGU. Nu au fost identificate constructii care prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice.

### **3.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

#### Art. 9. Orientarea fata de punctele cardinale

- Conditile de amplasare si conformare a constructiilor vor respecta prevederile RGU si sunt in functie de specificul, destinatia si amplasamentul acestora.
- Autorizarea constructiilor se va face cu respectarea recomandarilor art. 17 si anexei nr. 3 din RGU.
- se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor;
- incaperile de locuit (dormitoare si camere de zi) vor fi orientate pe cat posibil pe sud, sud-est.

#### Art. 10. Amplasarea fata de drumurile publice

- cu respectarea art. 18 din RGU.
- Autorizarea executarii constructiilor se poate realiza cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii. In cazul de fata nu exista zone de protectie delimitate.

#### Art. 11. Amplasarea fata de aliniament

- cu respectarea art. 23 din RGU.
  - fata de limita de proprietate in partea de nord se propune o retragere de minimum 2,00 m;

Retragerile de mai sus se aplica pentru constructiile supraterane. Constructiile subterane se pot amplasa la o distanta de 0,00m. Se va obtine acordul notarial in forma autentica pentru constructiile subterane sau/si supraterane care nu respecta distantele impuse de Codul Civil.

**Intreaga zona de edificabil propusa se constituie intr-un singur compartiment de incendiu conform normativului de siguranta la foc P 118/1999.**

**Aria maxima construita (la sol) a unui compartiment de incendiu (in m<sup>2</sup>) pentru constructii cu unul sau mai multe niveluri pentru gradul de rezistenta la foc I-II nu trebuie sa depaseasca 2.500mp.**

#### Art. 12. Amplasarea in interiorul parcelei

- cu respectarea art. 24 din RGU
- Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei privind vederea si scurgerea apelor meteorice prevazute in Codul Civil (Sectiunea III si IV)
  - fata de limita de proprietate in partea de vest se propune o retragere de minimum 5,00 m;
  - fata de limita de proprietate din nord (aliniament) se propune o retragere de 1,00m;
  - fata de limita de proprietate in partea de sud se propune o retragere de minimum 0,60 m;
  - fata de limita de proprietate din est se propune o retragere de 2,00m;

Retragerile de mai sus se aplica pentru constructiile supraterane. Constructiile subterane se pot amplasa la o distanta de 0,00m. Se va obtine acordul notarial in forma autentica pentru constructiile subterane sau/si supraterane care nu respecta distantele impuse de Codul Civil.

Intreaga zona de edificabil propusa se constituie intr-un singur compartiment de incendiu conform normativului de siguranta la foc P 118/1999.

Aria maxima construita (la sol) a unui compartiment de incendiu (in m2) pentru constructii cu unul sau mai multe niveluri pentru gradul de rezistenta la foc I-II nu trebuie sa depaseasca 2.500mp.

In proiectare faza (P.A.C.) se va intocmi studiu de insorire.

Se va prezenta acordul vecinilor in forma autentica in urmatoarele situatii:

- Pentru constructii noi, amplasate adiacent constructiilor existente sau in imediata lor vecinatate-si numai daca sunt necesare masuri de interventie pentru protejarea acestora; (daca prin ridicarea unei constructii noi in vecinatatea imediata a unei constructii existente, pot fi cauzate acesteia prejudicii privind rezistenta mecanica si stabilitatea, securitatea la incendiu, igiena, sanatatea si mediul ori siguranta in exploatare. Cauzele acestor situatii pot si, de exemplu, alipirea la calcan, fundarea la cota mai adanca decat cea a talpii fundatiei constructiei existente, afectarea gradului de insorire.

### 3.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

#### Art. 13. Accese carosabile

- cu respectarea art. 25 din RGU si a anexei nr. 4
- Lucrarile de realizarea a accesului carosabil se vor face cu asigurarea continuitatii scurgerii apelor pluviale.

Se propune un acces auto si pietonal din strada 1848 - din domeniul public de interes local si apoi din caile de acces carosabile existente in zona, conform planşa de reglementari urbanistice.

#### ACCES AUTO/PIETONAL

- accesul auto se va realiza din domeniul public de interes local de la nord de amplasament
- se propun 2 accese de incinta;

In proiectare se va tine cont de dimensionarea carosabilului din incinta pentru a permite circulatia in conditii de siguranta si la capacitate maxima dupa criteriile stabilite prin HGR nr. 525/1996, anexa 4, precum si Normativ pentru proiectarea si executia parcajelor pentru autoturisme indicativ NP 24-97/1997.

- Se vor asigura accese carosabile pentru locatari
- Se vor asigura accese de serviciu pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor
- Se vor asigura accese la parcaje si garaje

Se va solicita si obtine acordul DIAP pentru sistematizarea zonei in faza P.A.C., in vederea amenajarii accesului pietonal si auto.

Revine in sarcina beneficiarului - conform prevederilor art. 13 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525 /1996 - obligatia efectuarii, a lucrarilor de infrastructura si de echipare tehnico-edilitara in interiorul perimetrului studiat.

Se vor asigura:

#### Art. 14. Accese pietonale

- cu respectarea art. 26 din RGU.

- accesul pietonal se va realiza din calea de acces de la nord.

Alegearea pozitionarii lor se va detalia in faza de proiect si se va tine cont de urmatoarele criterii:

-sa nu afecteze cu rampa de acces domeniul public - strada si trotuarul;

-in interiorul terenului studiat se vor realiza aleile carosabile si se vor calcula pantele de acces;

-incinta va beneficia de acces auto si pietonal;

-zona de stationare si parcare se vor proiecta in interiorul lotului detinut;

-fiecare zona cu acces carosabil imediat, va avea acces obligatoriu pentru mijloacele de interventie, colectare a deseurilor menajere;

Se va solicita si obtine acordul DIAP pentru sistematizarea zonei in faza P.A.C. in vederea amenajarii accesului pietonal si auto.

#### Art. 15. Parcaje, garaie

- cu respectarea art. 33 din RGU si anexa nr. 5

Se vor asigura:

- 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativa - se vor asigura minim 20 locuri de parcare pentru locuinte.

- 1 loc de parcare la 100mp utili pentru spatiile administrative - se vor asigura minin 2 locuri de parcare pentru spatiile administrative;

In proiectare se va respecta HCL nr.201/2017 privind aprobarea Regulamentului pentru numarul minim de locuri de parcare.

In proiectare se va respecta normativul de parcari in vigoare la data elaborarii documentatiei tehnice.

### **3.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara**

#### Art. 16. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente

- cu respectarea art. 27 din RGU

- In zona studiată exista posibilitati de racord la toate utilitatile urbane;

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica;

- lucrarile de racordare si de bransare la retea edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar;

- montarea echipamentelor tehnice se executa in varianta de amplasare subterana ori, dupa caz in incinte sau in nisele constructiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/constructiilor si fara afectarea circulatiei publice;

- echiparea edilitara la nivel de retele de canalizare prin grija beneficiarului.

- In proiectare se va respecta Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de Igiена si Sanatate Publica privind mediul de viata al populatiei :

- art. 4 : La stabilirea amplasamentelor cladirilor de locuit se vor preciza si amplasamentele urmatoarelor dotari tehnico - edilitare:

a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, care vor fi amenajate la distanta de minimum 10 m de ferestrele locuintelor, vor fi imprejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere [...]; - se va folosi locul special amenajat de Primaria Municipiului Tulcea pentru zona respectiva, de asemeni acesta se va repositiona pentru a putea pastra distanta legala.

b) spatii de joaca pentru copii, amenajate si echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor in vigoare astfel incat sa fie evitata accidentarea utilizatorilor - se vor utiliza locurile special amenajate de Primaria Municipiului Tulcea din zona;

c) spații amenajate pentru gararea si parcarea autovehiculelor populației din zona respectiva, situate la distante de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit - in proiectare, se vor respecta prevederile legale in vigoare.

### 3.5. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

#### Art. 17. Parcelarea

- Terenul studiat este o singura parcela impartita in subzone functie de inaltimea constructiilor;
- Pentru a fi construibila, o parcela trebuie sa satisfaca exigentele specifice functiunilor constructiei pe care urmeaza sa o primeasca, atat privind atributele de fapt (natura si caracteristicile terenului), cat si de drept (servitutile care le greveaza)
- Conditile de construibilitate sunt :
  - accesibilitate la un drum public (direct sau prin servitute)
  - echipare cu retele tehnico-edilitare
  - forme si dimensiuni care sa permita regulile de amplasare si conformare din prezentul Regulament
  - respectarea normelor de igiena si de protectie impotriva incendiilor

#### Art. 18. Inaltimea constructiilor

- $INALTIME\ MAXIMA = S/D + P + 5E$
- $H_{maxim\ exist/prop} = 21,00m$  de la cota  $\pm 0,00$
- $NIVELE\ exist/prop = 6$  de la cota  $+ 0,00$  supraterane si maxim 1 nivel subteran
- in proiectare se vor respecta prevederile Ordinului 119/2014, al Ministrului Sanatatii;
- se va realiza studiu de insorire, in faza de proiect, dupa caz.

#### Art. 19. Aspectul exterior al constructiilor

- cu respectarea art. 32 din RGU, PUG si RLU aprobat;
- se vor executa acoperiri in terase sau sarpanta (se pot executa si etaje retrase);
- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei;
- se interzic constructiile care, prin aspect si volum intra in contradictie cu aspectul general al zonei, deprecind valorile arhitecturii si urbanismului in general.

Art. 26. Procentul de ocupare al terenului

Locuinte:

POTmax 40%

CUT maxim : 2;4

**3.6. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurii.**

Art. 20. Spatii verzi

- cu respectarea art. 34 din RGU si a anexei nr. 6. Se va asigura un procent de minim 20%.
- la nivel de parcela se vor organiza spatii verzi, de asemeni acestea vor fi intretinute corespunzator;
- in proiectare se va asigura o suprafata de minim 2mp/locuitor.

Art. 21. Imprejmuiri

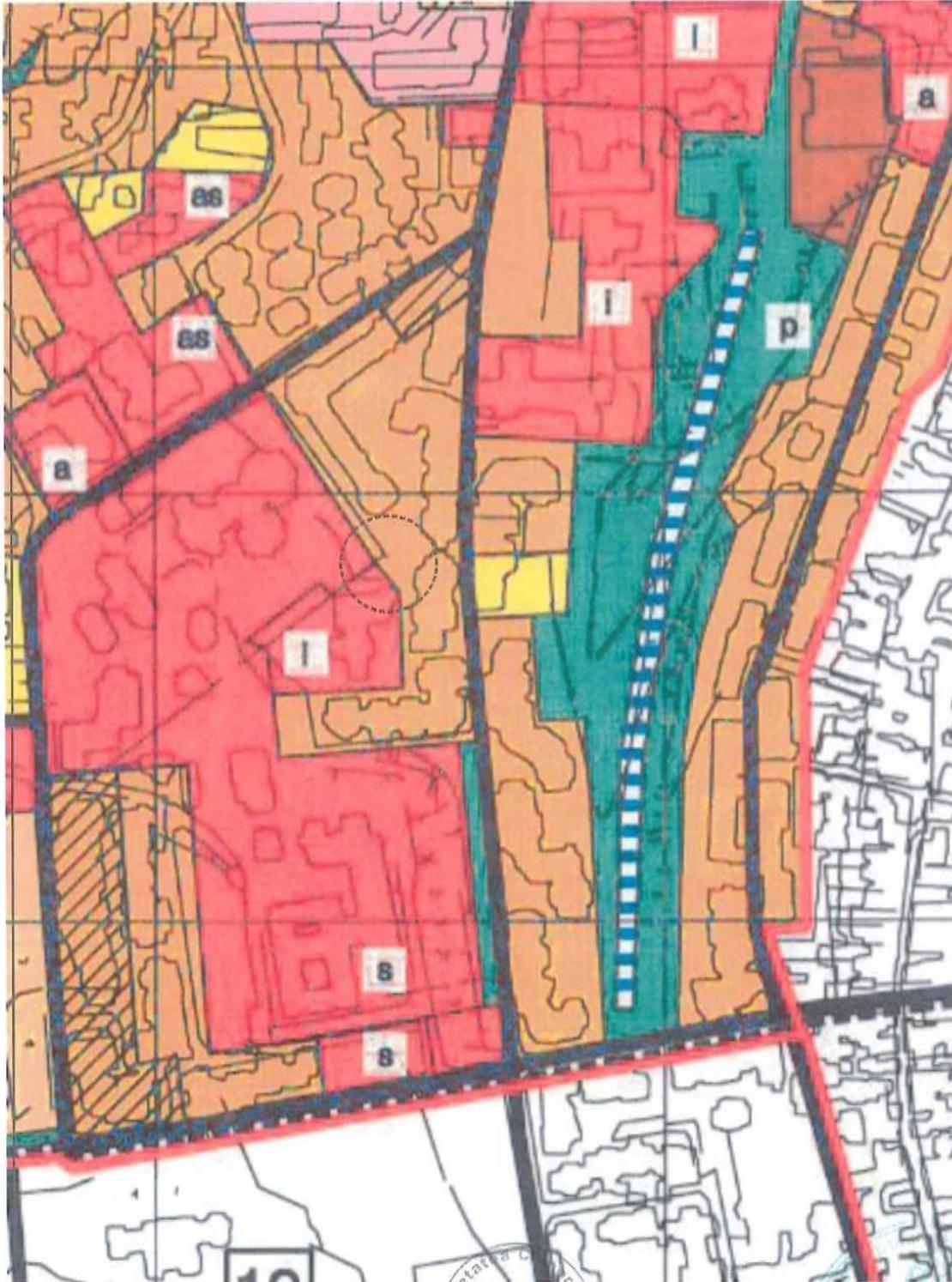
- se vor realiza imprejurii din materiale de calitate ce nu vor deranja vecinatatile;
- imprejmurile noi pot fi construite din grilaje metalice ornamentale dublate de plantatii verzi, sau din piatra naturala, panouri din lemn;
- se interzic imprejmurile din elemente masive de beton prefabricat, tabla, plasa de sarma, placi aglomerate din lemn. Inaltimea gardurilor va fi de maxim 2,00 m.
- imprejmuirea se va realiza doar pe laturile invecinate cu proprietatile private. Limita cu domeniul public, strada Victoriei va ramane neimprejmuita.

Intocmit,  
arch. **Cosmin Tudor VIZIREANU**

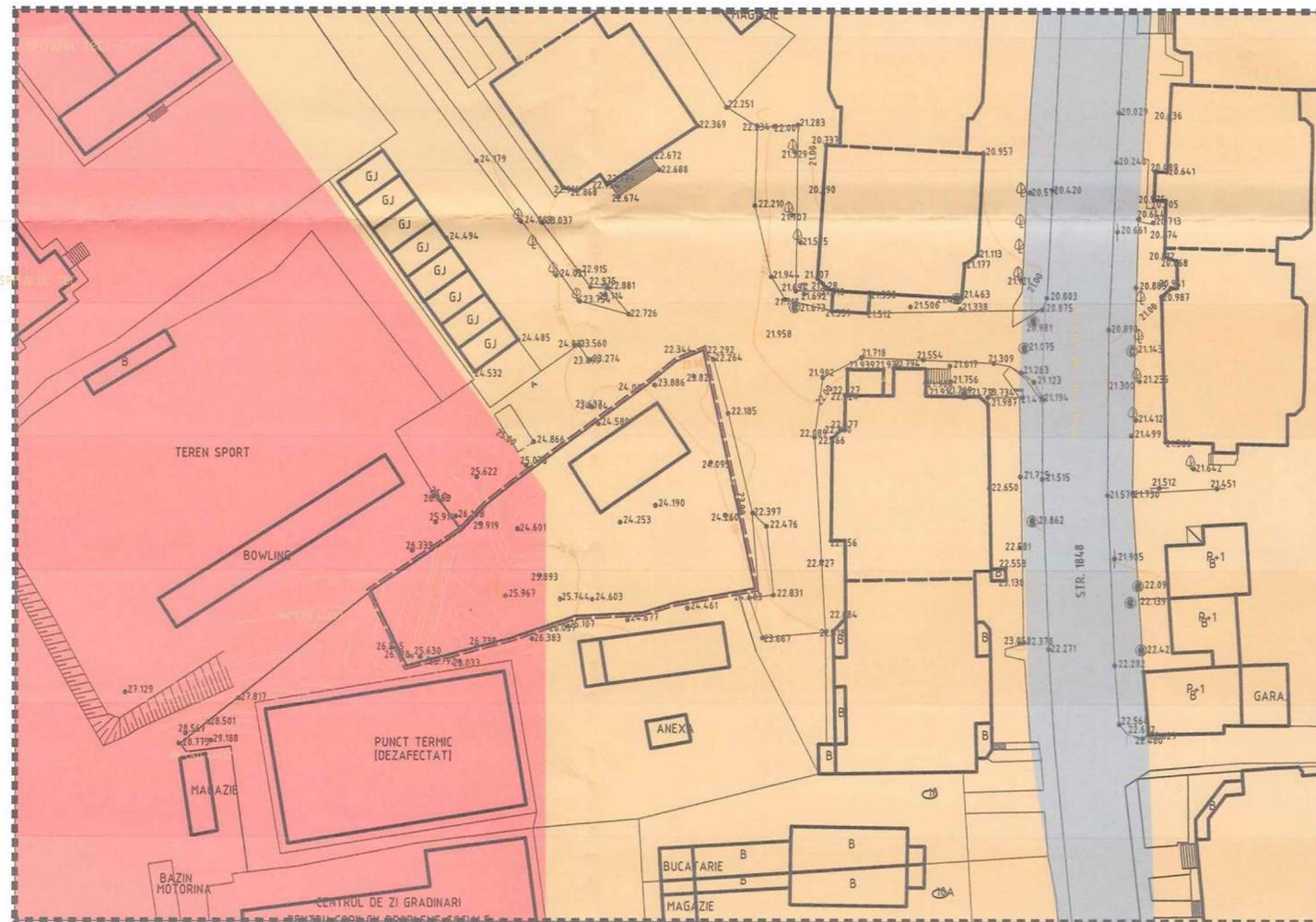


Redactat,  
**Teh. Mihaela-Daniela ISTRATE**

A. INCADRAREA IN P.U.G.



PROIECTANT GENERAL: <b>optim project</b> <small>GRUP DE PROIECTARE C.U.I. RO 22643775; REG.COM. J 36/600/2007</small>		Beneficiar: <b>S.C. STAR BETON TOP S.R.L.</b>		Pr.nr. 54/2020
SPECIFICATIE	NUME	SEMINTURA	Scara	Titu proiectului: <b>CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE</b> str. BIRUITEI nr.10, mun. TULCEA, jud. TULCEA
SEF PROIECT	arh. Cosmin Tudor VIZIREANU		Data	Faza P.U.Z.
PROIECTAT	arh. Florin MICU		2020	Pl. nr. U - 00
DESENAT	teh. Mihaela Daniela ISTRATE			



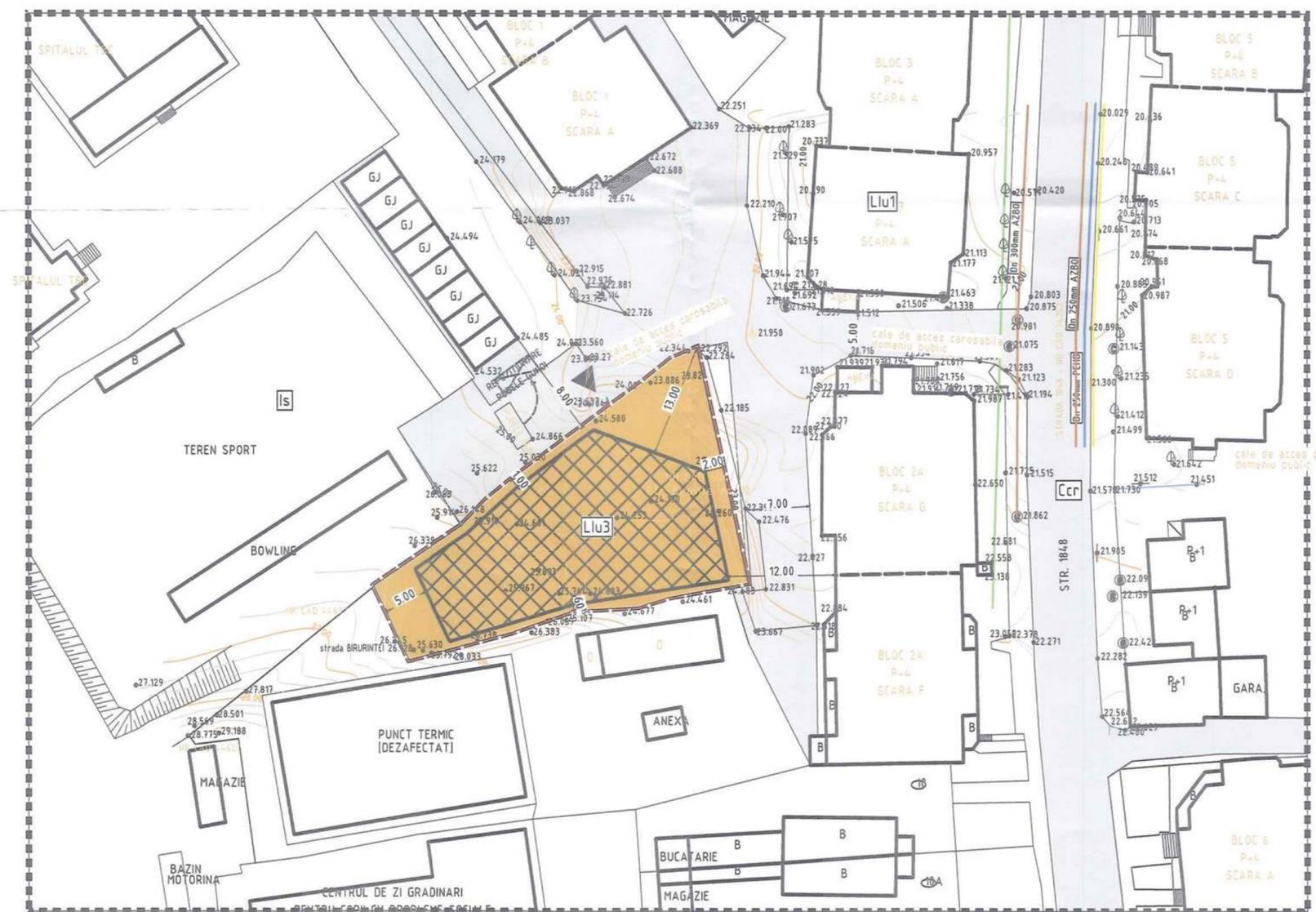
**LEGENDA:**

- A. LIMITE**
- ■ ■ ■ ■ LIMITA ZONA STUDIATA PRIN P.U.Z. - 14.900mp
  - LIMITA TEREN PROPRIETATE - 740mp
- B. FUNCTIUNI URBANISTICE**
- ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE-Ccr
  - ZONA REZIDENTIALA-Lu1  
cladiri cu mai mult de 3 niveluri peste 10m
  - ZONA DE INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE DE INTERES GENERAL-IS1  
construcții de sanătate

**C. TABEL DISFUNCTIUNI-PRIORITATI**

DOMENII	DISFUNCTUALITATI	PRIORITATI
CIRCULATIE	-Au fost identificate disfuncțiuni: - eroare de denumire adresa, in sensul ca strada Biruintei nu are trasura in zona; - lipsa locurilor publice de parcare in zona;	- Reglementare accesului din strada 1848 si din calea de acces aflata la nord; - asigurarea locurilor de parcare strict pe terenul detinut de initiator;
FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR	-Nu au fost identificate disfuncțiuni la nivelul fondului construit si al utilizarii terenurilor;	- Planul propune reguli de amplasare in vederea crearii unui fond construit coerent si cu materiale de calitate si durabile, in concordanta cu tema de proiectare; - Se are in vederea valorificarea suprafetelor in concordanta cu functiunea propusa prin plan;
PROBLEME DE MEDIU	- Nu au fost identificate probleme de mediu;	- Asigurarea unui procent minim de 25% de spatii verzi amenajate si intretinute corespunzator - minim 2mp/cap de locuitor; - Colectarea selectiva a deseurilor prin prestatori autorizati; - Se vor respecta conditiile impuse prin avizul de mediu atlat pe perioada de implementare cat si de functionare si dezafectare a functiunii si dotarilor conexe; - Obținerea actului de reglementare al autoritatii de protectia mediului in faza de proiect si respectarea conditiilor impuse prin acesta; - Repozitionarea punctului de colectare deseuri existent in zona

PROIECTANT GENERAL: <b>optim project</b> <small>SAH-CALCUL DE PROIECTARE</small> <small>CUII RO 22643775; REG.COM. J 36/400/2007</small>		Beneficiar: <b>S.C. STAR BETON TOP S.R.L.</b>		Pr.nr. 54/2020	
SPECIFICATIE SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT	NUME arh. Cosmin Tudor VIZIREANU arh. Florin MICU teh. Mihaela Daniela ISTRATE	SEMNATURA   	Scara 1500 Data 2020	Titlu proiectului: <b>CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE</b> <small>STR. BIRUNTEI nr.16, MUN. TULCEA, JUD. TULCEA</small>	Faza P.U.Z. Pl. nr. U - 01



**LEGENDA:**

**A. LIMITE**

- LIMITA ZONA STUDIATA PRIN P.U.Z. - 14.900mp
- — — — — LIMITA TEREN PROPRIETATE - 740mp
- — — — — LIMITA EDIFICABIL

**B. FUNCTIUNI URBANISTICE - ZONIFICARE**

- SUPRAFETE CAROSABILE
- ZONA REZIDENTIALA-LIu3  
cladiri cu mai mult de 3 niveluri peste 10m
- SUPRAFETE SPATII VERZI conform registru
- ZONA EDIFICABIL
- ACCES

**C. TABEL DISFUNCTIUNI-PRIORITATI**

SUPRAFATA ZONA STUDIATA - 14.900mp	EXISTENT	
	mp	%
SUPRAFATA TEREN - 740mp din care:	740	100
ZONA INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE - is subzona servicii sanatafe	240	32,43
ZONA LOCUIRE REZIDENTIALA-LIu1	500	67,57
ZONA LOCUIRE REZIDENTIALA - LIu3	0	0
construcii spatii verzi amenajari incinta	78 0 0	10,54 0 0

**INDICI URBANISTICI DE CONTROL:**  
 P.O.T.=40%  
 C.U.T.=max 2.4  
 REGIM DE INALTIME MAXIM: S/D+P+SE  
 H maxim=21,00m pentru cladiri  
 NIVELE: 6 supraterrane, 1 subterane  
 RETRAGERI:  
 - nord (aliniament): 1,00m;  
 - sud: 0,60m, conform Cod Civil;  
 - est: 2,00m, conform Cod Civil;  
 - vest: 5,00m;  
 Edificabilul propus se va retrage pe zona de nord-est, nord-vest, conform reglementari.

**Reguli pentru proiectare:**  
 - depozitarea deseurilor se va realiza in locurile sp  
 - asigurarea locurilor de joaca se va realiza in locur  
 in zona  
 - spatiile pentru parcare si gararea autovehiculelor  
 minim 5m fata de ferestrele de locuit  
 - se vor minim 2mp/locuitor de spatii verzi  
 - se va asigura minim 1 loc de parcare/unitate locat  
 se va respecta HCL nr.201/2017 privind aprobarea R  
 minim de locuri de parcare  
 - amenajarea accesului auto se va amenaja conform N  
 executia parcajelor pentru autoturisme indicativ NP  
 - Se propune repozitionarea platformei de desuri m

- RETEA ALIMENTARE CU APA
- RETEA ENER
- RETEA CANALIZARE
- RETEA GAZ



PROIECTANT GENERAL: <b>optim project</b> C.U.I. RO 2264375; REG.COM. J 35/606/2007		Beneficiar: <b>S.C. STAR BETON T</b>	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAURA	Scara
SEF PROIECT	arh. Cosmin Tudor VIZIREANU	1501	
PROIECTAT	arh. Florin MICU	Data	
DESENAT	teh. Mihaela Daniela ISTRATE	2020	
Titlu proiectului: <b>CONSTRUIRE BLOC DE</b> str. BIRURINTEI nr.10, mun. TULCEA, J			Titlu plansei: REGLEMENTARI URBAN

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT  
«PLAN URBANISTIC ZONAL pentru STATIE DE  
CERCETARE - SUPER SITE DELTA DUNARII in  
cadrul proiectului major de infrastructura "CENTRUL  
INTERNATIONAL DE STUDII AVANSATE PENTRU  
SISTEME FLUVIU MARE DANUBIUS - RI"»**

**Intravilan Municipiul TULCEA, Suburbia TUDORVLADIMIRESCU, Parcela 2, Nr. Cad.  
– Judetul TULCEA**

**I. DISPOZITII GENERALE**

**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. Prevederile R.L.U. in zona data inlocuiesc prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Tulcea aprobat prin Hotararile Consiliului Local al municipiului Tulcea nr. 19/25.02.1999 de aprobare PUG si cea de prelungire a valabilitatii 129/2011.

**3. Domeniul de aplicare**

Art. 3. Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifica detaliata pentru o zona din localitate si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localitatii.

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

Prezenta documentatie propune studierea conditiilor de amplasare a unei statii de cercetari de teren cu suprafata construita propusa de 187,00 mp si regim de inaltime parter si mansarda.

Prevederile R.L.U. se aplica pe un teren in suprafata totala de **900 mp** se afla in domeniul public al municipiului Tulcea si in folosinta INSTITUTULUI NATIONAL DE CERCETARE-DEZVOLTARE DELTA DUNARII - TULCEA conform HCL nr. 302/25.10.2018 si are urmatoarele vecinatati:

- la nord-vest – digul de aparare al suburbiei Tudor Vladimirescu;
- la sud si est – teren apartinand domeniului public al municipiului Tulcea si anume zona de plaja publica.

## II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### 4. 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 care nu sunt strict legate de functiunile permise in zona.

Art. 5. Se are in vedere respectarea aspectului deltaic al tuturor constructiilor, fie ele definitive sau provizorii si anume:

- 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.
- 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 baturile 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.

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

Art. 6. Orice constructie definitiva va avea o structura durabila (zidarie portanta din caramida sau B.C.A., intarita cu samburi si centuri din beton armat, structura din cadre din beton armat cu plansee din beton armat monolit sau structura metalica).

Art. 7. Pentru orice constructii se va tine cont de concluziile Studiului Geotehnic realizat pe amplasament si anume:

- Terenul de fundare este reprezentat de nisipuri fine.
- Nivelul apelor subterane a fost identificat la mai putin 1m adancime.
- Terenul intra in categoria celor care necesita masuri speciale de fundare.
- Studiul geotehnic intocmit de S.C. GEOTESTING face parte din prezenta documentatie.

Art. 8. Documentatiile D.T.A.C.. vor fi verificate de verificatori atestati M.L.P.A.T., potrivit legii.

#### **6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

Art. 9. Se are in vedere amplasare a unei statii de cercetari de teren cu suprafata construita propusa de 187,00 mp si regim de inaltime parter si etaj.

Art. 10. Amplasarea cladirilor in teritoriu se va face cu respectarea prevederilor Codului Civil.

#### **7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Art. 11. Accesul se va face indirect dinspre strada Viilor aflata la nord-vest.

#### **8. Reguli cu privire la echiparea edilitara**

Art. 12. Atat racordul electric, cat si cele la retea de alimentare cu apa se vor face din retele aferente strazii Viilor. Evacuarea apelor menajere se va face in emisar dupa tratarea acestora intr-o microstatie de epurare cu aerare permanenta.

Art. 13. Este obligatorie racordarea la retelele de utilitati

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

Art. 14. Terenul este de forma triunghiulara.

Art. 15. Se interzice orice alta divizare ulterioara a parcelei.

#### **10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui**

Art. 16. Indiferent de functiunea pentru care solicita A.C., beneficiarul acesteia va trebui sa prezinte un plan de situatie din care sa rezulte modalitatea de rezolvare a spatiilor verzi.

Art. 17. Indiferent de functiunea pentru care se va solicita A.C. documentatia va cuprinde detalii de rezolvare a imprejmuirii. 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.

Art. 18. Se pot utiliza imprejmuiri opace sau semiopace pentru laterale si latura de spate.

### III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

#### 11. Unitati si subunitati functionale

Art. 19. La nivelul zonei reglementate, sunt admise urmatoarele functiuni:

#### ZONA INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE

### IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

#### ZONA INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE:

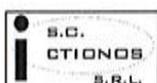
- Zona functionala IS este cea care determina in cea mai mare masura caracterul parcelei. Sunt predominante functiile publice cu scop de analiza si cercetare specifice Rezervatiei Biosferei Delta Dunarii.
- Functiunile complementare admise ale zonei: spatii verzi amenajate, gospodarie comunală (in limita asigurării racordării la utilitati), activitati socio-culturale;
- Functiunile interzise : toate functiunile care nu constituie in fiecare subzona; functiunea de baza a acesteia. Principiul de interzicere a unei functiuni este "daca nu sustine si nu potenteaza functiunea de baza", adica relatia directa cu aceasta.
- Sunt permise: activitatile de baza ale acesteia, activitatile functiunilor complementare care sustin si potenteaza functiunea principala si activitatile de intretinere ale functiunii principale si a celor complementare admise.

Regim de inaltime maxim propus: **10,00m**

Indicii urbanistici maximi propusi sunt:

**P.O.T. maxim = 25%**

**C.U.T. maxim = 0,50**



Art. 20. Orice derogare de la prezentul Regulament (prin derogare se intelege nerespectarea uneia sau mai multor reguli stabilite la nivel de zona), atrage dupa sine obligativitatea elaborarii unei documentatii de urbanism, P.U.D. sau P.U.Z. dupa caz.

Intocmit  
arhitect ANCA SUHOV





**LIMITA AMPLASAMENTULUI**

(Teren domeniu public al Municipiului Tulcea in suprafata totala de **900mp** aflat in folosinta **INSTITUTUL NATIONAL DE CERCETARE-DEZVOLTARE DELTA DUNARII - TULCEA** conform HCL nr.302/25.10.2018, Intravilan Municipiul TULCEA, Suburbia TUDOR VLADIMIRESCU, Parcela 2, Nr. Cad. 44170 - Judetul TULCEA)

<b>S.C. ICTIONOS S.R.L.</b> comuna Frecatei, judetul Tulcea punct de lucru: strada Sabinelor nr.5, bl.E4, sc.C, et.1, ap.6, municipiul Tulcea telefon/fax: 0742 615926 / 0240 531719			<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b>		
			Beneficiar:		PR.NR.
			<b>INSTITUTUL NATIONAL DE CERCETARE-DEZVOLTARE DELTA DUNARII - TULCEA</b>		<b>16/570 2019</b>
Specificatie	Nume	Semnatura	scara:	STATIE DE CERCETARE - SUPER SITE DELTA DUNARII in cadrul proiectului major de infrastructura "CENTRUL INTERNATIONAL DE STUDII AVANSA TE PENTRU SISTEME FLUVIU-MARE DANUBIUS - RI" Intravilan Municipiul TULCEA, Suburbia TUDOR VLADIMIRESCU, Parcela 2, Nr. Cad. 44170 - Judetul TULCEA	
Administrator	ing. Vasile SUHOV		1 : 10.000	<b>FAZA: P.U.Z.</b>	
Sef proiect	arh. Anca SUHOV		data: DECEMBRIE 2019	<b>EXTRAS DIN P.U.G.</b>	
Proiectat	arh. Anca SUHOV			<b>PLAN NR. P 0</b>	



coordonatele parcelei 33685

798954.470	417206.981
798938.409	417128.971
798917.872	417138.702
798934.360	417169.843
798946.113	417192.690
798951.949	417203.237



ZONA INUNDABILA:

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
- FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR	Fondul construit este alcătuit din locuinte de tip rural si cladiri aferente zonei de plaja publica.	Utilizarea mai judicioasa a terenurilor prin implantarea unei functiuni ce nu intra in contradictie cu existentul.
- SPATII PLANTATE, AGREEMENT, SPORT	Pe parcela nu exista structura zone verzi amenajate.	Conturarea paradelor de protectie adiacente strazii, dar si plantarea de arbori si arbusci. Speciile alese vor fi cele indigene. Se va asigura un procent de minim 30% spatii verzi amenajate pe parcela.
- SITUATII SPECIALE DE FUNDARE	Parcela se afla in acest moment in zona inundabila.	Realizarea unei platforme consolidate pe care se va amplasa constructia si care va avea cota mai sus cu minim 200cm fata de cota strazi.
- PROBLEME DE MEDIU	Pe amplasament exista posibilitatea de racord la retele de alimentare cu apa si energie electrica. Suburbia Tudor Vladimirescu nu are retea de canalizare menajera.	Se propune racordarea la toate retelele de utilitati existente pe strada. Evacuarea apelor menajere se va face in emisar dupa tratarea acestora intr-o microstatie de epurare cu avarie permanenta.

ZONE FUNCTIONALE CONFORM PUG APROBAT

Ccr - cai de comunicatie rutiere si constructii aferente	
Lru1 - locuinte rurale	
TA - terenuri aflate permanent sub ape	
P - zona verde, parcuri, complexe sportive	



LIMITA ZONEI STUDIATE  
 LIMITA AMPLASAMENTULUI  
 (Teren domeniu public al Municipiului Tulcea in suprafata totala de 900mp aflat in folosinta INSTITUTUL NATIONAL DE CERCETARE-DEZVOLTARE DELTA DUNARII - TULCEA conform HCL nr.302/25.10.2018, Intravilan Municipiul TULCEA, Suburbia TUDOR VLADIMIRESCU, Parcela 2, Nr. Cad. 44170 - Judetul TULCEA)

<b>S.C. ICTIONOS S.R.L.</b> comuna Frecatei, Judetul Tulcea punct de lucru: strada Sabinelor nr.5, bl.E4, sc.C, et.1, ap.8, municipiul Tulcea telefon/fax: 0742 616926 / 0240 631719			<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b>		
Administrator ing. Vasile SUHOV arh. Anca SUHOV Proiectat			Beneficiar INSTITUTUL NATIONAL DE CERCETARE-DEZVOLTARE DELTA DUNARII - TULCEA PR.NR. 16570/2019		
Scara 1:500			STADIU DE CERCETARE - SUPR. SITE DELTA DUNARII in cadrul proiectului de infrastructura "CENTRUL INTERNAZIONAL DE STUDII AVANATE PENTRU BARIERE FLUVIARE DUNARE-DE-EST Intravilan Municipiul Tulcea, Suburbia TUDOR VLADIMIRESCU, Parcela 2, Nr. Cad. 44170 - Judetul TULCEA"		
data: DECEMBRIE 2019			SITUATIA EXISTENTA (reglementari conform P.U.G. aprobat)		
PLAN NR. P 2			PLAN NR. P 2		



coordonatele parcelei 33685  
 798954.470 417226.981  
 798938.409 417128.971  
 798917.872 417138.702  
 798934.360 417169.843  
 798946.113 417192.690  
 798951.949 417203.237



**RETELE ELECTRICE:**

EXISTENTE   
 PROPUSE

**RETELE APA:**

EXISTENTE   
 PROPUSE

**RETELE CANALIZARE:**

EXISTENTE   
 PROPUSE   
 S.E. MICROSTATIE DE EPURARE APE UZATE CU AERARE CONTINUA, V=3000 Litri, d=1600mm, L=1800mm

ZONA INUNDABILA:

ZONA EDIFICABILA:

**PROPUNERE REGLEMENTARI:**

Regim de inaltime maxim: **P+1**  
 P.O.T. maxim: **25%**  
 C.U.T. maxim: **0,50**



Se va asigura pe parcela un procent de spatii verzi amenajate de minim: **30%**

**BILANT TERITORIAL PE ZONA STUDIATA**

	existent (mp)	existent (%)	propus (mp)	propus (%)
Ccr - cai de comunicatii rutiere si constructii aferente	12.992mp	22,19%	12.992mp	22,19%
Lru1 - locuinte rurale	8.230mp	14,05%	8.230mp	14,05%
TA - terenuri aflate permanent sub ape	4.760mp	8,13%	4.760mp	8,13%
P - zona verde, parcuri, complexe sportive	28.802mp	45,76%	25.802mp	44,22%
Is - zona institutii si servicii publice	0mp	0%	900mp	1,54%
DIG DE PROTECTIE A LOCALITATII	5.786mp	9,87%	5.786mp	9,87%
<b>TOTAL</b>	<b>5,857ha</b>	<b>100,00%</b>	<b>5,857ha</b>	<b>100,00%</b>

--- LIMITA ZONEI STUDIATE

--- LIMITA AMPLASAMENTULUI  
 (Teren domeniu public al Municipiului Tulcea in suprafata totala de 900mp aflat in folosinta INSTITUTUL NATIONAL DE CERCETARE-DEZVOLTARE DELTA DUNARII - TULCEA conform HCL nr.302/25.10.2018, Intravilan Municipiul TULCEA, Suburbia TUDOR VLADIMIRESCU, Parcela 2, Nr. Cad. 44170 - Judetul TULCEA)

<b>S.C. ICTIONOS S.R.L.</b> comuna Frecatei, Judetul Tulcea punct de lucru: strada Sabelor nr.5, bl.E4, sc.C. et.1, ap.6, Municipiul Tulcea telefon/fax: 0742 616926 / 0240 631719			<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> Beneficiar: INSTITUTUL NATIONAL DE CERCETARE-DEZVOLTARE DELTA DUNARII - TULCEA sc.C. et.1, ap.6, Municipiul Tulcea telefon/fax: 0742 616926 / 0240 631719			PR.NR. 16/570 2019
Specificatie	Nume	Semnatura	SCARA	STADIU DE CERCETARE - SUPER SITE DELTA DUNARII in cadrul proiectului de infrastructura "CENTRU INTERNAZIONAL DE STUDII AVANSALE PENTRU SISTEMUL FLUVIAR DELTA DUNARII - DELTA DUNARII TULCEA, Suburbia TUDOR VLADIMIRESCU, Parcela 2, Nr. Cad. 44170 - Judetul TULCEA	FAZA: <b>P.U.Z.</b>	
Administrator	Ing. Vasile SUHOV		1 : 500			
Sef proiect	arh. Anca SUHOV		data:	DECEMBRIE 2019	PLAN NR.	
Proiectat	arh. Anca SUHOV				<b>REGLEMENTARI URBANISTICE SI EDILITARE</b> P 3	