

ORDINEA DE ZI A ȘEDINȚEI C.T.A.T.U. DIN 19.01.2021

1. P.U.Z. "SCHIMBARE DESTINAȚIE PARTER DIN LOCUINȚĂ ÎN SALĂ DE MESE PENTRU PARASTASE"

Adresă: strada Eternității, nr. 36D, număr cadastral 32347, județ TULCEA

Beneficiar: STAN MARIAN

Proiectant: ARH. TEODORESCU SIMONA – SOCIETATEA ARHAUS S.R.L.

2. P.U.Z. - "DESFUINȚARE CORP C1 ȘI CONSTRUIRE BOXĂ SPĂLĂTORIE AUTO CU FISE"

Adresă: strada Orizontului, nr. 211B, număr cadastral 44997, județ TULCEA

Beneficiar: ȚIMURLEA ROMICĂ ȘI JIPA MIHAI CRISTIAN

Proiectant: ARH. MIHNEA VASILE MARCU – PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA – BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ

3. P.U.D. "TRANSFORMARE DIN SPAȚIU COMERCIAL ÎN SPAȚIU DE LOCUIT (SCHIMBARE DESTINAȚIE)"

Adresă: strada Prislav, nr. 171A, număr cadastral 38933-C1-U2, județ TULCEA

Beneficiar: BELCIU CRISTINEL

Proiectant: ARH. VIZIREANU COSMIN-TUDOR – SOCIETATEA CONSULT TECHNICAL CONTENT S.R.L.

4. P.U.Z. - "EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE LOCUINȚĂ C1 EXISTENTĂ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE COLECTIVE, SPAȚII COMERCIALE ȘI ADMINISTRATIVE ȘI CONCESIONARE TEREN"

Adresă: strada Babadag, nr. 119, număr cadastral 39563, județ TULCEA

Beneficiar: MARINOV GABRIEL-TEODOSIE

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

5. PUZ "CONSTRUIRE HALĂ DEPOZITARE"

Adresă: intravilanul municipiului Tulcea, strada Mahmudiei, nr. 160, număr cadastral 37477, județ TULCEA

Beneficiari: ȘTIRBU DUMITRU și ȘTIRBU VIORICA

Proiectant: ARH. ARHIRE LUMINIȚĂ – S.C. SAMUEL PREST LINEA S.R.L.

6. PUZ "EXTINDERE ȘI MODERNIZARE SEDIU FIRMA ȘI MAGAZIN P+1"

Adresă: intravilanul municipiului Tulcea, strada Viticulturii, nr. 2, număr cadastral 45394, județ TULCEA

Beneficiari: SOCIETATEA TERRA CLEAN SERVICE S.R.L.

Proiectant: ARH. ARHIRE LUMINIȚĂ – S.C. SAMUEL PREST LINEA S.R.L.

7. PUZ "CONSOLIDARE, REABILITARE, AMENAJARE ȘI SUPRAÎNALTARE CORPURI C1 ȘI C2"

Adresă: intravilanul municipiului Tulcea, strada Frumoasă, nr. 8, număr cadastral 8407, județ TULCEA

Beneficiari: PARCHETUL DE PE LÂNGĂ TRIBUNALUL TULCEA

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

8. PUZ "CONSTRUIRE LOCUINTĂ P+E, FOIȘOR ȘI ÎMPREJMUIRE FRONT STRADAL"

Adresă: intravilanul municipiului Tulcea, strada Voronetului, nr. 21, număr cadastral 35759, județ TULCEA

Beneficiari: VASILIEV ADINA-GABRIELA

Proiectant: ARH. DIDĂ MIRELA – S.C. MISOLI S.R.L.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT

PLAN URBANISTIC ZONAL “Schimbare destinatie parter din locuinta in sala de mese pt.parastase.” Tulcea,str.Eternitatii nr.36D.

I.DISPOZITII GENERALE

1.Rolul Regulamentului Local de Urbanism.

Prin definitie,Planul Urbanistic Zonal,stabileste reglementari specifice pentru o zona din localitate ,urbana sau rurala ,pe baza carora se poate desfasura activitatea de construire intr-un teritoriu dat,precum si zonificarea functionala si indicii urbanistici de baza(grad de ocupare a terenului,regim de inaltime,regim de aliniere).

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

Prin regulamentul mentionat s-a urmarit incurajarea dezvoltarii zonei din punct de vedere al construirii sau amenajarii de spatii destinate prestariilor de servicii mai ales in domeniul serviciilor funerare, spatii nepoluante ,compatibile cu locuirea;spatii destinate locuirii ;amenajarea circulatiilor pietonale si carosabile ,dezvoltarea pe parcela a unor spatii verzi,contribuind la punerea in valoare a zonei, (zona aflata in imediata vecinatare a cimitirului vechi)precum si determinarea indicatorilor urbanistici adevarati zonei.

2.Baza legala a elaborarii.

Reglementarile legale care stau la baza elaborarii PUZ sunt:
Planul Urbanistic General al municipiului Tulcea,aprobat de catre Consiliul Local prin HCL nr.29/27.05.1996 si faza RLU aprobată prin HCL nr.19/25/02/1999.

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

Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

Normativul P118/1-2016 privind protectia impotriva incendiilor.

Baza de intocmire a RLU o constituie prevederile PUG, aprobat prin HCL nr.29/27.05.1996 ;HCL nr.19/25.02.1999 si HCL nr.129/2011,conf.careia utilizările premise sunt activitatile functiunilor complementare care sustin si potenteaza functiunea principala.

Pentru toate tipurile de subzone functionale realizarea lucrarilor de constructii se poate face numai pe baza de PUZ cu regulamentul aferent conf.legii.

3.Domeniul de aplicare.

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 are in vedere asigurarea de reglementari urbanistice specifice, necesare crearii conditiilor optime pentru desfasurarea unei noi activitati de prestari servicii-sala de mese pt.parastase,pe langa cea existenta de locuire.

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

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

Amplasamentul studiat se afla in intravilanul localitatii in UTR 17,zona P-zona verde ,parcuri,complexe sportive.

Conform analizei situatiei existente,anexata la prezenta documentatie,rezulta ca amplasamentul se afla in zona cu categoria de folosinta "curti constructii " intr-o zona masiv constructa – locuinte individuale,functiuni compatibile cu locuirea si similar cu functiunea propusa in PUZ. Noua functiune nu aduce disfunctionalitati zonei ,cu conditia incadrarii in Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Autorizarea executarii constructiilor ,care prin conformare , volumetrie si aspect exterior ,intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile generale acceptate ale urbanismului si arhitecturii,este interzisa.

Este obligatorie asigurarea compatibilitatii dintre functiunile propuse pe amplasament.

Este strict interzis ca pe viitor sa se amplaseze functiuni poluante.

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

Orice schimbare de destinatie se va face prin PUZ.

Interventii la constructiile existente se vor face in baza unei expertize tehnice, intocmite de un expert tehnic atestat.

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

In proiectare si executie se vor respecta prevederile Legii 10/1995-revizuita si ale normativelor speciale cu privire la cerintele esentiale de rezistenta mecanica si stabilitate,siguranta la incendiu,igiena,sanatate si mediu,siguranta in exploatare,protectia impotriva zgomotului,economie de energie,si izolare termica.

Se vor respecta cu strictete solutiile tehnice proiectate.

Toti factorii implicați în procedurile de autorizare au atât drepturi cat și obligații care vor respecta legislațiile în vigoare din momentul autorizării.

Se va realiza mediatizarea atât în faza de plan cat și autorizare conform procedurilor legale în vigoare.

Sugestiile publicului interesat se vor analiza și se vor prelua în documentație acolo unde va fi cazul.

Mediatizarea se va face prin mijloacele de informare prevazute în legislația în vigoare prin grija beneficiarului cu concursul proiectantului și a autoritatii publice locale.

Autorizarea lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de investiții aprobată.

Pentru D.T.A.C. se va include și avizul de mediu.

6.Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.

Aliniamentul este linia de demarcare între domeniul public și proprietatea reglementată,in cazul nostru construcția este existentă și retrasa cu 2,20 m față de limita dinspre stradă,conf.planselor desenate.

Edificabilul parcelei delimită zona în care este permisă amplasarea clădirilor conf.plansei de Reglementari urbanistice.In cazul de față clădirea fiind existentă edificabilul ramane cel existent.

Inaltimea maxima a construcțiilor masurată de la nivelul trotuarului de gardă nu va depăși 10,00m.

Arhitectura clădirii reflectă funcțiunea și este în concordanță cu liniile arhitecturii contemporane,integrandu-se în contextul zonei.

Procentul de ocupare al terenului este de 44,0%,iar coeficientul de utilizare de 0,88.

7.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

Toate construcțiile trebuie să aibă acces la drumul public , direct sau prin căile de acces detinute prin acte de proprietate,precum și un loc de parcare în interiorul proprietății.

In cazul în care funcțiunea propusă are nevoie de un număr minim de locuri de parcare și suprafața terenului nu permite acest lucru se va opta pt. alte modalități de rezolvare care să ofere condiții pt.buna desfasurare a activitatii dorite.

8.Reguli cu privire la echiparea edilitara.

Autorizarea executarii constructiilor se permite doar daca exista posibilitatea racordarii consumatorilor la retelele de apa,canalizare si energie electrica.

Dotarile si echiparile edilitare trebuie sa fie de calitate si dimensionate corespunzator.

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

Se recomanda ca spatiul verde existent in interiorul proprietatii sa fie suplimentat pana la 24,31% din suprafata terenului ,prin amplasarea de jardiniere asezate pe treptele de acces.

III. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT.

Se va pastra integritatea fondului construit existent. Se interzic extinderile de orice fel.

IV. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC.

Constructiile sau interventiile la constructiile existente se fac in baza unui proiect avizat sau in baza unei expertize tehnice, facute de un expert tehnic atestat. Proiectul va fi verificat si insusit de expert.

In proiectare si executie se vor respecta prevederile Legii 10/1995 revizuita si ale Normativului P100-1/2016.

Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice sau poluante ,nu se vor amplasa in aceste zone.

V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE.

Functiunea actuala a zonei este de locuire si functiuni complementare:dotari administrative,mici birouri si spatii prestari servicii(mai ales cele destinate serviciilor funerare.),anexe tehnice.

Functiunile interzise sunt cele ce produc disconfort locuirii prin poluare fonica ,noxe,etc.

Volumetria si plastica exterioara vor respecta specificul arhitecturii din domeniul locuirii,imbogatind aspectul general prin forma si prin materialele folosite.

Intocmit:

Arh.Teodorescu Matilda-Simona.



S.C. ARHAUS S.R.L.				Beneficiari:	PR.NR.
NR J36 J179/2006				STAN MARIAN	3/2020
Administrator	teh. Marilena Teodorescu	Scara 1:500	Titlu proiectului: Schimbare destinatie parter din locuinta in sala de mese pentru parastase str. Eternitate, nr. 36D, oras Tulcea, Jud. Tulcea		Faza PUZ
Sef proiect	Arh. Simona Teodorescu		Data	Titlu plansei:	PI.Nr. 000
Proiectat	Arh. Simona Teodorescu	02/2020	PLAN DE INCADRARE IN ZONA		
Desenat	Arh. Simona Teodorescu				

PLAN DE SITUATIE sc. 1/500

PLAN URBANISTIC ZONAL
"SCHIMBARE DESTINATIE PARTER DIN LOCUINTA
IN SALA DE MERE PENTRU PARASTASE"
STRADA ETERNITATII NR. 36D
ORAS TULCEA, JUD. TULCEA
ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

LEGENDA

A. LIMITE

- Limita zona studiata
- Limita proprietate

**B. SITUATIE EXISTENTA -
FUNCȚIUNI URBANISTICE**

Ce	Zona locuințe individuale în intravilan (curți construite)
CCR	Zona pentru cai de comunicare rutiera și pietonală
+ GC +	Zona de gospodarie comunala (clădirile)

- ▲ Acces pietonal
- ▼ Acces auto

**C. TABLA INVENTAR
COORDONATE PE CONTUR**

**SISTEME STEREOGRAFIC 1970
COORDONATE PUNCTE PE CONTUR:**

PCT	E	N
1	798777,29	414309,23
2	798791,79	414310,87
3	798798,74	414311,83
4	798796,77	414321,98
5	798795,58	414323,48
6	798797,23	414325,29
7	798793,17	414328,00
8	798789,72	414324,23
9	798781,54	414314,32

D. BILANȚ TERRITORIAL PE PARCELA

Nr. Cr.	BILANȚ TERRITORIU PE PARCELA	
	TERITORIU AFERENT	EXISTENT
1	CONSTRUCTII	89,00
2	INDUSTRIALE + ALTE REZIDENȚIALE	87,00
3	PARCARI	12,50
4	SPATIUL VERZU	13,5
5	TOTAL	202,00
	NON EXISTENT = 64,0%	
	CUT EXISTENT = 0,88	

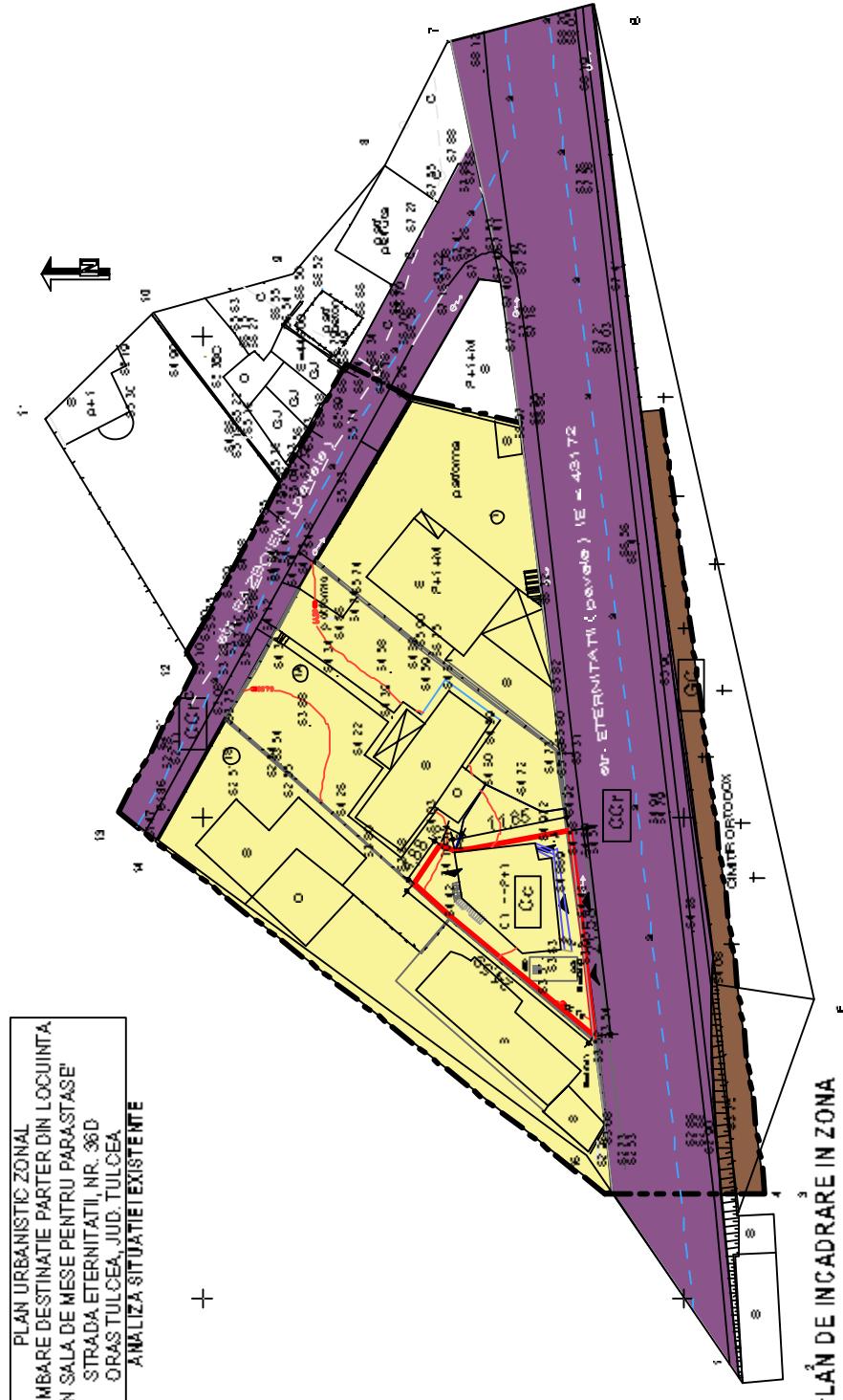
S.C. ARHAUS S.R.L.
NR. JG. 1179/2006

Beneficiar :
STAN MARIAN
Adresă străză Ieriș, nr. 36D, Teodorovsău
Sef proiect: Arh. S. Maria Teodorovsău
Proiectat: Arh. S. Maria Teodorovsău
Desenat: Arh. S. Maria Teodorovsău

PR. NR.
3/2020

Faza
Puz
P.M.
U01

Analiza situației existente



PLAN DE SITUATIE sc. 1/500

PLAN URBANISTIC ZONAL
"SCHIMBARE DESTINATIE PARTER DIN LOCUINTA
IN SALA DE MERE PENTRU PARASTASE"
STRADA ETERNITATII NR.36D
ORAS TULCEA, JUD. TULCEA
REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA

- A. LIMITE
- Limita zona studiata
 - Limita proprietate
 - Edificabil
 - Aliniament

B. FUNCTIUNI URBANISTICE

	Zona locuinte individuale intravilan (curii constructii)
	Zona pentru prestatii servicii
	Zona pentru cai de comunicație rutiera și platonala
	Zona de gospodarie comunala(cimitire)
	Acces peștonal
	Acces auto

C. TABLILIMENTAR
COORDONATE PE CONȚUR

COORDONATE FUNCTIE PE CONȚUR: SISTEM STEREOGRAFIC 1970		
PCT	E	N
1	798777.29	414309.23
2	798751.29	414310.87
3	798758.74	414311.83
4	798756.77	414321.99
5	798756.58	414323.48
6	798757.23	414325.29
7	798753.17	414328.60
8	798759.72	414324.23
9	798761.54	414314.32

D. BILANT TERRITORIAL PE
PARCELA

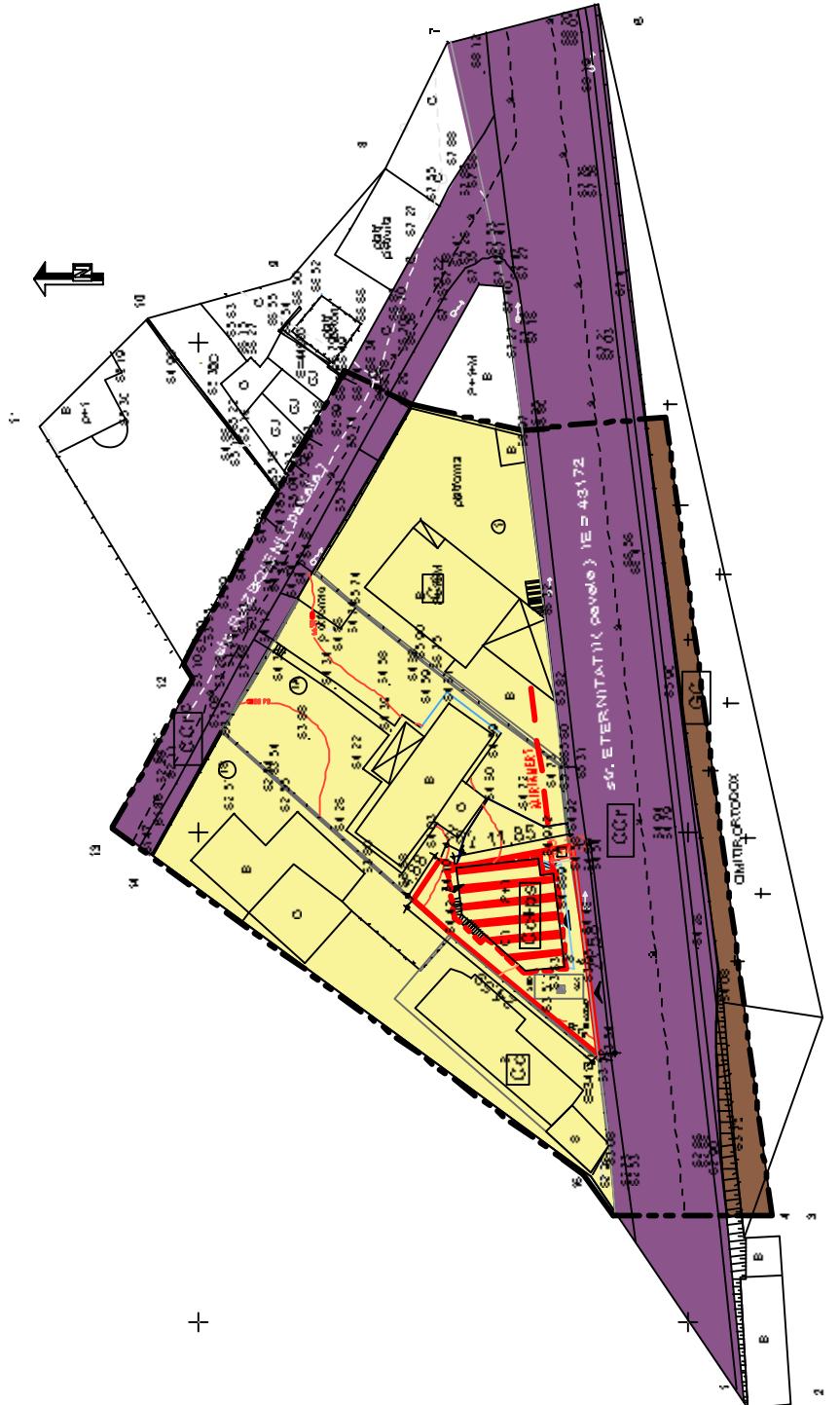
BIANIT TERRITORIAL DE PARCELA					
Nr. C.	FUNCTIE/ ZONA	EXTENSIE /ha	PERCENTAJE %	POZITIVIS (%)	NEGATIVIS (%)
1	LOCUINTE/ ALII	87.06	40,07%	50,38	49,62
2	LOCUINTE/ ALII	13,93	6,19	2,58	9,51
3	LOCUINTE/ ALII	0,00	0,00	0,00	0,00
4	LOCUINTE/ ALII	0,00	0,00	0,00	0,00
5	LOCUINTE/ ALII	0,00	0,00	0,00	0,00
6	LOCUINTE/ ALII	0,00	0,00	0,00	0,00
7	LOCUINTE/ ALII	0,00	0,00	0,00	0,00
8	LOCUINTE/ ALII	0,00	0,00	0,00	0,00
9	LOCUINTE/ ALII	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL		100,00	100,00	100,00	100,00
AVR. PARCELE		4,81	4,01	3,99	4,00
AVR. PROPRIETATI		0,00	0,00	0,00	0,00

S.C. ARHAUS S.R.L.
NR. JG. 1179/2006

Beneficiar : STAN MARIAN
Admistrator Ieri, Mr. Stan Teodorovsку
Sef proiect Mr. Stan Teodorovsку
Proiectant Mr. Stan Teodorovsку
Desenator Mr. Stan Teodorovsку

PR. NR.
3/2020

Faza
Puz
Plan
Uz



PROIECT: Desființare corp C1 și construire boxă
spălătorie auto cu fise
ADRESA: str. Orizontului, nr. 211B, nr. cad. 44997,
municipiu Tulcea, jud. Tulcea
BENEFICIAR: Timurlea Romică, Jipa Mihai Cristian
FAZA: Întocmire P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL

ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ÎNTOCMIRE P.U.Z.

DESFIINȚARE CORP C1 ȘI CONSTRUIRE BOXĂ

SPĂLĂTORIE AUTO CU FISE

str. Orizontului, nr. 221B, nr. cadastral 44997

Municipiul Tulcea, județul Tulcea

- **BENEFICIAR:** TIMURLEA ROMICA, JIPA MIHAI CRISTIAN
- **PROIECTANT:** ARH. PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA
- **NR. PROIECT:** 10 / 2020
- **DATA ELABORĂRII:** iunie - iulie 2020

BORDEROU

PIESE SCRISE

VOLUMUL I. MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Scopul lucrării
- 1.3. Surse de documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrarea în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificare funcțională- reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici
 - 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
 - 3.7. Protecția mediului
 - 3.7. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII- MĂSURI ÎN CONTINUARE

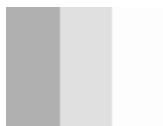
VOLUMUL II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

CAPITOLUL 1. DISPOZIȚII GENERALE

- 1.1. Rolul Reglementărilor Locale de Urbanism
- 1.2. Baza legală a elaborării
- 1.3. Domeniul de aplicare

CAPITOLUL 2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

BIA PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA

- 
- 2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
 - 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
 - 2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
 - 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
 - 2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara
 - 2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru constructii
 - 2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și imprejmuiri.
 - 2.8. Reguli cu privire la amplasarea față de obiectivele cu destinație specială.

CAPITOLUL 3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

CAPITOLUL 4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

PIESE DESENATE

- Plansa U01 - Plan de încadrare în localitate
- Plansa U02 – Plan de încadrare în PUG Tulcea
- Plansa U03 - Analiză situația existentă
- Plansa U04 - Analiză situație juridică terenuri
- Plansa U05 - Propunere reglementări urbanistice
- Plansa U06 – Propunere reglementări echipare edilitară
- Plansa U07 – Plan de mobilitate și stabilire profile stradale
- Plansa U08 – Ilustrare de temă – plan de situație

VOLUMUL I. MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:

Întocmire P.U.Z. – Construire spălătorie auto ecologică

Beneficiar:

TIMURLEA ROMICA, JIPA MIHAI CRISTIAN

Elaborator:

Birou individual de arhitectură – Arh. Pîrvulescu Adriana Viorica

Amplasament:

str. Orizontului, nr. 211B, oraș Tulcea, jud. Tulcea

Data elaborării:

Iunie - iulie 2020

1.2. OBIECTUL P.U.Z.-ului

Tema de proiectare supusă studiului propune realizarea unei compozitii arhitecturale coerente din punct de vedere urbanistic și configurarea unei estetici a ansamblului compozițional relevantă pentru zona studiată care să adăpostească funcția de spălătorie auto cu fise.

Obiectul P.U.Z.-ului se constituie într-un studiu ce constă în analiza situației existente, a potențialului urbanistic de dezvoltare a zonei și a propunerilor de organizare funcțională, volumetrică și tehnică a zonei, urmărindu-se totodată reglementarea amplasamentului.

Proiectul are ca scop realizarea de investiții în infrastructura de servicii prin construirea de boxe de spălătorii auto, cu fise, ce funcționează în regim self-service și care nu necesită personal de funcționare.

Primăria Municipiului Tulcea, prin Certificatul de Urbanism nr. 224 din data 16.03.2020, a cerut elaborarea unui P.U.Z., conform P.U.G și R.U.L. al municipiului Tulcea aprobată prin H.C.L. nr. 29/27.05.1998, H.C.L. nr. 19/25.02.1999 și H.C.L. nr. 129/2011, ce stipulează că orice funcție din zona I se amplasează pe bază de documentație de urbanism PUZ.

Documentația întocmită include prevederi privind amplasamentul construcțiilor pe parcelă, indicii de construibilitate, regimul de înălțime, organizarea zonelor verzi, precum și organizarea suprafețelor pe parcelă.

Prevederile din acest Plan Urbanistic Zonal vor fi preluate în cadrul regulamentului aferent Planului Urbanistic General al municipiului Tulcea și vor deveni, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate pentru administrația locală.

Ca fază premergătoare proiectului de investiție, P.U.Z.-ul, prin propunerile prezentate, va constitui documentația de urbanism ce va sta la baza întocmirii D.T.A.C. (extras din P.Th.), care va prelua elementele din reglementările aprobate.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Anterior întocmirii prezentului P.U.Z. în zona au mai fost consultate următoarele documentații de urbanism:

- Certificatul de urbanism eliberat de Primăria Municipiului Tulcea
- P.U.G. oraș Tulcea
- Strategia de dezvoltare a Municipiului Tulcea, 2014-2020
- Strategia de dezvoltare a Municipiului Tulcea, 2016-2030
- Raportul național al stării de sănătate a populației - 2017
- Baza topografică și identificare cadastrală
- Legea 50/1991 - Privind Autorizarea Lucrărilor de Construcții;
- Legea 350/2001 - Privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului.
- Ghid privind Metodologia de elaborare a Continutului - Cadru P.U.Z., GM - 010 - 2000 aprobat prin Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
- H.G. 525/1996 - pentru Aprobarea Regulamentului General de Urbanism

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Municipiul Tulcea, reședința județului cu același nume, este situat în Regiunea de Dezvoltare Sud - Est a României, în extremitatea nordică a Dobrogei, pe malul drept al Dunării, la mila 40.

Orașul cu o formă de amfiteatru este înconjurat de dealuri și se deschide către nord spre Dunăre. Situat la jumătatea distanței dintre Ceatalul Chilia și Ceatalul Sfântul Gheorghe Tulcea se află la o distanță de 267 km de București și 125 km de Constanța, (pe șosea) sau 71,3 km de Marea Neagră (pe cale fluvio-maritimă).

Întins pe șapte coline, cu o suprafață totală de 19.994,7ha, municipiul Tulcea are următoarele vecinătăți:

- Nord – comuna Ceatalchioi
- Nord-Est – comuna Pardina
- Ia Est – comunele Maliuc și Nufărul
- Sud-Est – comuna Valea Nucarilor
- Sud – comuna Mihail Kogălniceanu
- Vest – comuna Frecătei
- Ia Nord – Vest – comuna Samova

Obiectivele naturale cu un mare potențial turistic din zonă, fluviul Dunărea, Rezervația Biosferei Delta Dunării, Lacurile Zaghen și Ciuperca, băilele Somovei, fac din Tulcea un oraș cu o importanță deosebită la nivel național, regional și județean.

Terenul care a generat prezentul P.U.Z., împreună cu terenurile învecinate, aflate în proprietate privată, au preponderent funcții industriale, de producție și depozitare, dar și de locuire, fiind o zonă în curs de dezvoltare.

Acestea sunt în cea mai mare parte terenuri plate sau cu pante ușoare. Orientarea pe partea de nord a strazii Orizontului sunt terenuri perpendiculare pe aceasta, iar cele pe partea de sud sunt orientate în lungul străzii de la nord-est spre sud-vest.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul studiat are o suprafață totală de 686mp, cu destinația actuală de teren intravilan construibil și se află, conform Planului Urbanistic General al municipiului Tulcea, în **UTR 19, Zona I – Unități industriale.**

Zona studiată este poziționată în zona de sud-est a municipiului Tulcea, în apropiere de Lacul Zaghen.

Vecinii proprietății din str.Orizontului, nr. 211B sunt:

- . la Nord - Est Proprietate privată - nr. cad. 35119
- . la Sud - Est Proprietate privată – nr. Cad. 39502
- . la Sud - Vest Proprietate privată – nr. Cad. 38827
- . la Nord - Vest Str. Orizontului

Fond construit învecinat este reprezentat de construcții cu funcții industriale sau de depozitare și de producție, precum și de locuințe și anexe gospodărești, construcții cu o vechime medie și construcții noi; întreaga zonă este dominată de construcții P, P+Ms P+1, P+2, aferente fiecărei parcele.

Principala cale de acces este str. Orizontului.

Zona din imediata vecinătate a terenului studiat este compusă din terenuri virane, acoperite de vegetație și platforme betonate degradate și de un teren cu hale metalice de depozitare. La nord-vest, peste strada Ocidentului, amplasamentul se învecinează cu o parcele cu clădiri de locuit clădire cu funcțiunea de garaj auto și ulterior, încep clădirile cu funcțiunea de locuințe, cea mai apropiată fiind la aproximativ 40m.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Municipiul Tulcea, cu o formă de amfiteatru, este înconjurat de dealuri și se deschide către nord spre Dunăre. Obiectivele naturale cu un mare potențial turistic din zonă, fluviul Dunărea, Rezervația Biosferei Delta Dunării, Lacurile Zaghen și Ciuperca, băilele Somovei, fac din Tulcea un oraș cu o importanță deosebită la nivel național, regional și județean.

Terenul studiat are un relief lin, plat, în prezent pe întreaga suprafață a proprietății fiind platforme betonate degradate.

Pe amplasament se află o construcție ușoară, din structură metalică, fără închideri laterale pe 2 dintre laturi, cu o acoperire într-o apă din plăci de azbociment, cu regimul de înălțime P.

Amplasamentul nu prezintă risc de inundații sau alunecări de teren.

BIA PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA

Concluzii extrase din studiile geotehnice efectuate în zonă:

- Din punct de vedere a adâncimi de îngheț, conform STAS 6054/77 limita de îngheț se găsește la 0,90 – 1,00 m față de cota terenului amenajat.
- Încarcarea din zăpadă, conform Indicativ CR-1-1-2-2012, este de 2,5KN/m².
- Valorile presiunii de referință, conform Indicativ CR-1-1-4-2012, mediată pe 10 minute, la 10m, cu 50 de ani intervalul mediu de recurență, este de 0,5Kpa.
- După normativul P100/1/2013, Cod de proiectare seismică, amplasamentul se află situat în zona caracterizată prin valori de vârf ale accelerării terenului, pentru proiectarea $a_g=0,25g$. Conform aceluiași normativ, din punct de vedere al perioadei de control (colț), amplasamentul este caracterizat prin $T_c=0,7sec$.

CONCLUZIE - În amplasamentul studiat se pot amplasa construcții cu regim de înălțime P.

Pentru prezentul PUZ a mai fost necesar stabilirea următoarelor aspecte:

- Reambularea planurilor de situație și întocmirea de plan topografic;
- Delimitarea clară a aliniamentelor existente;
- Identificarea situației juridice a terenurilor;
- Identificarea problemelor de echipare tehnico-edilitară.

2.4. CIRCULAȚIA

Calea de acces a amplasamentului este str. Orizontului. În zonă este o rețea de drumuri orășenești care deservesc terenurile din jur și distribuie traficul.

Din punct de vedere al circulației se constată următoarele disfuncționalități:

- Starea mediocă a drumurilor, asfalt deteriorat;
- Îngustarea trotuarelor pentru circulația pietonală și restricționarea acestora de stâlpii sistemului de iluminat cea ce determină intrarea în zona carosabilă a pietonilor.
- Lipsa punctelor de trecere la nivelul zonei carosabile a pietonilor.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Terenurile învecinate sunt conform P.U.G. Tulcea în zona de folosință actuală de **intravilan construibil**. Zona este de asemenea parte din **U.T.R. 19** zona I de incintă industrială, situate în afara perimetrelor de protecție.

Vecinii proprietății din Str. Orizontului, nr. 211B sunt :

- . la Nord - Est Proprietate privată - nr. cad. 35119
- . la Sud - Est Proprietate privată – nr. Cad. 39502
- . la Sud - Vest Proprietate privată – nr. Cad. 38827
- . la Nord - Vest Str. Orizontului

Fond construit învecinat este reprezentat de construcții cu funcții industriale sau de depozitare și de producție, precum și de locuințe și anexe gospodărești, construcții cu

o vechime medie și construcții noi; întreaga zonă este dominată de construcții P, P+Ms P+1, P+2, aferente fiecărei parcele.

Gradul de ocupare al zonei studiate diferit. Este mediu de pe partea de vest a străzii Orizontului, cu un fond construit caracterizat în mare parte din clădiri rezidențiale cu regimul de înălțime P, P+1, P+1+M și mică pe partea de est, cea a terenului care a generat prezentul P.U.Z. și unde clădirile sunt destinate depozitarilor și producției.

Dominant este cadrul neconstruit.

Nu există riscuri naturale în zona studiată și în zonele vecine.

Situată juridică a terenurilor: proprietăți private ale persoanelor fizice sau juridice, domeniul public al municipiului – carosabilele, pietonalele și proprietăți publice de interes național - canalul cu apă ce comunică cu Lacul Zaghen.

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

Alimentarea cu apă - Zona studiată este echipată cu sistem centralizat de alimentare cu apă. Amplasarea viitoarei construcții nu va afecta rețelele ce aparțin companiei de apă. Se prevede o zonă de protecție de minim 6m pentru conducta de apă potabilă DN 160mm PEHD ce trece pe trotuarul străzii Orizontului. Se vor respecta toate prevederile avizului de amplasament eliberat de Aquaserv S.A. tulcea nr. 9936 din 27.08.2020

Canalizare - Există sistem de canalizare în zonă. Având în vedere activitatea spălătoriei, colectarea apelor uzate se va realiza după trecerea acestora într-un bazin de separare a nămolurilor și hidrocarburilor, ulterior curățării lor fiind eliberate în racordul cu sistemul public de canalizare. Se vor respecta toate prevederile avizului de amplasament eliberat de Aquaserv S.A. tulcea nr. 9936 din 27.08.2020

Alimentarea cu căldură - Nu este cazul.

Alimentarea cu energie electrică - În zonă există rețele de alimentare cu energie electrică - rețea aeriană de distribuție a energiei electrice de joasă tensiune de la care sunt alimentate construcțiile din apropiere. S-a obținut avizul favorabil de amplasament eliberat de e-distributie Dobrogea. nr. 319569626 din 31.07.2020

Telecomunicații - În zona studiată există rețea de telefonie fixă, fiind în același timp prezent un semnal bun pentru rețelele de telefonie mobile.

2. 7 PROBLEME DE MEDIU

Dupa cum am aratat în capitolele de mai sus, pe amplasamentul studiat există o construcție cu regimul de înălțime P, iar pe zonele înconjuratoare sunt construite locuințe și dependințe gospodărești, hale de depozitare, clădiri pentru servicii și comerț, cu regim de înălțime P, P+1, P+2, P+3. Zona este caracterizată prin țesutul dens al loturilor pe o parte a străzii Orizontului și un țesut cu terenuri mari ce au aparținut platformei industriale și în prezent au funcții industriale, de depozitare sau producție pe cealaltă parte.

Se recomandă asigurarea unui balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Traseele din sistemul de comunicații ce prezintă posibile poluări pentru zonă se referă la strada Orizontului, singura stradă care deservește zona, datorită traficului auto.

În cadrul Planului Urbanistic General al orașului Tulcea s-au studiat problemele de mediu din cadrul localității, unde nu s-au semnalat probleme majore de mediu pentru zona studiată și zonele învecinate.

În zonă nu sunt amplasate funcții care ar putea polua factorii de mediu: apă, aer, sol.

Clima

Condițiile climatice ale regiunii și în special ale localității așezate pe malul Dunării, au determinat aici un climat bland temperat-continental cu influențe sub-mediteraneene.

Totodată relieful local de depresiune și deschiderea în partea de nord către fluviu Dunărea, a creat condiții topo-climatice de adăpost față de climatul de nuanță continentală din Câmpia Română.

Radiația solară este de cca. 125Kcal/mp/an, din care aproximativ 90 Kcal/cmp, se repartizează în sezonul cald. Temperatura medie anuală din Tulcea este una dintre cele mai ridicate din țară, fiind de 10,8 grade. Precipitațiile medii anuale sunt de 350–500 mm.

Debitele Dunării sunt în medie, la Tulcea, de aproximativ 5000-6000 mc/s, minimele fiind de 2000 mc/s, iar maximele de 15.000-16.000 mc/s.

Cantitatea medie anuală de precipitații este de 445mm, cele mai ploioase luni fiind mai și iunie.

Direcția predominantă a vântului este dinspre nord-est și nord-vest (35,7%). Valorile maxime apar toamna și iarna, viteza medie anuală fiind cuprinsă între 0,8 și 5,3m/s.

Concluzii

Din analiza factorilor de mediu și a cadrului natural rezulta că:

- zona nu este poluată;
- microclimatul este foarte potrivit pentru activitățile ce se preconizează a se desfășura.

Prin proiectarea atentă a fiecărui obiectiv și exploatarea la maxim a potențialului natural, se pot crea spații reprezentative, bine racordate la cadrul natural existent. La acest lucru ajută inclusiv relieful și vegetația existentă. În zonă imediat învecinată nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție.

2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Organele administrative locale cât și populația promovează dezvoltarea acestor zone cu funcții de locuire și servicii, considerate parte din zona economică de dezvoltare națională, ce oferă multiple avantaje atât investitorilor cât și Primăriei.

Prin amplasarea în zonă de funcții de servicii se urmăresc în primul rând realizarea necesităților ce țin de dotările edilitare minime necesare unei astfel de zone, dar și dezvoltarea social economică a teritoriului în cauza, prin atragerea de investiții rentabile.

Oportunitatea principală o reprezintă poziția amplasamentului într-o zonă, aflată în curs de dezvoltare, dar și accesul imediat prin strada Orizontului din drumul național.

Se poate astfel concluziona ca fiind oportună dezvoltarea unor funcții ce pot da o dinamică a spațiului vizual percepțut din stradă și completarea zonei, în prezent neîngrijită, cu spații și aranjamente peisagistice.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Din studiile de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu P.U.Z.-ul actual, se desprind următoarele concluzii:

- Pe terenul studiat se va putea construi, în conformitate cu analiza studiilor geotehnice din zonă, fiind asigurată stabilitatea solului.
- Se vor găsi soluții pentru branșarea la rețelele existente în zonă și se vor găsi soluții pentru a suplini lipsa celor inexistente, dacă este nevoie.
- Se vor păstra distanțele de protecție regulamentare față de rețelele edilitare existente – electricitate, apă, canalizare și gaze naturale.

De asemenea au fost constatate și o serie de disfuncționalități:

- Str. Orizontului se poate aglomera ușor, ca urmare a activității spălătoriei, dar acest lucru nu va incomoda în nici un fel circulația auto, pe proprietate fiind prevăzută o zonă specială de așteptare
- Îngustarea trotuarelor pentru circulația pietonală și incomodarea sau blocarea trecerii pietonilor de către sălpii de iluminat stradal;
- Poluarea ce poate fi creată de autovehiculele aflate în diferite stadii de funcționare, staționate pe proprietăți
- Terenuri nefolosite la capacitatea maximă și la posibilitățile amplasamentului
- Incinte neamenajate cu zone cu vegetație neglijată sau platforme betonate degradate
- imobile fără zone de protecție plantate
- terenuri în intravilan, lăsate în paragină

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G. și ale altor documentații elaborate în zonă.

Prin P.U.G.-ul aprobat al orașului Tulcea, zona este cuprinsă în intravilanul orașului, având funcțiunea de incintă industrială. În momentul de față terenul este folosit pe post de garare a diverse autovehicule în diferite stadii de funcționare, iar destinația propusă a terenului este de zonă de servicii – spălătorie auto cu boxe, cu fise.

Nu există alte documentații de urbanism în zonă.

3.3. VALORIZAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiată are un caracter urban, iar funcțiunea propusă nu presupune o valorificare expresă a cadrului natural.

Spălătoria va fi amplasată pe zona de nord-est a terenului, iar de jur-imprejurul limitei de proprietate se propun zone verzi.

Prin realizarea investiției se va reglementa modul de asigurare al spațiilor plantate și de protecție.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Prin prezența documentație, se propune deschiderea proprietății pe latura dinspre str Orizontului pentru un acces mai facil pe proprietate în zona special destinat pentru așteptarea eliberării boxelor de spălare auto. Pentru reîntoarcerea în circulația publică s-a creat un sens de circulație care va fi marcat atât pe carosabil, cât și marcat cu semne de circulație în interiorul proprietății.

În concordanță cu HG nr.525/1996 care normează numărul și conformarea acceselor, ținând cont că spălătoria auto ecologică nu necesită personal angajat, se va amenaja accesul și punctul de ieșire doar pentru utilizatori, obiectivul având o capacitate redusă – 3 boxe de spălare.

Prin configurația numărul de boxe de spălare și ținând cont de programul de funcționare a spălătoriei, se preconizează un flux de 60 de mașini pe zi. Se estimează că ciclul de spălare – curățare – cosmetizare a unui autovehicul de către proprietarul acestuia ar dura aproximativ aprox. 30 min.

Accesul în interiorul amplasamentului se realizează facil, din strada Orizontului, asigurând posibilitatea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor până în spatele parcelei.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Deoarece pe terenul studiat se propun funcții de servicii, și ținând cont de omogenitatea terenului și de suprafața redusă, aceasta va fi tratată ca o singură Unitate Teritorială de Referință.

BILANȚUL TERITORIAL EXISTENT

	<u>Suprafața (mp)</u>	<u>% din total</u>
Construcții existente	133mp	19,38%
Zonă spații verzi	0,00mp	0%
Zonă spațiu parcări / circulații / trotuare	553mp	80,62%
Teren cu funcția de teren construibil	686,00mp	100%

BILANȚUL TERITORIAL PROPUȘ

<u>Zone funcționale</u>	<u>Suprafața (mp)</u>	<u>% din total</u>
Zonă construibilă maxim admisă	150mp	22%
Zonă spații verzi	138mp	20%
Zonă spațiu parcări / circulații / trotuare	398mp	58%

TOTAL SUPRAFAȚĂ 686,00mp 100%

Suprafața de 3602mp este suprafața totală studiată prin P.U.Z. Din aceasta, suprafața aflată în proprietatea domnilor Timurlea Romică și Jipa Mihai Cristian este de 686,00mp.

Regimul de înălțime va putea varia în conformitate cu studiul volumetric al zonei și va fi de maxim 8m față de cota terenului amenajat.

Valoarea procentului de ocupare a terenului - P.O.T. va fi de maxim 40%. Valorile coeficientului de utilizare teren - C.U.T. va fi maxim 1,2.

Construcția propusă va avea o arie construită de aproximativ 150mp, cu o suprafață desfășurată de cca. 150.00 mp, corespunzătoare unei construcții P.

Se dorește realizarea unei spălătorii auto ecologice într-o manieră arhitecturală care se va integra în contextul urban existent și care să adăpostească:

- zona celor 3 boxe de spălare
- spațiul camerei tehnice;
- pe teren va fi prevazut în zona de parcare a unui punct de aspirare, apă și pubela de gunoi.

Retragerea față de aliniament (domeniul public / privat) = 11m față de limita stradală a terenului, pentru volumul din construcție cel mai avansat spre stradă.

Retragerile față de limitele terenului - Aliniamentele lateral dreapta și stânga s-au raportat la construcțiile aflate pe terenurile învecinate astfel încât să fie respectată distanța minimă admisă între construcții situate pe loturi alăturate min. 5m față de laturile de nord-est și sud-vest ale proprietății - 5m față de limita din dreapta a terenului și 12m față de limita de stanga.

Retragerea față de limita posterioară a terenului - viitoarea construcție se va amplasa la 2m distanță față de limita de sud-est a terenului.

Spălătoria auto va beneficia și de locuri de parcare proprii.

Suprafața terenului este de 686.00mp (conform actelor de proprietate și a documentației cadastrale nr. 44997).

SPĂLĂTORIE AUTO ECOLOGICĂ:

Regim de înălțime	PARTER
H.maxima coama	8.00m fata de C.T.A.
S.constr.maxtotală	150mp
S.constr.desfășurată max	150mp
S.utilă totală max	145mp

TOTAL ARIE CONSTRUITĂ MAXIMĂ (amprenta la sol) – 150mp

BIA PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA

TOTAL ARIE DESFĂSURATĂ MAXIMĂ - 150mp

PARTER ±0.00M

3 BOXE SPĂLARE	130mp
CAMERĂ TEHNICĂ	15mp

TOTAL 145 mp

3.3.2 AMENAJĂRI EXTERIOARE

ZONA DEPOZITARE ȘI EVACUARE GUNOI MENAJER

Platforma depozitare pubelă	Arie utilă – 2mp
-----------------------------	------------------

Între locurile de parcare se va crea o zonă destinată instalării a două aspiratoare pentru crățarea interioarelor autovehiculelor, a unui punct de apă și a unei pubele de gunoi.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Pentru rețele: lungimi, lătimi, diametre, materiale, condiții de pozare, etc.

Racord alimentare cu apă – rețea publică existentă.

Racord energie electrică – rețea publică existentă.

Racord canalizare – rețea publică existentă, numai după tratarea în prealabil a apelor uzate și a celor captate de pe zona carosabilă în bazinul de separare a hidrocarburilor.

Racord gaze naturale– renu e cazul.

ALIMENTAREA CU APĂ - Alimentarea cu apă potabilă a obiectivului se va face din rețeaua existentă pe str. Orizontului. Calitatea apei folosite va respecta prevederile Legii nr. 458 (r1) din 08/07/2002 privind calitatea apelor potabile.

Debitul de incendiu exterior se va asigura de la rețeaua de alimentare potabilă a municipiului Tulcea, dimensionată să asigure la incendiu toate funcțiunile.

Trecerea prin fundație a conductelor se va stabili pe șantier în faza de armare a fundațiilor prin grija dirigintelui de șantier care va asigura colaborarea directă a instalatorului și a constructorului. Instalațiile de apă și canalizare vor fi executate de personal calificat și vor fi aprobată înainte de executarea mascării și a finisajelor; se va întocmi un proces verbal de execuție a probelor ascunse (inclusiv remedierile executate în timpul probelor).

Amplasarea viitoarei construcții nu va afecta rețelele ce aparțin companiei de apă. Se prevăde o zonă de protecție de minim 6m pentru conducta de apă potabilă DN 160mm PEHD ce trece pe trotuarul străzii Orizontului. Se vor respecta toate prevederile avizului de amplasament eliberat de Aquaserv S.A. tulcea nr. 9936 din 27.08.2020

Este exclusă posibilitatea creării unui puț forat (racordarea se va face la rețeaua de apă publică existentă).

RETEAUA DE CANALIZARE - Evacuarea apelor uzate se va face în canalizarea existentă pe strada Orizontului, numai după ce acestea au fost tratate într-un un separator de grăsimi.

BIA PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA

Valorile indicatorilor de calitate ai apelor uzate evacuate vor respecta limitele impuse prin HG 352/2005 (NTPA 002/2002).

Apele pluviale provenite de pe platformele carosabile se vor colecta prin rigole prefabricate din beton cu grătar metalic amplasate în zona acceselor, prevăzute cu separatoare de grăsimi, apoi se vor dirija către rigola drumului.

În jurul clădirii și la baza zidurilor de sprijin vor fi prevăzute rigole ce vor dirija apele pluviale către rigola drumului. Se vor respecta toate prevederile avizului de amplasament eliberat de Aquaserv S.A. tulcea nr. 9936 din 27.08.2020

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ - Alimentarea cu energie electrică a obiectivului propus se va realiza din rețeaua existentă pe str.Orizontului. Branșamentul se va realiza cu cabluri aeriene de la stâlpul din zona amplasamentului până la tabloul electric general poziționat pe fațada costrucției propuse.

Aleile carosabile și pietonale din incinta vor fi prevăzute cu iluminat exterior.

Lucrări necesare:

- studiu de soluție pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivelor;
- executarea branșamentului.

Toate aceste lucrări se proiectează de un proiectant de specialitate autorizat și se realizează de către firme atestate de ANRE. Atât la proiectare cât și la execuție se vor respecta toate prevederile normative și legislația în vigoare.

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE - Nu este cazul.

RETELE DE TELECOMUNICATII - Prin implementarea investiției se va solicita furnizorilor de servicii din domeniu conectarea la rețele dacă va fi cazul.

INSTALATII TERMICE - Nu este cazul.

3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

Funcțiunea propusă pe amplasament va avea un caracter nepoluant. În zona studiată nu există vegetație cu potențial peisagistic sau alte elemente ale cadrului natural ce pot fi afectate prin realizarea investiției propuse.

Mișcările de teren vor fi făcute numai în interiorul amplasamentului studiat, fără a afecta terenurile învecinate. Sistemul de circulație va permite circulația fluentă în interiorul incintei și nu va modifica configurația parcelelor vecine.

Apele uzate tehnologice rezultate din activitatea desfășurată vor fi colectate prin intermediul unei rețele de incintă, preepurate într-un separator de hidrocarburi înainte de a fi evacuate în rețeaua publică de canalizare.

Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate în pubele și depozitate într-un spațiu special amenajat în incintă. Pentru preluarea și transportarea lor la groapa de gunoi, beneficiarul va perfecta formele necesare cu societatea care asigură serviciile de salubrizare la nivelul localității.

Spațiile rămase neconstruite vor fi amenajate ca zone verzi.

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Planul Urbanistic Zonal stabilește reglementările specifice pentru zona studiată, în vederea construirii unei spălațorii auto cu boxe, cu funcționare cu fise în regim self-service ce nu necesită personal.

Pentru întocmirea prezentului plan s-au obținut următoarele avize favorabile :

- avizul de oportunitate nr. 27 din 21.09.202
- avizul de amplasament eliberat de Aquaserv S.A. tulcea nr. 9936 din 27.08.2020
- avizul de amplasament eliberat de e-distributie Dobrogea. nr. 319569626 din 31.07.2020
- avizul de amplasament în parcelă nr. 89/20/SU-TL din 6.10.2020 eliberat de Inspectoratul pentru Situații de Urgență
- avizul eliberat de Compartimentul evaluarea factorilor de risc din mediul de viață – medicina mauncii al Direcției de sănătate publică a județului Tulcea
- acordul de principiu eliberat de Consiliul Local Tulcea – Directia de Întretinere si Administrare Patrimoniu
- avizul Agentiei pentru Protecția Mediului Tulcea, nr. 12094 / 8.10.2020

Funcțunea propusă este compatibilă cu funcțiunile existente în zonă.

Investiția va contribui la dezvoltarea serviciilor din zonă, va aduce venituri suplimentare la bugetul local și va fi oportună și va răspunde necesităților locuitorilor din zonă

VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

CAPITOLUL 1- DISPOZIȚII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.-ului reprezintă o piesă de baza în aplicarea P.U.Z.-ului, el întărind și detaliind reglementarile din P.U.Z. Prescripțiile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORARII

La baza elaborării Planului urbanistic zonal au stat Certificatul de Urbanism nr. 224 din data 16.03.2020 eliberat de Primăria municipiului Tulcea și prevederile P.U.G. – Tulcea. Regulamentul de urbanism are caracter de reglementare privind modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pentru zona studiată.

Regulamentul aferent P.U.Z.-ului are aceeași structură cu cel pentru P.U.G. dar cu un nivel mai mare de detaliere. La baza elaborării regulamentului local de stat. Legea nr. 50/1991(Rev. și Rep.) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru locuințe și Legea nr. 350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

Elementele de regulament ale PLANULUI URBANISTIC ZONAL, se referă exclusiv la terenul situat în intravilanul municipiului Tulcea, ca **întocmire P.U.Z. - Desființare corp C1 și construire boxă spălătorie auto cu fise**, teren aflat în UTR 19, zona I – incintă industrială, cu funcțiunea propusă de spălătorie auto, beneficiari Timurlea Romică și Jipa Mihai Cristian, în baza certificatului de urbanism nr. 224 din data 16.03.2020, emis de Primăria municipiului Tulcea și se aplică unității teritoriale de referință delimitate pe planul de reglementări ce face parte integranta din prezentul regulament și care are următoarele limite și vecini:

- . la Nord - Est Proprietate privată - nr. cad. 35119
- . la Sud - Est Proprietate privată – nr. Cad. 39502
- . la Sud - Vest Proprietate privată – nr. Cad. 38827
- . la Nord - Vest Str. Orizontului

CAPITOLUL 2 - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

În zonă nu sunt amplasate funcții care ar putea polua factorii de mediu: apă, aer, sol. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice locuințelor, cu respectarea condițiilor impuse de lege. Utilizarea funcțională a terenurilor s-a reprezentat grafic în P.U.Z. prin planșa de Reglementări urbanistice (U05).

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin amplasament, funcție, volumetrie și aspect arhitectural, conformare și amplasare goluri, raport plin – gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. – care depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

REGULI PENTRU ASIGURAREA PROTECȚIEI SANITARE A ZONEI

COLECTAREA ȘI ÎNDEPĂRTAREA REZIDUURILOR ȘI PROTECTIA SANITARĂ A SOLULUI:

SOLULUI: Îndepărtarea apelor uzate se va face prin rețeaua publică de canalizare a apelor uzate, numai după tratarea apelor într-un bazin de separare a hidrocarburilor cu certificat de conformitate la standarde europene.

**Este interzisă răspândirea neorganizată direct pe sol (curți, grădini, străzi, locuri riverane, etc.) sau în bazinile naturale de apă a apelor uzate menajere și industriale.
Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitara a surselor și a instalatiilor centrale de alimentare cu apă.**

SALUBRITATE - GENERALITĂȚI

Colectarea deșeurilor menajere și stradale se va face la nivel de zonă, subzonă, sau gospodărie individuală prin pubele moderne, cu rotile sau cu saci din material plastic. Soluționarea problemelor legate de salubrizare se face în funcție de zonificarea funcțională prevăzută în documentațiile urbanistice.

La poziționarea și dimensionarea punctelor de colectare se vor avea în vedere normele și actele normative în vigoare precum și caracterul zonei.

Măsurile de salubrizare ale localității nu vor afecta cadrul - urbanistic, funcțional și compozitional. Se vor evita de asemenea, depozitele întâmplătoare ale gunoiului, mai ales în zonele reziduale, zonele verzi plantate, protejate, în albiile apelor, etc. În caz contrar se vor luce măsurile necesare, faptele fiind sănătate conform legilor în vigoare.

Intervențiile serviciului de salubritate vor urmări corelarea orelor de depozitare și de colectare cu ajutorul utilajelor specializate. De asemenea, activitățile de salubrizare vor urmări să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze imaginea civilizată.

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale cu excepția acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă conform R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, de canalizare, a căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform R.G.U.

Asigurarea echipării tehnico-edilitare în localitate se va face conform R.G.U.. Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția respectării indicilor maximi admisi ai P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin documentațiile de urbanism și precizați în Certificatul de Urbanism.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de urbanism aprobate și conforme cu R.G.U.

2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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

Autorizarea executării construcțiilor publice în zona drumului se poate face cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice pentru:

- Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- Paraje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiile lor complementare: magazine, restaurante, etc.);
- Conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de gaze, de transport țărei sau alte produse petroliere, termice, rețele electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

În general nu se propun niște aliniamente fixe, dată fiind abordarea peisagistică, dar și conformarea proprietății.

Accesele carosabile accidentale existente vor fi înglobate în soluția propusă.

DISTANȚE MINIME OBLIGATORII FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI FAȚĂ DE LIMITA POSTERIOARĂ A PARCELEI

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare conform Codului Civil.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR PE ACEAȘI PARCELĂ. DISTANȚE MINIME OBLIGATORII

Distanțele dintre clădirile pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însoire, salubritate, securitate în caz de seism. Distanțele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălțime la comisă a clădirii celei mai înalte ($H/2$) dar nu mai puțin de 3m.

Anexele locuințelor se pot cupla la calcan cu alte clădiri sau pe limita de proprietate cu condiția respectării prevederilor Codului Civil.

SE VOR REPSECTA URMATOARELE RETRAGERI :

- **Retragerea față de aliniament** (domeniul public / privat) = 11m față de limita stradală a terenului, pentru volumul din construcție cel mai avansat spre stradă.
- **Retragerile față de limitele terenului** - aliniamentele lateral dreapta și stânga s-au raportat la construcțiile aflate pe terenurile învecinate, astfel distanța minimă va fi de min. 5m față de limita din dreapta a terenului (nord-est) și 12m față de limita de stanga (sud-vest).
- **Retragerea față de limita posterioara a terenului** - viitoarea construcție se va amplasa la 2m distanță față de limita de sud-est a terenului.

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă dacă:

- există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor
- se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției

Rețeaua de drumuri precum și retragerea construcțiilor față de drumurile publice se va face conform actelor normative care statuează direct sau indirect acest domeniu: Legea nr. 37 / 1975 și Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulație din localități și teritoriul de influență - C242 / 1993.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentațiile urbanistice P.U.G. și P.U.Z.

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire a capacitații rețelelor edilitare, se vor realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale. Proprietatea asupra rețelelor tehnico - edilitare aflate în serviciul public, apartine, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

BIA PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA

Parcajele - Parcajele aferente oricărei funcții se vor asigura în afara spațiului public, în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localități urbane - P132 / 1993 (și proiect nr. 6970 IN /1992 - UrbanProiect) și respectarea prevederilor din R.G.U. Se vor amenaja 2 locuri de parcare.

Spații verzi și plantate - Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținerii sau creerii de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției conform R.G.U. Se recomandă ca pe suprafețele neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică, să se asigure :

- Plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 200 mp de teren în zonele de protecție și amenajarea de spații verzi plantate pe circa 20% din suprafața de aliniament și clădiri

Împrejmuirile: - Se vor respecta următoarele reguli:

- În cazul clădirilor retrase față de aliniament se recomandă garduri cu partea inferioară plină de 60cm, iar cea superioară pana la 1,80m realizata din elemente traforate, dublate spre interior cu gard viu (sau numai gard viu); Se permite deschiderea proprietății pe latura vecină cu strada Orizontului dacă soluția arhitecturală o cere pentru a răspunde necesităților impuse de funcțiunile de servicii.
- Gardurile dintre proprietăți pot fi realizate pe o înălțime de 2,00 - 2,20 m din materiale corespunzătoare sau elemente de vegetație, funcție de opțiunile proprietarilor;

CAPITOLUL 3 - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Teritoriul studiat ce face obiectul P.U.Z.-ului are o suprafață de 686mp.

Deoarece pe terenul studiat se propune o funcționare de servicii, și ținând cont de omogenitatea terenului și de suprafața redusă, aceasta va fi tratată ca o singură Unitate Teritorială de Referință. Reglementările zonei se pot studia și în planșa aferentă Regulamentului Urbanistic (U05).

Pe baza acestui regulament se va elibera autorizația de construire.

CAPITOLUL 4 - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂILOR ȘI SUBUNITĂILOR FUNCȚIONALE

SECTIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 - UTILIZĂRI ADMISE

1.1 În zona P.U.Z.-ului se permit următoarele funcții:

- Spații pentru servicii
- Mobilier urban specific;
- Alei carosabile și pietonale, paraje auto.
- Utilități / servicii pentru funcțiunile sus menționate.

Art. 3 - INTERDICȚII DE UTILIZARE

3.1. Se interzice amplasarea altor funcții în afara celor prezentate la articolele precedente.

3.2. Se interzice cu desăvârșire amplasarea următoarelor funcții poluante.

- depozite de deșeuri
- anexe pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
- ferme agro - zootehnice, abatoare
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități de substanțe inflamabile sau toxice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituții publice.
- activități industriale poluante

SECTIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

Parcela este accesibilă din strada Orizontului.

Suprafața totală a terenului, aflat în proprietatea domnilor Timurlea Romică și Jipa Mihai Cristian, este de 686mp, cu o formă aproximativ dreptunghiulară.

Clădirea propusă va fi concepută pentru a răspunde necesităților impuse de funcțiunile menționate, în conformitate cu normele specifice, la standardele de confort actual.

Art. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIERE

5.1. Limita zonei analizate este reprezentată în planșa de reglementari cu linie roșie punctată (U05).

5.2 Față de aliniamentul stabilit prin regulamentul P.U.Z., clădirea poate avea decroșuri (console, bowindow-ri,etc.) și retrageri locale în funcție de studiul volumelor construite.

În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice.

Art. 7- CIRCULATII ȘI ACCES

7.1. Accesul mijloacelor de stingere a incendiilor se va face prin intermediul străzii Orizontului și din zonele carosabile propuse pe amplasamentul studiat.

Art. 8 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

8.1. Stationarea vehiculelor se va face în interiorul parcelei (minim 4 locuri)

8.2. Stationarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții și instalații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice.

Art. 9 - ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

9.1. Înălțimea clădirii va fi cea prevazută prin planul de Regulament: maxim 8m.

Art. 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

10.1. Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene și va fi subordonat cerințelor și prestigiului investitorilor și zonei.

10.2. Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate.

10.3. Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

10.4. Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastișe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor.

Art.11- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

11.1. Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplinii lipsa unor rețele.

11.2. Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit rețele de gaze naturale sau de termoficare aeriene.

11.3. Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg și numai în nișe.

11.4. Se va prevedea o zonă de protecție de min 6m pentru conducta de apă potabilă ce trece prin trotuarul străzii Ocidentului, zonă cu interdicție de construire.

11.5. Se va asigura în mod special evacuarea apelor pluviale de pe suprafețele de teren neconstruit prin rigole.

11.6. Sistematizarea orizontală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor de pe acoperișuri, copertine și de pe terenul amenajat să nu afecteze proprietățile învecinate.

Art.12- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

12.1. Suprafețele libere și plantate vor respecta bilanțul teritorial propus.

12.2. Spatiul verde minim propus nu va fi mai mic de 20%

12.3. Spațiile exterioare, exclusiv cele pentru circulația pietonală, se vor amenaja ca spații verzi pe cât posibil în baza unor studii de amenajare peisagistică, indiferent de suprafața acestuia, conform normativelor în vigoare.

12.4. Se va evita impermeabilizarea exagerată a terenului pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor.

12.5. Se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție, constând în: plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați, etc.

Art.13 – ÎMPREJMUIRI

13.1. Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente la maxim 2,00m din care un soclu de 0,60m. Dacă funcțunea este cea de servicii, iar soluția arhitecturală o cere, latura proprietății către stradă poate fi păstrată neîngrădită.

13.2. Aspectul împrejmuirilor va fi corelat cu imaginea arhitecturală a construcției.

13.3. Nu se admite utilizarea sârmei ghimlate la împrejmuirile din zidărie.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 14 - PROCENTUL MAXIM ADMISIBIL DE UTILIZARE A TERENULUI (P.O.T.)

14.1 Procentul de Ocupare a Terenului va fi minim 19,44%, maxim 22% pentru construcțiile noi.



Art. 15 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

15.1. Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi minim 0,19 ; maxim 0,22 în cazul construcțiilor noi.

BILANȚ TERRITORIAL	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Teren în studiu	686	100%	686	100%
Circulații pietonale și auto propuse, parcări	553	80,62%	398	58%
Construcții propuse	133	19,44%	150	22%
Spațiu verde	0	0%	138	20%

Art. 16 - MODIFICĂRI ALE P.U.Z.

16.1. Orice modificare a P.U.Z.-ului se face numai în cazuri bine justificate, prin reactualizarea sa și numai prin avizarea noii teme de proiectare și a P.U.Z.-ului în Consiliul Local Tulcea și Consiliul Județean Tulcea, cu acordul proiectantului initial.

SECȚIUNEA IV

Art. 17 - RECOMANDĂRI SPECIALE PENTRU DETINĂTORII DE TERENURI SAU IMOBILE ÎN ZONA P.U.Z.-ULUI.

17.1 Se vor întocmi planuri topografice pentru toate lucrările de construcții, cat și alte studii cerute prin Certificatul de Urbanism.

Întocmit,

Arh. Mihnea Marcu

Arh. Adriana Pîrvulescu

c. arh. Anamaria Vasile



BIA PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA

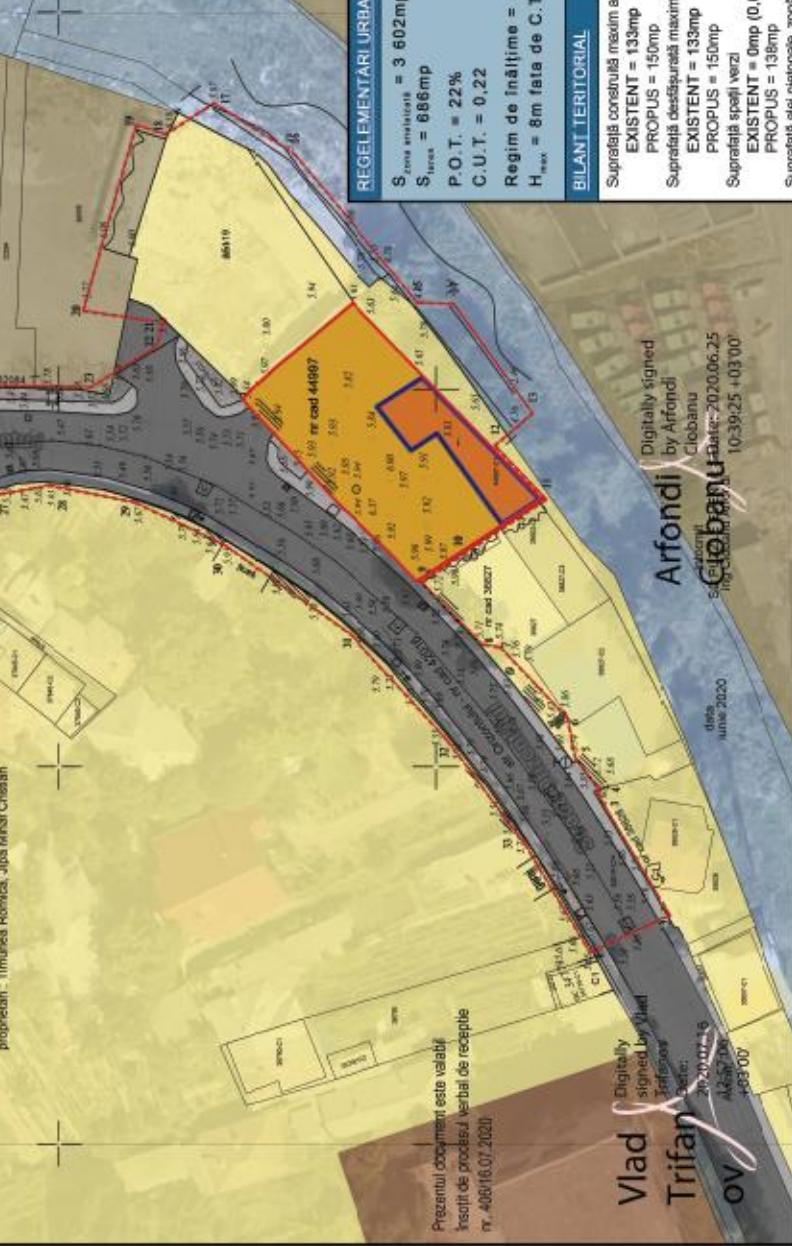
PLAN URBANISTIC ZONAL
DESFIINȚARE CORP C1 ȘI CONSTRUIRE
BOXĂ SPĂLĂTORIE AUTO CU FISE



PLAN URBANISTIC ZONAL

DESFIINȚARE CORP C1 ȘI CONSTRUIRE BOXĂ SPĂLĂTORIE AUTO CU FISE

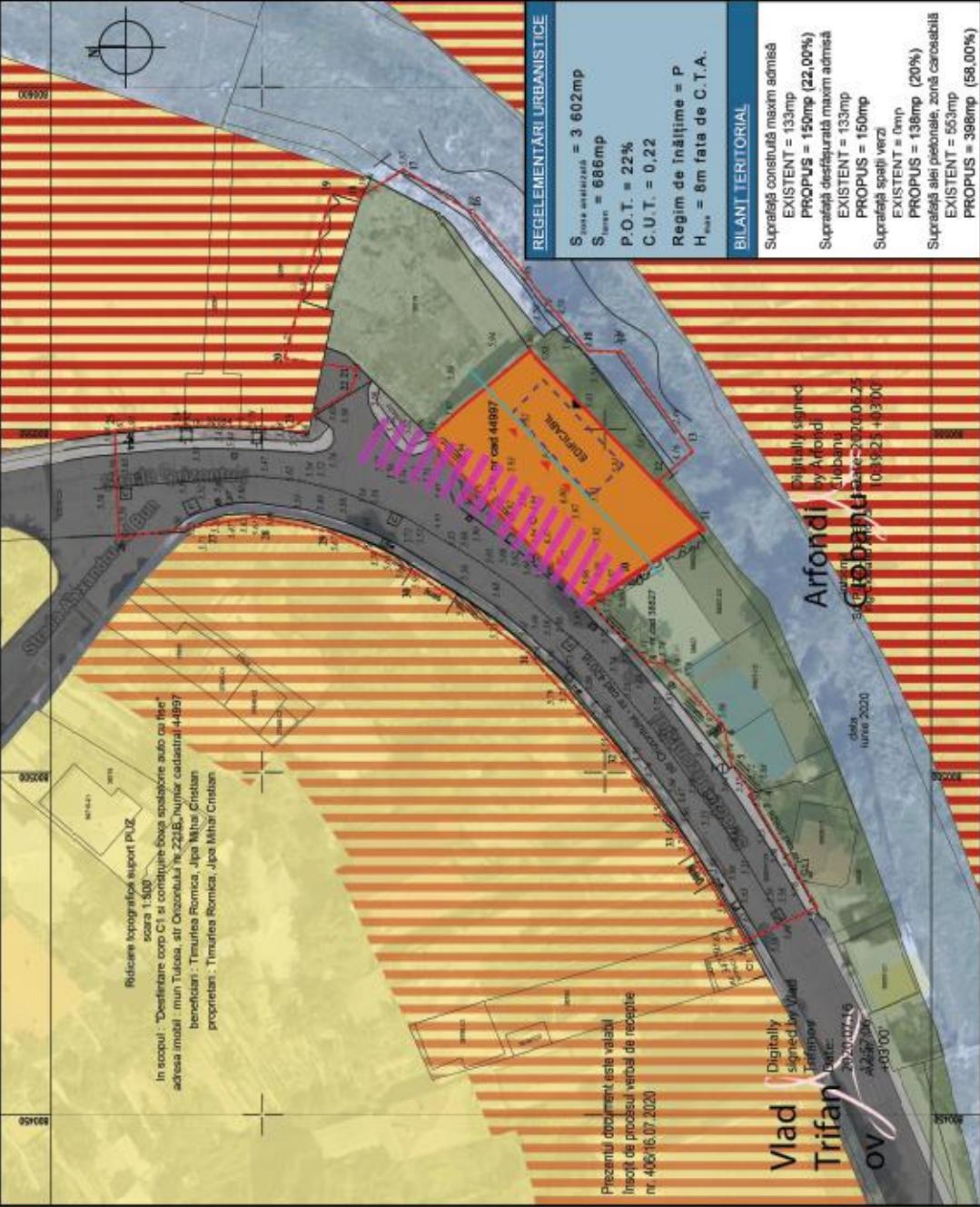
LEGENDĂ



PLAN URBANISTIC ZONAL

DESFIINȚARE CORP C1 ȘI CONSTRUIRE BOXĂ SPĂLĂTORIE AUTO CU FISE

LEGENDĂ





PROIECTANT GENERAL: S.C. CONSULT TEHNICAL CONTENT S.R.L STRADA ORIZONTULUI NR.2, LASTUNI, JUD. TULCEA CU.I. 2696422; REG.COM.J 36/12 V 2012			Beneficiar: BELCIU CRISTINEL	Pr.nr. 02/2020
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara	Titlu proiectului: TRANSFORMARE DIN SPATIU COMERCIAL IN SPATIU DE LOCUIT (SCHIMBARE DE DESTINATIE) <small>strada PRISAV nr.171A, municipiu TULCEA, judetul TULCEA</small>
SEF PROIECT	arh. Cosmin Tudor VIZIREANU			Faza P.U.D.
PROIECTAT	arh. Cosmin Tudor VIZIREANU		Data MAI 2020	Titlu planșet: INCADRAREA IN ZONA
DESENAT	teh. Mihaela Daniela ISTRATE			Pl. nr. U - 00

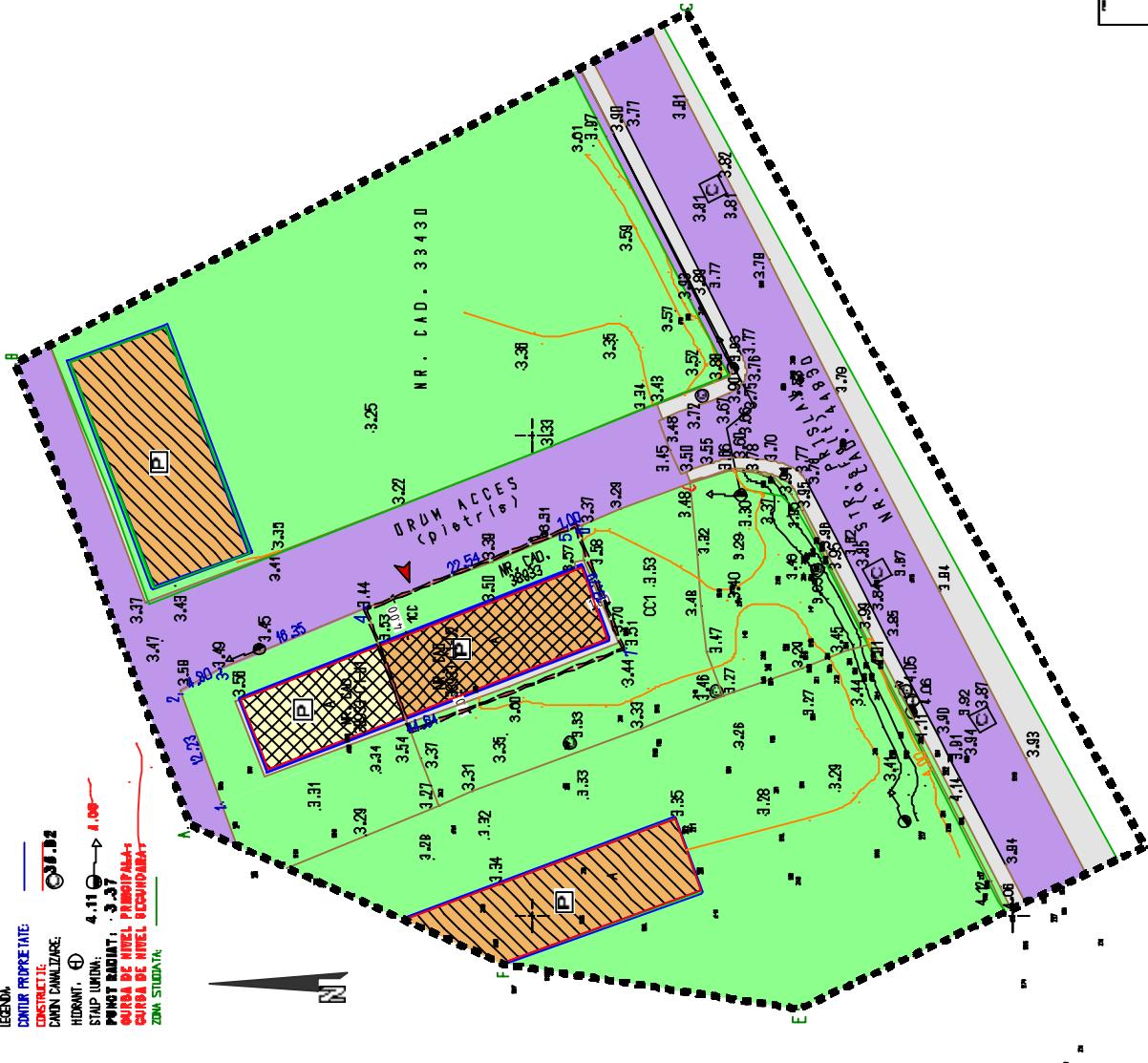
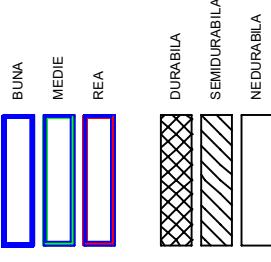
LEGENDA

A. LIMITE

B. REGLEMENTARI



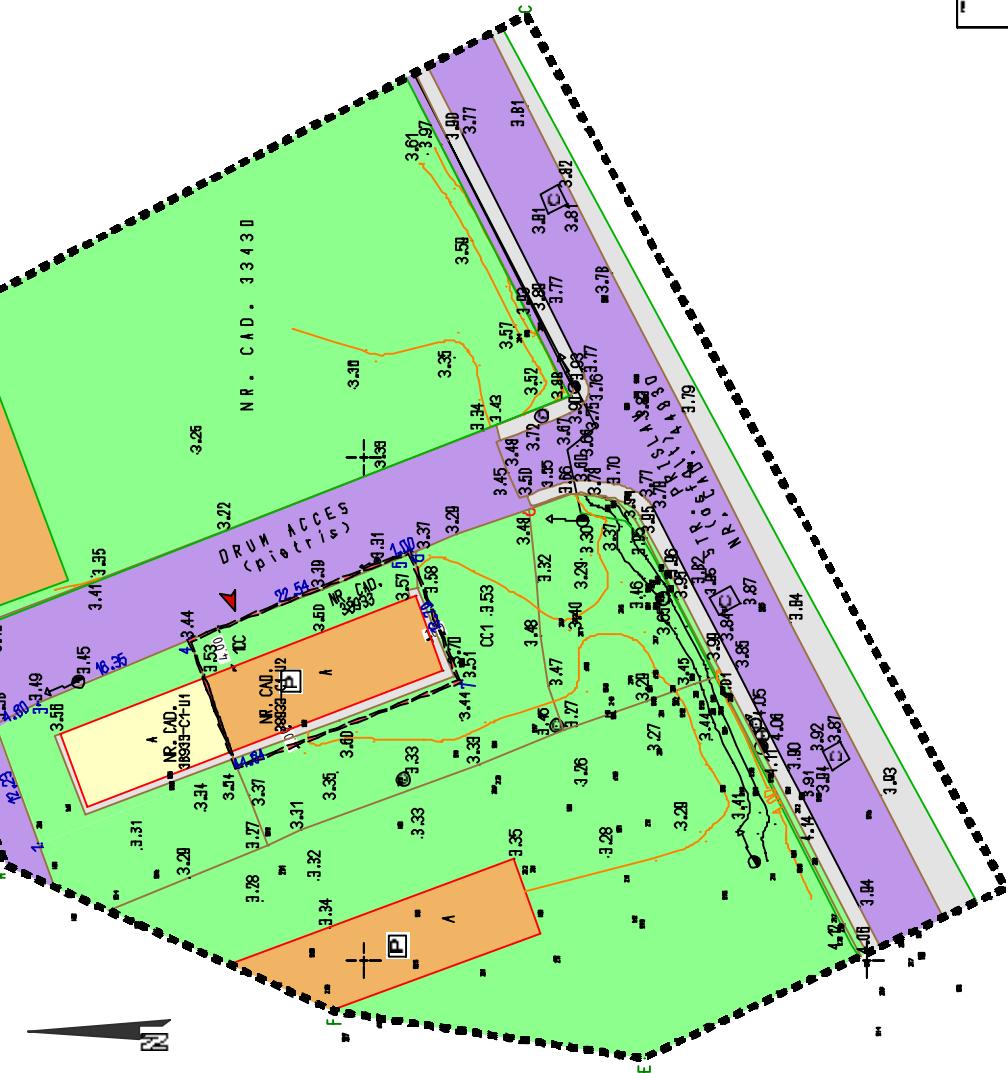
C. STAREA CLADIRILOR



PROJETO		DETALHES		PRAZO	
SPECIFICAÇÃO	DETALHE	DETALHE	DETALHE	DETALHE	DETALHE
SET-PROJECT	Set-Project	Set-Project	Set-Project	Set-Project	Set-Project
PROJECT	Project	Project	Project	Project	Project
SET-ART	Set-Art	Set-Art	Set-Art	Set-Art	Set-Art

LEGENDA

A. LIMITE



SOCIETE CONSULTTECHNICAL CONTENT SRL		BANCA CREDITITALIA		P.R.
SOCIETÀ CONSULENTI TECNICI SRL		BANCA CREDITITALIA		12/2011
SPECIE/P.T.E.	N.D.C.	SPRINT-IT	SPRINT-IT	R.134
SERVIMENTO	SPRINT-IT	SPRINT-IT	SPRINT-IT	P.U. D
PREZ. COST.	10.10.2011	10.10.2011	10.10.2011	P.L.P.
DATA RIT.	10.10.2011	10.10.2011	10.10.2011	REGLEMENTARI URBANISTICE

PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

EXTINDERE SI SUPRAETAJARE LOCUINTA C1 EXISTENTA IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE COLECTIVE, SPATII COMERCIALE SI ADMINISTRATIVE SI CONCESIONARE TEREN
Intravilanul municipiului Tulcea, judetul Tulcea
Strada BABADAG nr. 119, NC/CF 39563

PROIECT NR. 27/2019

BENEFICIAR :

MARINOV GABRIEL TEODOSIE

ELABORATOR (PROIECTANT)
S.C. OPTIM PROJECT S.R.L. TULCEA

Arh. Cosmin Tudor VIZIREANU

1

Pr. nr. : 27/2019

Proiect. : EXTINDERE SI SUPRAETAJARE LOCUINTA C1 EXISTENTA IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE COLECTIVE, SPATII COMERCIALE SI ADMINISTRATIVE SI CONCESIONARE TEREN

Beneficiar: MARINOV GABRIEL TEODOSIE

Faza: P.U.Z.

Parte scrisa: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.
EXTINDERE SI SUPRAETAJARE LOCUINTA C1 EXISTENTA IN VEDERA CONSTRUIRII DE LOCUINTE
COLECTIVE, SPATII COMERCIALE SI ADMINISTRATIVE SI CONCESIONARE TEREN**

Intravilanul municipiului Tulcea, județul Tulcea
Strada BABADAG nr. 119, NC/CF 39563

PARTEA I - DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1. Regulamentul local de urbanism (RLU) constituie o piesă de baza în aplicarea PUZ, întărind și detaliind reglementările din PUZ.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreg teritoriul care face obiectul PUZ.

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

Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în limitele teritoriului studiat în PUZ.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ explicită și detaliază prevederile cu caracter de reglementare din PUG și RLU – documentații aprobate, pentru teritoriul studiat.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aproba împreună cu Planul Urbanistic Zonal de către Consiliul Local, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

1.4. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se poate face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ-ului, cu respectarea filierei de avizare și aprobare, pe care a urmat-o documentația inițială.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

2.1. La baza elaborării prezentului RLU aferent PUZ stau :

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrarilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- Ghidul privind elaborarea regulației locale de urbanism, indicativ GM-007-2000, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 (brosura)
- Ghidul privind metodologia de elaborare și continutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 (brosura)

2

Pr. nr. : 27/2019

Proiect. : EXTINDERE SI SUPRAETAJARE LOCUINTA C1 EXISTENTA IN VEDERA CONSTRUIRII DE LOCUINTE COLECTIVE, SPATII COMERCIALE SI ADMINISTRATIVE SI CONCESIONARE TEREN

Beneficiar: MARINOV GABRIEL TEODOSIE

Faza: P.U.Z.

Partea scrisă: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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 consideratie :

- 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 1.008,00mp 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 celealte functiuni permise si reglementeaza unele elemente privind modul de xeritare a acestuia.

Dupa aprobararea 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 evideniat 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

Suprafetele de teren aflate in studiu sunt de 1.008,00 mp, situat in intravilanul municipiului Tulcea aprobat prin HCL 29/1996 de aprobat a Planului Urbanistic General si HCL 19/1999 de aprobat al RLU aferent PUG sunt detinute de initiatorul planului conform contract de donatie autentificat sub numarul 188 din 19.01.2015 si declaratie de renuntare la dreptul de abitatie viagera autentificat sub numarul 767 din 01.04.2019.

Vecinatatile terenului detinut in proprietate :

NC/CF 39563

- Nord : proprietate privata, NC 6356 SC ALLEGRO SRL, VASILE DUMITRU;
- Sud : domeniu privat de interes local, teren viran;
- Est : proprietate privata, Dogaru Constanta, Dogaru Diana Petruta, Lazar Anca Cristina ;

3

Pr. nr. : 27/2019

Proiect. : EXTINDERE SI SUPRAETAJARE LOCUINTA C1 EXISTENTA IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE COLECTIVE, SPATII COMERCIALE SI ADMINISTRATIVE SI CONCESIONARE TEREN

Beneficiar: MARINOV GABRIEL TEODOSIE

Faza: P.U.Z.

Partea scrisa: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- Vest : domeniul public de interes local, strada Babadag.

Vecinatatile terenului solicitat pentru concesiune :

- Nord : proprietate privata, MARINOV GABRIEL TEODOSIE;

- Sud : proprietate privata, S.C. ALIMENTCOM S.A.;

- Est : domeniul public de interes local, alei acces;

- Vest : domeniul public de interes local, strada Babadag.

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 plana 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 printre 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 :

- **Llu3:** zona servicii mixte functiuni compatibile si complementare spatii rezidentiale - locuire;
 - subzona max. S/D+P+7 etaje – posibil cu comert/servicii pe maxim 25% din suprafata desfasurata a cladirii.
 - subzona max. S/D+P7E – 8 nivele supraterane si maxim 2 subterane
 - P.O.T. = 45 %
 - C.U.T. = 3,65
 - INALTIME MAXIMA=S/D+P+7E
 - Hmaxim prop: = 28,00m de la cota + 0,00
 - NIVELE exist/prop: = 8 de la cota + 0,00
- **C** - zona cai de comunicatie
- **T_e** - 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 funcțională, prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ cuprind reglementari specifice, pe articole, grupate în 3 capitoluri :

1. - Generalități
2. - Utilizarea funcțională
3. - Condiții de amplasare și conformare a constructiilor

CAPITOLUL 1 – GENERALITATI

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

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCTIONALA

- Art. 4. Utilizări permise
- Art. 5. Utilizări permise cu condiții
- Art. 7. Utilizări interzise

CAPITOLUL 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

3.1. Reguli cu privire la pastrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

- Art. 8. Zone cu valoare peisagistică

3.2. Reguli cu privire la siguranța constructiilor și apărarea interesului public

- Art. 9. Expunerea la riscuri naturale
- Art. 10. Expunerea la riscuri tehnologice
- Art. 11. Construcții cu funcții generatoare de riscuri tehnologice

3.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- Art. 12. Orientarea față de punctele cardinale
- Art. 13. Amplasarea față de drumurile publice
- Art. 14. Amplasarea față de aliniamente
- Art. 15. Amplasarea în 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 imprejmuiiri.

Art. 24. Spatii verzi

Art. 25. Imprejmuiiri

LI-zona rezidentiala cu mai mult de trei niveluri

CAPITOLUL 1 – GENERALITATI

Art. 1. Tipurile de subzone functionale

Liu3: zona servicii mixte functiuni compatibile si complementare spatii rezidentiale - locuire;

-subzona max. S/D+P+7 etaje – posibil cu comert/servicii 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, spatii administrative 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

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

- Conditii 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.

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.
- fata de limita de proprietate in partea de vest se propune o retragere de minimum 7,00 m, respectand se aliniamentul dominant al zonei;

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 6,00 m, respectandu-se aliniamentul;
 - fata de limita de proprietate din nord se propune o retragere de 1,0m;
 - fata de limita de proprietate in partea de sud se propune o retragere de minimum 2,00 m;
 - fata de limita de proprietate din est se propune o retragere de 0,00m/4,00m;

3.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 13. Accese carosabile

- cu respectarea art. 25 din RGU si a anexei nr. 4
- accesul carosabil se face din strada Babadag si din calea secundara de acces de la sud.
Latimea caii de acces in zona punctului termic este de 6,00m

7

Pr. nr. : 27/2019

Proiect.: EXTINDERE SI SUPRAETAJARE LOCUINTA C1 EXISTENTA IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE COLECTIVE, SPATII COMERCIALE SI ADMINISTRATIVE SI CONCESIONARE TEREN

Beneficiar: MARINOV GABRIEL TEODOSIE

Faza: P.U.Z.

Parte scrisa: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- Lucrarile de realizarea a accesului carosabil se vor face cu asigurarea continuitatii surgerii apelor pluviale.

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 inteleag caile de acces pentru pietoni dintr-un drum public, care pot fi :

- trotuare, strazi pietonale, piete 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 rezultante 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.

Art. 15. Parcaje, garaje

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

Se vor asigura:

- 1 loc de parcare pentru fiecare locuinta - minim, in proiectare sa se aiba in vedere posibilitatea amenajarii a doua locuri de parcare - minim 35 locuri de parcare;
 - 1 loc de parcare la 100mp utili pentru spatiile administrative - minim 2 locuri de parcare;
 - 1 loc de parcare la 35mp suprafata utila a spatiului de prestari servicii/vanzare - minim 3 locuri de parcare;
- in proiectare se va respecta regulamentul privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări aprobat prin HCL nr. 201 din data de 28.09.2017.

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

- Terenul studiat este alcătuit din doua parcele;

- suprafata de 360,00mp aparținând domeniului privat de interes local este propusă pentru concesionare. Coordonatele stereografice ale suprafeței sunt următoarele:

1. 798671.682 415095.877
2. 798690.359 415093.957
3. 798710.229 415092.103
4. 798709.046 415081.607
5. 798677.476 415086.522

- Pentru a fi construibile, o parcelă trebuie să satisfacă exigentele specifice funcțiunilor construcției pe care urmează să o primească, atât privind atributile de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (serviturile care le grevează)

- Condițiile de construibilitate sunt :

- accesibilitate la un drum public (direct sau prin servitute)
- echipare cu rețele tehnico-edilitare
- forme și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul Regulament
- respectarea normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor

Art. 18. Înaltimea construcțiilor

- ÎNALTIME MAXIMA=S/D+P+7E
- Hmaxim exist/prop: = 25,00m de la cota + 0,00
- NIVELE exist/prop: = 8 de la cota + 0,00, maxim 2 nivele subterane

Art. 19. Aspectul exterior al construcțiilor

- cu respectarea art. 32 din RGU, PUG și RLU aprobat;
- Se vor executa acoperiri în terase sau sarpanta (se pot executa și etaje retrase).

Art. 26. Procentul de ocupare al terenului

Locuințe:

POTmax 45%

CUT maxim: 3;65

3.6. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și imprejmuiiri.

Art. 20. Spații verzi

- cu respectarea art. 34 din RGU și a anexei nr. 6. Se va asigura un procent de minim 25%.
- se vor asigura minim 2,00mp/cap de locuitor

Art. 21. Imprejmuiiri

- se vor realiza imprejmuiiri din materiale de calitate ce nu vor deranja vecinătatile.

Te-zona pentru echipare edilitara

CAPITOLUL 1 – GENERALITATI

Art. 1. Tipurile de subzone functionale

-nu sunt subzone functionale

Art. 2. Functiunea dominanta 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 poluanante 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.

10

Pr. nr. : 27/2019

Proiect. : EXTINDERE SI SUPRAETAJARE LOCUINTA C1 EXISTENTA IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE COLECTIVE, SPATII COMERCIALE SI ADMINISTRATIVE SI CONCESIONARE TEREN

Beneficiar: MARINOV GABRIEL TEODOSIE

Faza: P.U.Z.

Parte scrisa: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

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)

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.

Art. 14. Accese pietonale

- cu respectarea art. 26 din RGU

Art. 15. Parcaje, garaje

- cu respectarea art. 33 din RGU si anexa nr. 5, corroborat 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 utilitatatile 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 imprejmuiiri.

Art. 21. Spatii verzi

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

Art. 22. Imprejmuiiri

- nu este cazul

Intocmit,
arh. Cosmin Tudor VIZIREANU



A. INCADRAREA IN ZONA



PROIECTANT GENERAL	PROIECTUL		Proiectant:	MARINOV GABRIEL TEODORE	Pr. nr.:
S.P.R.L.	SRL PROIECTUL		Proiectant:	MARINOV GABRIEL TEODORE	Pr. nr.:
	CUI: RO 71433P, REACON: 3/26/2019		Titlu proiectului:	EXTINDERE SI SUPRAZDANE LOCURII DE COLECTIVITATE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCURI DE COLECTIVITATE SI AFISARE STRATEGICĂ SI CONCEZIONARE TEREN SOL PENTRU CONSTRUCȚIA UNUI IMBUTUATOR DE GAS	Faza P.U.Z.
SPRFKA&IE	Nume:	SEPARAȚIA	Scara:	Scara 1:500	
TEF PROJECT	arb. Costin Tudor VIZIREANU		Data:	HASTIE 2020	Fl. nr.
PROIECTANT	arb. Costin Tudor VIZIREANU				
DESENAT	Iub. Mariașa Daniela ESTRAT				



PLAN URBANÍSTIC ZONAL SITUATIA EXISTENTIA



SC SAMUEL PREST LINEA SRL

Str. Taberei, Nr. 7
RO 23085006 | J36/26/2008
Tel. 0740 150 194
Mail: samuel.arhitectura@yahoo.com

Proiect Nr. 58/2019
FAZA P.U.Z.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM **afherent** **P.U.Z. - CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE**

JUD. TULCEA, Mun. Tulcea, Str. Mahmudiei, nr. 160

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) reprezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza elaborarii planurilor urbanistice. El explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari PLANUL URBANISTIC ZONAL in vederea urmaririi si aplicarii acestuia.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.Z. stau:

- PUG aprobat cu HCL Tulcea nr. 29/27.05.1996, Faza RLU aprobată prin HCL nr. 19/25.02.1999 si HCL nr. 129/2011;
- Ridicarea topografica a zonei;
- Studiu geotehnic.

3. CADRUL LEGAL DE ELABORARE

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se elaboreaza in conformitate cu:

- Ordinul MLPAT nr.176/N/2000 pentru aprobarea Reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal”;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea Reglementării tehnice „Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”.
- Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului si urbanismului;

SC SAMUEL PREST LINEA SRL

Str. Taberei, Nr. 7
RO 23085006 | J36/26/2008
Tel. 0740 150 194
Mail: samuel.arhitectura@yahoo.com

Proiect Nr. 58/2019
FAZA P.U.Z.

- Hotărârea Guvernului nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbanistilor din România;
- Codul civil;
- Ordonanta de urgență a guvernului nr.114/2007-pentru modificarea și completarea OUG nr.195 privind protecția mediului;
- Legea nr.213/1998 - privind proprietatea publică și regimul juridic al acestuia;
- HG nr.525/1996-privind aprobarea Regulamentului general de urbanism,cu completările și modificările ulterioare;
- Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrarilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea nr.1739/2006-pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu,cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr.46/1998-pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
- Planul Urbanistic General al municipiului Tulcea cât și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia;

Regulamentul local de urbanism detaliaza prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice ale localității, precum și a P.U.G. Tulcea și a Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Tulcea nr. 29/27.05.1996.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

1.1. Terenuri libere în intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile libere din zona studiata este permisa pentru toate tipurile de construcții și amenajări prevazute în P.U.Z.

1.2. Construcții cu funcții generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor, care prin natura și destinația lor pot genera riscuri tehnologice, se poate face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

1.3. Asigurarea echipării edilitare

În cadrul autorizației de construire, echiparea edilitară se va asigura de către investitor.

1.4. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

SC SAMUEL PREST LINEA SRL

Str. Taberei, Nr. 7
RO 23085006 | J36/26/2008
Tel. 0740 150 194
Mail: samuel.arhitectura@yahoo.com

Proiect Nr. 58/2019
FAZA P.U.Z.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunile determinante ale zonei stabilite in prezenata documentatie si in alte documentatii adiacente amplasamentului.

Functiunea dominanta este cea de depozitare. Aceasta activitate nu genereaza poluare pentru mediul inconjurator.

Functiunile din vecinatatea amplasamentului sunt de prestari servicii, depozitare, exploatare resurse si locuire. Prin documentatia de fata, propunerea este de a insera o functiune compatibila, care incurajeaza dezvoltarea strazi pentru activitati comerciale si industriale de depozitare.

1.5. Lucrari cu utilitate publica

Se va moderniza accesul pe amplasament si racordul din str. Mahmudiei, , eventual racordul direct cu str. Viticulturii.

In caz de nevoie, se vor face lucrari de reabilitare a retelelor tehnico-edilitiare din imediata apropiere a amplasamentului.

2. REGULI DE AMPLASARE SI DE RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

2.1. Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale conform HG nr. 525 / 1996 - privind aprobarea regulamentului general de urbanism, cu completarile si modificarile ulterioare.

2.2. Amplasarea fata de drumurile publice

In zona drumului public, se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice:

- Constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de servire, de intretinere si exploatare;
- Parcaje;
- Conducte de alimentare cu apa, canalizare proprie, electrice si de telecomunicatii;

Autorizarea executarii constructiilor este permisa cu respectarea zonelor de protectie ale drumurilor, delimitate in P.U.G. si a aliniamentului propus.

2.3. Amplasarea fata de aliniament

Pentru lotul 1 (care a generat PUZ-ul):

Se obliga retragerea de la aliniament sa fie de minim **8.40 m**, pentru a se putea realiza 3 locuri de parcare.

Pentru lotul 2:

SC SAMUEL PREST LINEA SRL

Str. Taberei, Nr. 7
RO 23085006 | J36/26/2008
Tel. 0740 150 194
Mail: samuel.arhitectura@yahoo.com

Proiect Nr. 58/2019
FAZA P.U.Z.

Se obliga retragerea de la aliniament sa fie de minim **18.15 m**, pentru a se putea realiza accesul in siguranta a masinilor de mare tonaj.

2.4. Alinierea constructiilor

In prezent nu sunt edificate constructii in vecinatate care sa puna aceasta problema.

2.5. Retragerile in interiorul parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permis numai daca se respecta urmatoarele:

Pentru lotul 1 (care a generat PUZ-ul):

- In partea de nord a amplasamentului se obliga o retragere de minim **3.15 m**.
- In partea de est a amplasamentului se obliga o retragere de minim **8.40 m**.
- In partea de vest a amplasamentului se obliga o retragere de minim **0.60 m**.
- In partea de sud a amplasamentului se stabileste o retragere de **0.60 m**.

Pentru lotul 2:

- In partea de nord a amplasamentului se obliga o retragere de minim **0.90 m**.
- In partea de est a amplasamentului se obliga o retragere de minim **18.15 m**.
- In partea de vest a amplasamentului se obliga o retragere de minim **4.20 m**.
- In partea de sud a amplasamentului se stabileste o retragere de **0.45 m**.

2.6. Procentul de ocupare al terenului

S-au stabilit valori maxime pentru procentul de ocupare P.O.T. si a coeficientului de ocupare C.U.T. raportand la suprafata ocupata la sol si respectiv la suprafata desfasurata a constructiilor, suprafata parcelei.

Astfel a rezultat:

- P.O.T. min propus = **10.00 %**
- C.U.T. min propus = **0.09**
- P.O.T. max propus = **35.00 %**
- C.U.T. max propus = **0.70**
- Regim minim de inaltime = **P**
- Regim maxim de inaltime = **P+1, P inalt**
- H minim = **3m**
- H maxim = **10 m**
- H maxim cornisa = **8 m**
- Nr. max. de niveluri = **2**

3. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

SC SAMUEL PREST LINEA SRL

Str. Taberei, Nr. 7
RO 23085006 | J36/26/2008
Tel. 0740 150 194
Mail: samuel.arhitectura@yahoo.com

Proiect Nr. 58/2019
FAZA P.U.Z.

3.1. Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice.

Adresa terenului se regaseste in strada Mahmudiei. Strada Mahmudiei prezinta doua benzi pe sens si este in stare foarte buna de functionare.

In dreptul amplasamentului, strada prezinta o largire, adaugandu-se doua benzi pe sens. Cele doua benzi noi sunt fragmentate de benzile principale printr-un canal pluvial colector. Accesul pe amplasament se realizeaza din cele doua benzi de circulatie in ambele sensuri cu intrare din str. Viticulturii.

Intrucat strada prezinta o usoara curba si o ingustare, pentru imbunatatirea circulatiei in zona, s-a propus prin acest Regulament de urbanism, largirea strazii in dreptul proprietatii studiate **prin cedarea suprafatei de 31.20 m** catre Directia de Administrare Patrimoniu a localitatii Tulcea in cazul unor viitoare lucrari de modernizare a strazii Mahmudiei.

Coordonate rezerva drum:

REZERVA DRUM		
Nr.	Coordonate pol. de contur	
Crl.	X [m]	Y [m]
200	413824.204	800004.111
201	413837.742	800003.497
228	413847.323	800002.972
229	413847.169	800002.088
230	413823.826	800002.382

S = 31.20 mp

Circulatia in zona se face pe strada Mahmudiei, DJ 222, care este un drum in stare de buna de functionare si constitutie principală cale de legatura cu orasul si cu zonele invecinate. Aceasta face legatura cu drumurile principale ale orasului si cu localitatile invecinate.

Se vor asigura accesul carosabil si paraje. Accesele si parajele carosabile nu trebuie obstrionate de mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

3.2 Accese pietonale

Se vor asigura accese pietonale potrivit destinatiei din strada Mahmudiei.
Aleea de acces carosabil si aleile pietonale propuse prin aceasta documentatie de urbanism vor ramane in proprietatea beneficiarului documentatiei PUZ.

4. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

SC SAMUEL PREST LINEA SRL

Str. Taberei, Nr. 7
RO 23085006 | J36/26/2008
Tel. 0740 150 194
Mail: samuel.arhitectura@yahoo.com

Proiect Nr. 58/2019
FAZA P.U.Z.

Viitorul investitor si/sau beneficiar, va racorda noua constructie, potrivit regulilor impuse de catre administratorii de retele, la reteaua centralizata publica de apa.

Nu este exclusa folosirea pentru echipare edilitara a statilor/ministatiile de epurare sau realizarea unei fantani.

Energie electrica: exista posibilitatea racordarii la energie electrica din str. Mahmudiei, adiacent amplasamentului studiat.

Alimentarea cu apa: exista posibilitatea racordarii la alimentare cu apa din Str. Mahmudiei.

Canalizarea: exista posibilitatea racordarii la reteaua de canalizare a orasului prin str. Mahmudiei.

Gaz: nu este cazul.

Incalzirea spatilor: se va face in regie proprie.

5. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR

5.1. Parcelarea

Nu este cazul.

5.2. Inaltimea constructiilor

Constructiile vor avea o inaltime maxima de 10 m si un regim de inaltime de **P inalt, P+1**.

5.3. Aspectul exterior al constructiilor

Executarea noilor constructii este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Constructiile care prin conformare, volumetrie si aspect intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si ale arhitecturii sunt interzise.

Se vor folosi panouri termoizolante de tip sandwich, atat pentru acoperire cat si pentru inchideri exterioare si interioare.

- Planimetrie : Dispunerea volumelor va fi simpla, volumul construit se amplaseaza pe latura lunga.
- Raportul plin – gol trebuie sa fie net in favoarea plinului, nu se va depasi raportul de 50 % sticla din suprafata unei fatare, evitandu-se supratransparenta. La stabilirea golurilor se va tine cont de directia vanturilor dominante si de raportul public – privat.

SC SAMUEL PREST LINEA SRL

Str. Taberei, Nr. 7
RO 23085006 | J36/26/2008
Tel. 0740 150 194
Mail: samuel.arhitectura@yahoo.com

Proiect Nr. 58/2019
FAZA P.U.Z.

- Materiale de constructii si finisaje: Se interzic materialele care contin azbest si materiale plastice
- Acoperisurile se vor executa cu sarpanta
- Invelitori permise panouri termizolante de tip sandwich.
- Culoarele exterioare vor fi cele din zona, se interzice aducerea unei noi culori stridente, daca aceasta nu se regaseste deja in zona: verde, albastru, rosu, galben. Se recomanda culori deschide.

6. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

6.1. Parcaje

Autorizarea executarii constructiilor, care prin destinatie necesita spatii de parcare, se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Vor fi amenajate 8 locuri de parcare pe lotul 1 si 11 loc de parcare pe lotul 2.

Necesarul de parcare va fi dimensionat conform recomandarilor normativelor P132/93 si H.G. 525/1996. Anexa nr. 5 si HCL 201 din 28.09.2017.

" 5.12 - Construcții industriale vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- *activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 m², un loc de parcare la 25 m² ;*
- *activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 m² , un loc de parcare la 150 m²*
- *activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la o suprafață de 100 m².*

6.2. Spatii verzi

Pentru amplasamentul ce a generat P.U.Z. s-au prevazut spati verzi amenajate si de aliniament cu rol de protectie. Suprafata plantata va fi de minim 20,00% din suprafata terenului.

6.3. Imprejmuiri

Este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- Imprejmuiri opace necesare pentru protectia intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale, nu mai inalte de 2,5 m.
- Imprejmuiri transparente sau opace decorate sau gard viu, nu mai inalte de 2,5 m.
- In cazul propunerii de modernizare a strazii Aleea Mahmudiei, beneficiarul documentatiei de urbanism, se angajeaza ca in termen **de 2 luni** sa desfaca gardul catre strada Mahmudiei pentru a se putea amenaja ca drum, suprafata de 31,20 mp,

SC SAMUEL PREST LINEA SRL

Str. Taberei, Nr. 7
RO 23085006 | J36/26/2008
Tel. 0740 150 194
Mail: samuel.arhitectura@yahoo.com

Proiect Nr. 58/2019
FAZA P.U.Z.

calculata ca fiind suficienta pentru imbunatatirea circulatiei in dreptul amplasamentului.

Pentru ambele categorii aspectul imprejurilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Functiunile admise pe teren vor face parte dintr-o zona mixta compusa din:

- zona I (zona de unitati industriale, depozite si transport) in procent de 70% din suprafata edificabila;

In prezent LOT 2 are ca activitate preponderenta confectionarea de cruci funerare din marmura.

Investitiile propuse reprezinta o extindere a activitatii.

➤ **Tipuri si subzone functionale:**

- Subzona constructii
- Subzona carosabil si paraje
- Subzona spatii verzi
-

➤ **Functiunea dominanta a zonei:**

- Constructii si amenajari pentru productie, hale depozitare, transport.
- Hala se poate folosi pentru productie, manufacturarea de produse care nu creeaza gaze si nu sunt inflamabile.

➤ **Functiunea complementara zonei:**

- zona IS-ISps (zona pentru alte prestari servicii) in procent de 30% din suprafata edificabila.

➤ **Utilizari permise:**

- Dotari pentru functiunea de productie, depozitare si prestari servicii, tot ce tine de specificul activitatii. Depozitare materie prima, depozitare produs finit in urma procesului de prelucrare.

➤ **Utilizari permise cu conditii:**

- Orice unitati poluante sau generatoare de riscuri tehnologice, relevant doar cu un studiu de impact in prealabil.

SC SAMUEL PREST LINEA SRL

Str. Taberei, Nr. 7
RO 23085006 | J36/26/2008
Tel. 0740 150 194
Mail: samuel.arhitectura@yahoo.com

Proiect Nr. 58/2019
FAZA P.U.Z.

BILANT TERRITORIAL PROPUIS

ZONA I – ZONA DEPOZITE	2 055 MP	70%
ZONA IS – subzona ISps	881 MP	30%
SUPRAFATA CONSTRUITA	583 MP	19.85%
SUPRAFATA CIRCULATII PIETONALE	160 MP	5%
SUPRAFATA CIRCULATII CAROSABILE	1 016 MP	34%
SUPRAFATA PARCAJE	135 MP	4%
SUPRAFATA SPATII VERZI	598 MP	20%
SUPRAFATA TEREN	2 937 MP	100%

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILE FUNCTIONALE

Prevederile pentru unitatile functionale propuse sunt prezentate in membrul general de prezentare si in prezentul regulament de urbanism.

V. UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA

Conform prevederilor P.U.G. aprobat cu Hotararea Consiliului Local Tulcea nr. 29/27.05.1996, zona studiata este parte din unitatea teritoriala de referinta U.T.R. nr. 15, zona LM, subzona LM1 - locuire si functiuni complementare.

PUZ-ul va produce efecte atata timp cat cele 2 loturi vor functiona impreuna si vor apartine aceluiasi proprietar.

INTOCMIT,

Arh. Monika Badulescu

VERIFICAT,

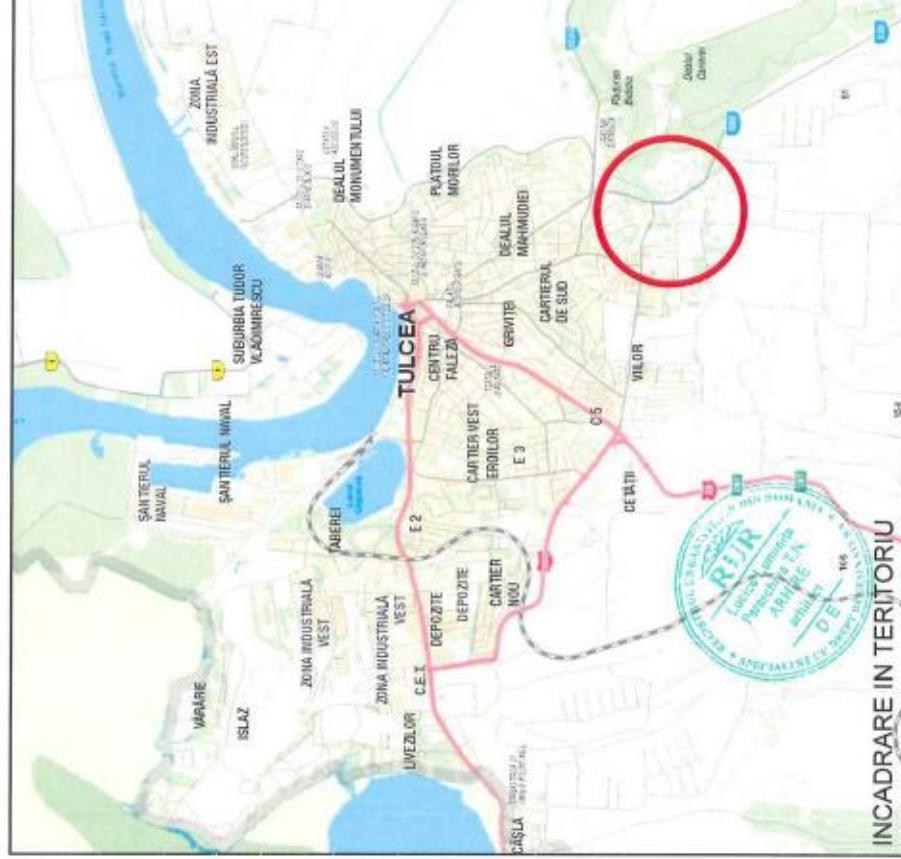
Arh. Luminita Arhire

Arh. Calin Serban

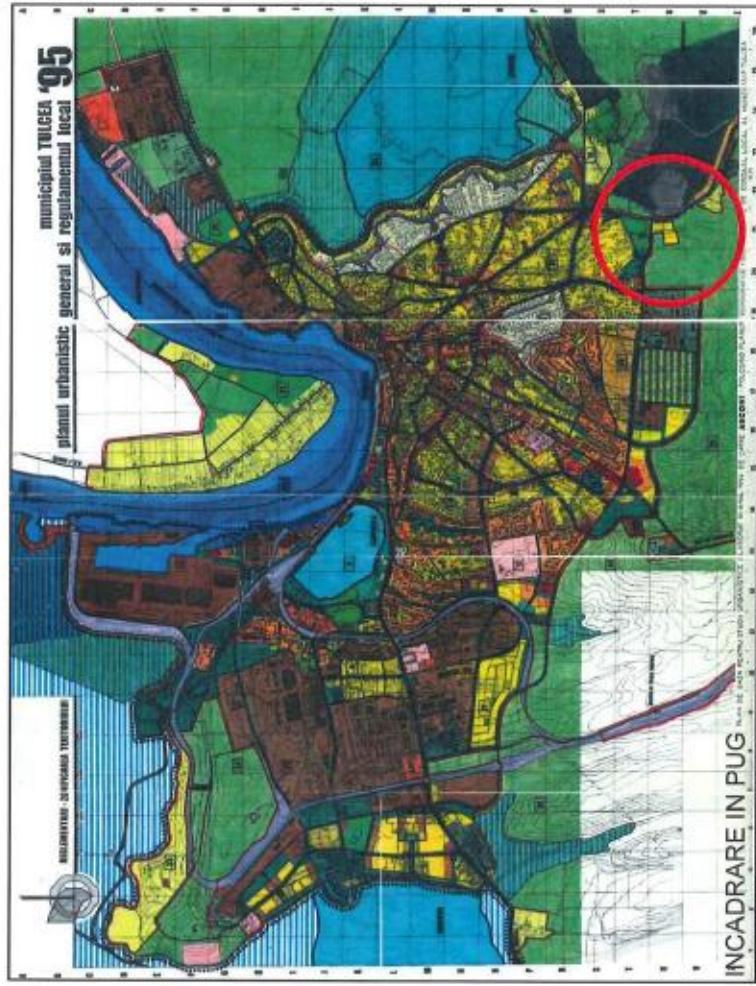
P.U.Z. - CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE

STR. MAHMUDIEI, NR. 160, CF NR. 37477, NR. CAD. 37477 - TULCEA

PLANSA A0 INCADRARE IN TERITORIU

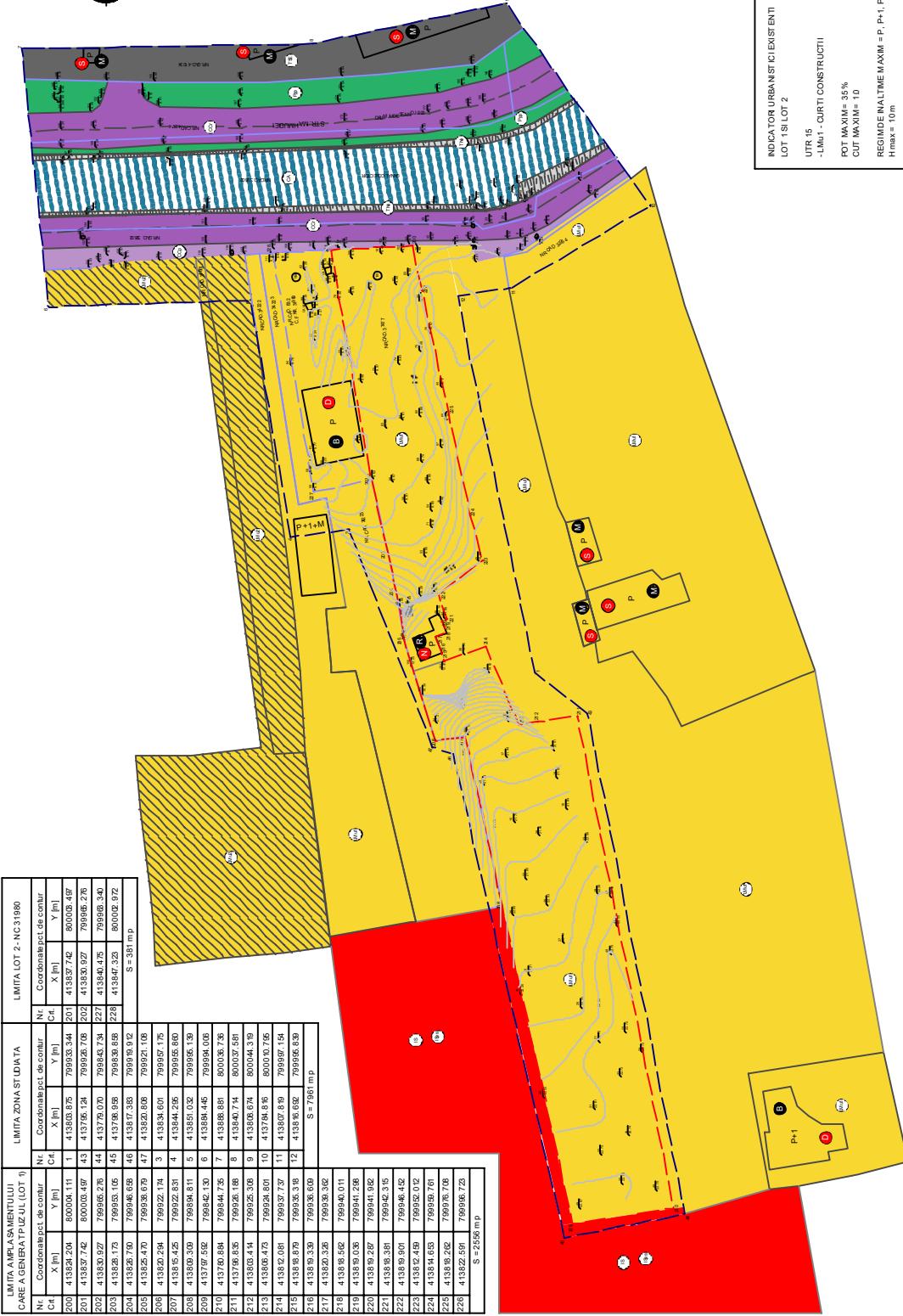


Verificator	Expert	Cetăță	Referat nr.
			Experienta nr.
	SC SAMUEL PRESTLINEA SRL str. Mahmudie, nr. 160, jud. Tulcea CUI RO 2085005-3-328/2008	Beneficiar: STIRBU DUMITRU Str. Mahmudie, nr. 160, num. Tulcea, jud. Tulcea CF NR. 57477, NR. CAD. 37477	Proiect nr. SI/2019
Director:	Arh. Monica Badulescu	Scara:	Faza P.U.Z.
Ser proiect:	Arh. Andrei Luminișiu	Temă proiecte:	
Proiectat:	Arh. Monica Badulescu		
Desenat:	Arh. Monica Badulescu		
Proiectat:	Arh. Claudiu Şerban	Data:	Incadrare in teritoriu
Desenat:	Arh. Claudiu Şerban		A.0



P.U.Z. - CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE
STRADA MAHMUDIEI, NR. 160, CF NR. 37477, NR. CAD. 37477 - TULCEA

STRADA MAHMUDIEI, NR. 160, CF NR. 37477, NR. CAD. 37477 - TULCEA



LIMITA A NIVELAMENTU CARE A GENERAT PIZZILLOTTO		LIMITA ZONA STUDIATA		LIMITA LOT 2- NC 319860	
Nr.	Coordenante de conur	Nr.	Coordenante de conur	Nr.	Coordenante de conur
Cat.	X [m]	Y [m]	Z [m]	X [m]	Z [m]
200	4138324.00	8600300.11	1	413836.875	789933.144
201	4138357.74	8600303.497	13	41376.124	789936.708
203	4138320.97	789936.706	44	41379.070	789853.734
204	4138328.73	789936.105	45	41379.938	789856.228
205	4138326.70	789936.638	46	41381.383	789919.112
206	4138320.74	789932.774	47	41382.838	789921.774
208	4138309.39	789932.831	4	41384.601	789935.940
209	4138307.59	789942.811	5	41384.236	789935.032
210	4138308.84	789942.309	6	41385.029	789936.130
211	4138376.85	789932.188	7	41386.851	800036.786
212	4138374.44	789932.306	8	41386.744	800037.588
213	4138368.47	789932.305	9	41386.674	800044.139
214	4138312.05	789937.739	10	41387.836	800045.876
215	4138319.39	789938.318	11	41388.719	789937.151
216	4138319.39	789938.318	12	41388.602	789935.239
217	4138320.335	789934.935			S = 7981 m p
218	4138318.552	789934.911			
219	4138319.038	789934.288			
220	4138319.287	789934.932			
221	4138319.391	789934.315			
222	4138319.391	789934.315			
223	4138319.911	789948.452			
224	413832.49	789948.702			
225	413834.653	789948.761			
226	413834.826	789948.708			
228	413832.591	789948.725			

PLANSA A1
SITUATIA EXISTENTA



LEGENDA

LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITAAMPLASAMENTULUI CARE A GENERAT PUZ (LOT)
- LIMITA LOT 2 - OF 31980 NC 832
- LIMITA LOTURI
- LIMITA CONSTRUCTII EXISTENTE
- LIM- ZONA RESIDENTIALA CU CLADRIRI P. P1, P2 PANA LA 10 m
- LNU1- SUBZONA EXCLUSIV REZIDENTIALA CU CLADRIRI DE TIP URBAN (LOCURI SI INFACINTI COMPLEMENTARE)
- LNU2- SUBZONA PREDOMINANT REZIDENTIALA CU CLADRIRI DE TIP URBAN
- CC - ZONA PENTRU GAI DE COMUNICATIE
- CC- ZONA PENTRU CADOU DE COMUNICATIE ROUTIERA
- CCp - ZONA PENTRU CIRCULATIA PIETONALA
- I- ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE.
- DEP ZONE SI TRANSPORT
- IS- ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL
- ISP- CONSTRUCTII PENTRU ALTE PRESTARI SERVICI
- TSE - ZONA PENTRU EXPLOATAREA RESURSELOR SUB SOLUL ZACAMIN EI (CARIERA DE PASTRA)
- P- ZONA VERDE, PARCURI, COMPLEXE SI SPORTIVE RECREDITE, PERDELE DE PROTECTIE
- Pp - PEROLE DE PROTECTIE, ALTE ZONE NERZI
- TN - TERRITORII PRODUCTIVE
- TNO - TALUZ
- CA - CANALE DE EVACUARE A APelor PLUVALE
- STARAE CLADRILOR
- BUNA
- MEDIORA
- REA
- ST RIUCULTURA CLADRILOR
- DURABILA
- SE MEDIABILA
- NE DURABILA

Cod. Inv.	Referat nr.
Baner/căr.	Expertiza nr.
STIRBU DUMITRU	
Str. Mihai Viteazul, nr. 160, num. Tulcea, jud. Tulcea CF-NR. 34677, NR-CAD 3477	
Seara 15/00	Timp de proiectat  CONSTRUCȚIE ÎNVALOZIRE
Data 2020	SITUAȚIA EXISTENTĂ
Proiect IT 562/19	
Faza P.U.Z.	
Finalizat	
A1	

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT		
ZONĂ LIMU - EXCLUSIV RESIDENȚIALA	2.937 mp	= 100 %
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ	122 mp	4,15 %
SUPRAFAȚĂ CIRCUITUL PEȚONAL	115 mp	3,92 %
SUPRAFAȚĂ CIRCUITUL ZĂRROSABIL	385 mp	13,04 %
SUPRAFAȚĂ ARCAICĂ	60 mp	2,04 %
SUPRAFAȚĂ PĂTÎU VERZ	2.727 mp	76,85 %
SUPRAFAȚĂ STERNĂ	2.937 mp	= 100 %

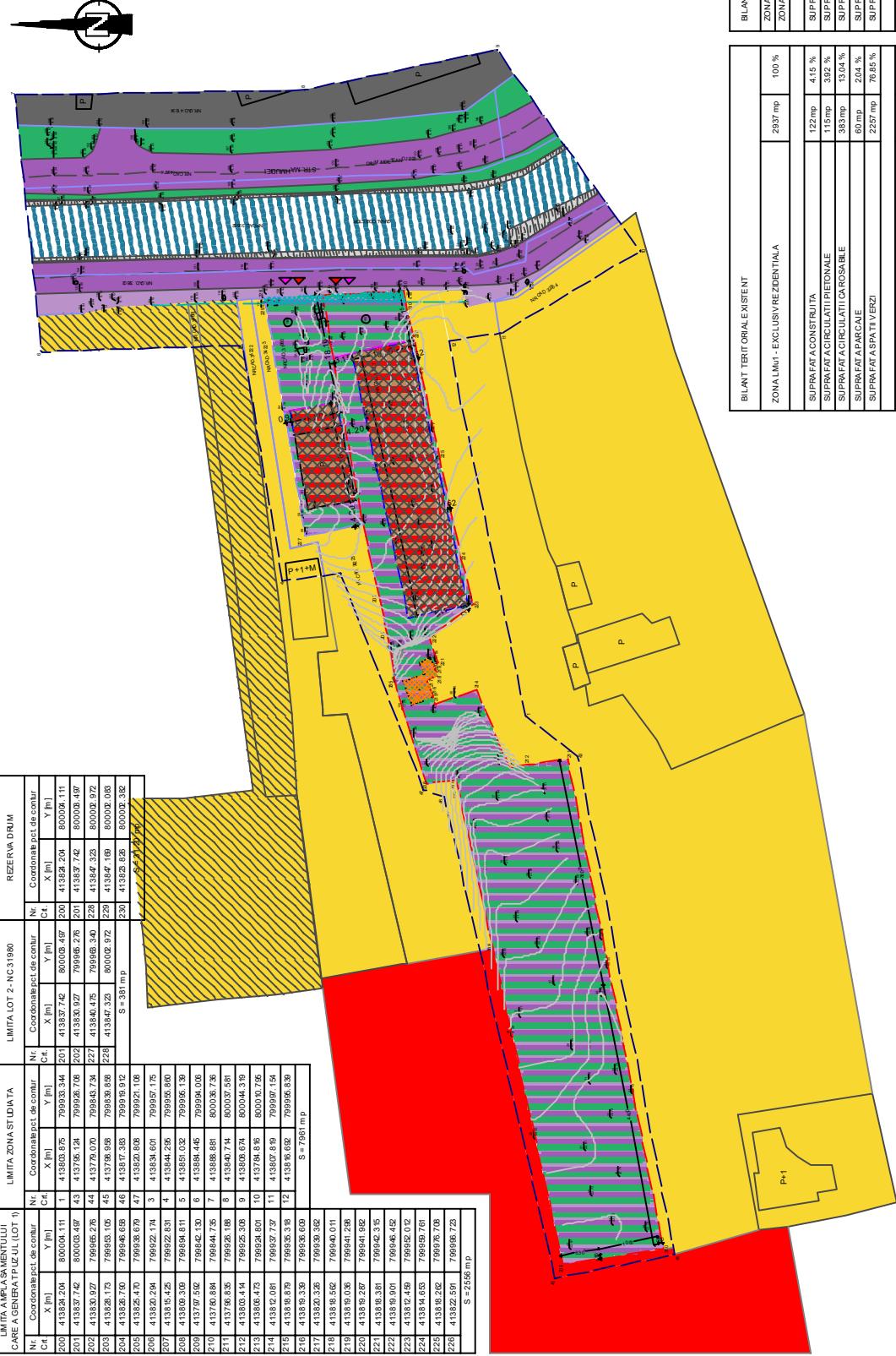
INFORMATII DE SPRE LOTUL 2
PROPRIETATE: PRIVATA, CONFORM CONTRACTU DE VANZARE-CUMPARARE nr. 57 din
06.06.2005 INCHIET DE NOTARUL PUBLIC NICOLAE PORfir
AMPLASAMENT: INTRAVILAN TULCEA, STRADA MAHMUD DEL NR. 158B
NR. C.A. 31980
NR.C.A.G. 6555
INCADRARE IN PISU: U.LTR. 15
DESTINATIA PROPUZALA: LUMI - CURTI CONSTRUCTII
DEPONENȚI: ESI ISPA - PRES.TARI SERVICII
SUPRAFAȚA TERENUL: = 381 mp

INFORMATIILE SPRE AMPLASAMENTUL CARE A GENERAT PIU(ZU) - 4(OT 1)
PROPRIETATE PRIVATA, CONFORM ACT ADMINISTRATIV NR. 237/G/01/13 DIN
10.07.2013 EMISSIE DE LA JURISDICTIA ALA MUNICIPIULUI BUCURESTI DIN 10/06/2017
PROCES DEZAVANTAJARE 237/G/01/233 DIN 10/06/2017
AMPLASAMENTUL INTRAVANATULUILE SI STRADA MARIMBIE NR. 100
NR.C.F. 31477
NN.CAD. 3477
INCADRARE IN FIG.UITR. 15
DES INAT RACAPL. LMI - CURIT/CONSTRUCTII
SI PROPRIETATEA I-1 - DEP/02/17 ES/18PS - FRESTA/SERVICI
SUPRAFATA TERENU = 2536mp

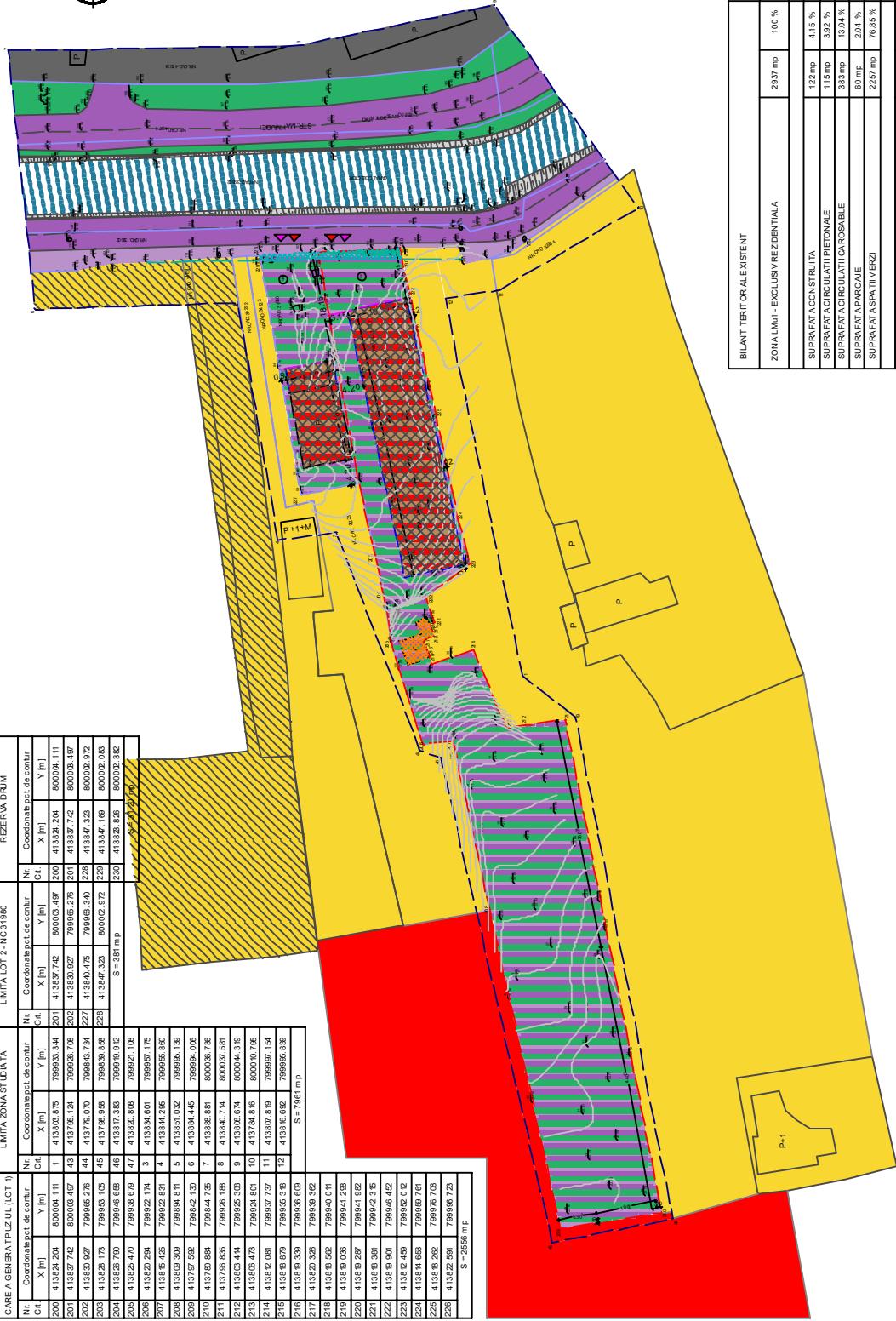
P.U.Z. - CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE
STRADA MAHMUDIEI, NR. 160, CF NR. 37477, NR. CAD. 37477 - TULCEA

STRADA MAHMUDIEI, NR. 160, CF/NR. 37477, NR. CAD. 37477 - TULCEA

**PLANS A2
RÈGLEMENTARI URBANISTIQUE**



LIMITA A EN SISTEMATIZAR CARE (GENERALIZAR) EL (LOT.)				LIMITA ZONA SISTEMATICA				RESERVA DRUM				
Nr.	Coordenadas del centro	Nr.	Coordenadas del cono	Nr.	Coordenadas del cono	Nr.	Coordenadas del cono	Nr.	Coordenadas del cono	Cat.	X [m]	
209	413324.724	1	413308.875	799393.346	201	413337.472	799380.467	200	413328.704	800006.111		
209	413324.724	1	413308.875	799393.346	201	413337.472	799380.467	200	413328.704	800006.111		
201	413337.724	43	41335.24	799326.705	202	413331.027	799326.705	201	413337.742	800005.497		
201	413337.724	43	41335.24	799326.705	202	413331.027	799326.705	201	413337.742	800005.497		
202	413320.927	799366.76	44	413320.927	799378.734	227	413340.775	799386.340	228	413347.323	800006.972	
202	413320.927	799366.76	44	413320.927	799378.734	227	413340.775	799386.340	228	413347.323	800006.972	
203	413328.173	45	413328.958	799383.558	228	413347.223	799382.972	229	413347.169	800006.048		
203	413328.173	45	413328.958	799383.558	228	413347.223	799382.972	229	413347.169	800006.048		
204	413326.770	46	413326.659	799383.79	47	413326.335	799392.103	48	413326.266	800006.342		
204	413326.770	46	413326.659	799383.79	47	413326.335	799392.103	48	413326.266	800006.342		
205	413325.470	799366.76	48	413325.470	799366.76	49	413325.470	799366.76	50	413325.470	799366.76	
206	413320.294	799322.74	3	413320.294	799322.74	75	799395.775	799395.775	76	799395.775	799395.775	
207	413315.426	799320.831	4	413315.426	799320.831	5	413346.236	799395.860	56	799395.860	799395.860	
207	413315.426	799320.831	4	413315.426	799320.831	5	413346.236	799395.860	56	799395.860	799395.860	
208	413309.398	799366.811	5	413309.398	799366.811	57	799395.028	799395.028	58	799395.028	799395.028	
209	413307.902	799382.30	6	413307.902	799382.30	6	413348.446	799394.002	67	799394.002	799394.002	
209	413307.902	799382.30	6	413307.902	799382.30	6	413348.446	799394.002	67	799394.002	799394.002	
210	413304.884	799384.26	7	413304.884	799384.26	8	413348.881	800036.785	8	413348.881	800036.785	
211	413307.884	799326.16	8	413307.884	799326.16	8	413349.714	800037.561	8	413349.714	800037.561	
212	413306.835	799323.308	9	413306.835	799323.308	9	413349.674	800044.358	9	413349.674	800044.358	
213	413303.444	799318.79	10	413303.444	799318.79	10	413349.816	800040.755	10	413349.816	800040.755	
214	413302.081	799373.737	11	413302.081	799373.737	11	413349.849	799397.154	12	413349.849	799397.154	
215	413300.870	799315.916	12	413300.870	799315.916	12	413349.602	799395.830	13	413349.602	799395.830	
216	413302.339	799318.008	13	413302.339	799318.008	13	413349.381	799394.215	14	413349.381	799394.215	
217	413302.339	799318.008	13	413302.339	799318.008	13	413349.381	799394.215	14	413349.381	799394.215	
218	413301.552	799319.011	14	413301.552	799319.011	15	799395.552	799395.552	16	799395.552	799395.552	
219	413301.552	799319.011	14	413301.552	799319.011	15	799395.552	799395.552	16	799395.552	799395.552	
220	413301.036	799319.192	16	413301.036	799319.192	17	799395.156	799395.156	18	799395.156	799395.156	
221	413301.036	799319.192	16	413301.036	799319.192	17	799395.156	799395.156	18	799395.156	799395.156	
222	413301.901	799349.552	19	413301.901	799349.552	20	799395.012	799395.012	21	799395.012	799395.012	
223	413301.901	799349.552	19	413301.901	799349.552	20	799395.012	799395.012	21	799395.012	799395.012	
224	413301.653	799349.161	22	413301.653	799349.161	23	799395.161	799395.161	24	799395.161	799395.161	
225	413301.653	799349.161	22	413301.653	799349.161	23	799395.161	799395.161	24	799395.161	799395.161	
226	413302.591	799349.223	25	413302.591	799349.223	26	799395.223	799395.223	27	799395.223	799395.223	



BILANȚ TERITORIAL EXISTENT	ZONAL - DEPOZITE	ZONAL SPATIESTI SERVICII	2015mp	2015mp
ZONAL M1 - EXCLUSIV RESIDENȚIAL	2837 mp	100 %	881 mp	30 %
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ	122 mp	41,5 %	583 mp	19,85 %
SUPRAFAȚĂ CIRCULATII PIRETONALE	115 mp	39,2 %	160 mp	5,45 %
SUPRAFAȚĂ CIRCULATII CRASOBILE	363 mp	13,04 %	1610 mp	34,60 %
SUPRAFAȚĂ PARCAJE	60 mp	2,04 %	135 mp	4,60 %
SUPRAFAȚĂ SPAȚIIVERZI	2257 mp	78,85 %	1043 mp	35,50 %
SUPRAFAȚĂ TEREN	2837 mp	100 %	2937 mp	100 %

INFORMATIE DE SPRE AMPLASAMENTUL CARE A GENERAT PUZUL (LOT 1)		INFORMATIE DE SPRE LOTUL 2	
PROPRIETATE: PRIVATE, CONFORM ACT DE LAVORURI CLASĂ AIV, NR. 237/G/2013 DIN 06/05/2017, EMISSIE DE LA GAVRASCUAN Mihai, PROIECT: VERRA DE ADOUCEARE 37/G/2016 DIN 09/05/2017	AMPLASAMENT: INTRAILOR TULCEA, STRADA MAHMUDIEI, NR. 160 NR. C. F. 31980 NR. CAD. 822	PROPRIETATE: CONFIRMAT DE VANZARE-CUMPARARE 57 DIN 06/06/2020, CINE/HEAT DEOITATEA PUBLICA, JENCA PORFIR AMPASAMENT: INTRAILOR TULCEA, STRADA MAHMUDIEI, NR. 160 NR. C. F. 31980 NR. CAD. 822	INFORMATIE DE SPRE LOTUL 2
DESENAT ACTUALA: AM1- CURTICONSTRUCTII SUPRAFAAT A TEREN = 361 mp	DESENAT ACTUALA: AM1- CURTICONSTRUCTII SUPRAFAAT A TEREN = 235,6 mp	DESENAT ACTUALA: AM1- CURTICONSTRUCTII SUPRAFAAT A TEREN = 361 mp	DESENAT ACTUALA: AM1- CURTICONSTRUCTII SUPRAFAAT A TEREN = 235,6 mp
INDICATOR URBANISTICI EXISTENTI	UTR 15	INDICATOR URBANISTICI PROPUSI	UTR 15
URMATORI:	- L-DEZTE - 15sp - PRESTARISERVICII	URMATORI:	- L-DEZTE - 15sp - PRESTARISERVICII
POT. MAX = 35 %	POT. MIN = 10 %	POT. MAX = 35 %	POT. MIN = 10 %
CUT MAX = 10	CUT MAX = 0,05	CUT MAX = 10	CUT MAX = 0,05
RH MAX = P	RH MAX = P, PH1, P-2	RH MAX = P	RH MAX = P, PH1, P-1
H MAX = 10 m		H MAX = 3m	H MAX = 10 m
DENSITAT MAXIMA = 8 m / mp		H max corata = 8 m	Nr. max levell = 2
REGIM BUNUL URBIAN/NUSTICE			

SC SAMUEL PREST LINEA SRL

Str. Taberei, Nr. 7
RO 23085006 | J36/26/2008
Tel. 0740150194
samuel.arhitectura@yahoo.com

Proiect Nr. 20/2019
FAZA P.U.Z.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent

P.U.Z. EXTINDERE SI MODERNIZARE SEDIU FIRMA SI MAGAZIN P+1

JUD. TULCEA, Mun. Tulcea, Str. Viticulturii, nr. 2, nr. cad. 45394 (33601, 39027),
33600-C1-U7

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) reprezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza elaborarii planurilor urbanistice. El explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari PLANUL URBANISTIC ZONAL in vederea urmaririi si aplicarii acestuia.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.Z. stau :

- Regulament General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr.525/1996 si Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000;
- PUG aprobat cu HCL Tulcea nr. 29/27.05.1996, Faza RLU aprobată prin HCL nr. 19/25.02.1999 si HCL nr. 129/2011
- Ridicare topografica a zonei.
- Studiul geotehnic.

3. CADRUL LEGAL DE ELABORARE

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se elaboreaza in conformitate cu:

- Ordinul MLPAT nr.176/N/2000 pentru aprobarea Reglementarii tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic zonal”;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea Reglementarii tehnice „Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism” .

SC SAMUEL PREST LINEA SRL

Str. Taberei, Nr. 7
RO 23085006 | J36/26/2008
Tel. 0740150194
samuel.arhitectura@yahoo.com

Proiect Nr. 20/2019
FAZA P.U.Z.

- Legea nr. 350/2001 cu modificarile și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Hotărarea Guvernului nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentatiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbanistilor din România;
- Codul civil;
- Ordonanța de urgență a guvernului nr. 114/2007-pentru modificarea și completarea OUG nr.195 privind protecția mediului;
- Legea nr.213/1998 - privind proprietatea publică și regimul juridic al acestuia;
- HG nr.525/1996-privind aprobarea Regulamentului general de urbanism,cu completările și modificările ulterioare;
- Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrarilor de construcții, cu modificarile și completările ulterioare;
- Hotărarea nr.1739/2006-pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajari care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu,cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr.46/1998-pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
- Planul Urbanistic General al orașului Tulcea cât și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Regulamentul local de urbanism detaliaza prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice ale localității, precum și a P.U.G. Tulcea și a Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin Hotărarea Consiliului Local Tulcea nr.19/25.02.1999 și HCL 129/2011.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

1.1. Terenuri libere în intravilan

SC SAMUEL PREST LINEA SRL

Str. Taberei, Nr. 7
RO 23085006 | J36/26/2008
Tel. 0740150194
samuel.arhitectura@yahoo.com

Proiect Nr. 20/2019
FAZA P.U.Z.

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile libere din zona studiata este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari prevazute in P.U.Z.

1.2. Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor, care prin natura si destinatia lor pot genera riscuri tehnologice, se poate face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

1.3. Asigurarea echiparii edilitare

In cadrul autorizatiei de construire, echiparea edilitara se va asigura de catre investitor.

1.4. Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunile determinante ale zonei stabilite in prezenta documentatie si in alte documentatii adiacente amplasamentului.

Functiunea dominanta este cea de prestari servicii. Aceasta activitate nu genereaza poluare pentru mediu inconjurator.

Functiunile din vecinatatea amplasamentului sunt de asemenea de prestari servicii. Prin documentatia de fata, propunerea este de a insera o functiune compatibila, care rezolva situatia existenta in ce priveste zona de industrie, ce a ramas pe o suprafata foarte mica.

1.5. Lucrari cu utilitate publica

Accesul si racordul din strada Viticulturii este realizat deja. Terenul de pe amplasament destinat circulatiei carosabile si pietonale, ramane in proprietatea beneficiarilor.

In caz de nevoie, se vor face lucrari de reabilitare a retelelor tehnico-edilitare din imediata apropiere a amplasamentului.

2. REGULI DE AMPLASARE SI DE RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

2.1. Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale.

2.2. Amplasarea fata de drumurile publice

In zona drumului public, se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice:

- Constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de servire, de intretinere si exploatare;
- Parcaje;

SC SAMUEL PREST LINEA SRL

Str. Taberei, Nr. 7
RO 23085006 | J36/26/2008
Tel. 0740150194
samuel.arhitectura@yahoo.com

Proiect Nr. 20/2019
FAZA P.U.Z.

- Conducte de alimentare cu apa, canalizare proprie, electrice si de telecomunicatii;

Autorizarea executarii constructiilor este permisa cu respectarea zonelor de protectie ale drumurilor, delimitate in P.U.G. si a aliniamentului propus.

2.3. Amplasarea fata de aliniament

Prin aliniament se intlege limita dintre domeniul public si proprietatea privata. Se obliga retragerea constructiilor de la aliniament sa fie de **minim 14.75 m** de la limita drumului. In plansa A2, s-a marcat aceasta limita.

2.4. Alinierea constructiilor

In prezent sunt edificate constructii in vecinatate care pastreaza un aliniament de minim 14.75 m de la limita drumului.

Se permite amplasarea de totemuri (reclame luminoase, copertine, parasolare, constructii provizorii) pe suprafata needificabila, pana in limita de aliniament.

2.5. Retragerile in interiorul parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta urmatoarele:

- In partea de nord a amplasamentului se obliga o retragere de **14.75 m** de la limita amplasamentului;
- In partea de est a amplasamentului se pastreaza retragerea de **0.00 m** de la limita amplasamentului si de 0.60 m fata de constructia existenta in dreptul a doua ferestre si a retelei de gaz, conform Act. notarial nr.1644/23.oct.2020
- In partea de vest a amplasamentului se stabileste o retragere de **0.00 m** de la limita amplasamentului;
- In partea de sud a amplasamentului se pastreaza retragerea de **0.00 m** de la limita amplasamentului.

-

2.6. Procentul de ocupare al terenului

S-au stabilit valori minime si maxime pentru procentul de ocupare P.O.T. si a coeficientului de ocupare C.U.T. raportand la suprafata ocupata la sol si respectiv la suprafata desfasurata a constructiilor, suprafata parcelelor.

Astfel a rezultat:

- **P.O.T. min propus = 18.00 %**
- **C.U.T. min propus = 0.1**

SC SAMUEL PREST LINEA SRL

Str. Taberei, Nr. 7
RO 23085006 | J36/26/2008
Tel. 0740150194
samuel.arhitectura@yahoo.com

Proiect Nr. 20/2019
FAZA P.U.Z.

- P.O.T. max propus = 60.00 %
 - C.U.T. max propus = 1.2

 - Regim minim de inaltime = P
 - Regim maxim de inaltime = P+1E

 - H minim = 3.00 m
 - H maxim = 10.00 m
- Niveluri = 2 niveluri
➤ Inaltimea maxima cornisa = 8.00 m

3. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

3.1. Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice. Accesul auto pe amplasament se va face printre-o zona mai larga din drumul stradal si se va marca distinctiv.

Strada Viticulturii apartine domeniului public, administrata de catre Consiliu Judetean Tulcea. Ea a fost inregistrata prin OCPI si are numarul cadastral 42 015. Strada are zone in care se ingusteaza si zone mai late. In dreptul amplasamentului se prezinta cu o latime generoasa pentru 2 benzi de circulatie si prezinta un trotuar pentru circulatie pietonala foarte lat pe ambele sensuri.

Adiacent amplasamentului, se afla un drum cu doua benzi de circuatie, care face legatura cu proprietatile aflate la sud, intabulat cu nr. cadastral 31 988.

Se vor asigura accesul carosabil si paraje. Accesele si parajele carosabile nu trebuie obstructionate de mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

3.2 Accese pietonale

Se vor asigura accese pietonale potrivit destinatiei din strada Viticulturii.

4. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Viitorul investitor si/ sau beneficiari, se vor racorda la noua constructie, potrivit regulilor impuse de catre administratorii de retele, la reteaua centralizata publica de apa.

SC SAMUEL PREST LINEA SRL

Str. Taberei, Nr. 7
RO 23085006 | J36/26/2008
Tel. 0740150194
samuel.arhitectura@yahoo.com

Proiect Nr. 20/2019
FAZA P.U.Z.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea tehnica de realizare a alimentarii cu apa si de energie electrica.

Pentru alimentarea cu apa se va face prin racordare la reteaua localitatii, obiectivul fiind deja racordat la reteaua localitatii.

Pentru apele uzate manajere rezultate in urma activitatilor specifice se propune racordarea la reteaua localitatii, obiectivul fiind deja racordat la reteaua localitatii.

Energie electrica: obiectivul este deja racordat la energie electrica din Str. Viticulturi, adiacenta terenului.

Alimentarea cu apa: obiectivul este deja racordat la alimentare cu apa din Str. Viticulturi.

Canalizarea obiectivul este deja racordat la reteaua localitatii din Str. Viticulturi.

Incalzirea spatilor se va face in regie proprie.

5. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR

5.1. Parcelarea

Nu este cazul.

5.2. Inaltimea constructiilor

Constructiile vor avea o inaltime maxima de 10 m si un regim de inaltime maxim **P + 1**.

5.3. Aspectul exterior al constructiilor

Executarea noilor constructii este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Constructiile care prin conformare, volumetrie si aspect intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii sunt interzise.

Se permite amplasarea de totemuri (reclame luminoase, copertine, parasolare, constructii provizorii) pe suprafata needificabila.

Datorita specificului zonei de prestari servicii se pot folosi combinatii de materiale: panouri sandwich, alucobond, panouri de exterior pentru fatade ventilate.

- Planimetrie : Dispunerea volumelor va fi simpla, volumul construit se amplaseaza pe latura lunga.
- Raportul plin – gol trebuie sa fie net in favoarea plinului, nu se va depasi raportul de 50 % sticla din suprafata unei fatade, evitandu-se supratransparenta. La stabilirea golurilor se va tine cont de directia vanturilor dominante si de raportul public – privat.

SC SAMUEL PREST LINEA SRL

Str. Taberei, Nr. 7
RO 23085006 | J36/26/2008
Tel. 0740150194
samuel.arhitectura@yahoo.com

Proiect Nr. 20/2019
FAZA P.U.Z.

- Materiale de constructii si finisaje: Se interzic materialele care contin azbest si materiale plastice
- Acoperisurile se vor executa terasa sau sarpanta.
- Invelitori permise panouri termizolante de tip sandwich.
- Culorile exterioare vor fi cele din zona, se interzice aducerea unei noi culori stridente, daca aceasta nu se regaseste deja in zona: verde, albastru, rosu, galben.

6. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

6.1. Parcaje

Autorizarea executarii constructiilor, care prin destinatie necesita spatii de parcare, se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Necesarul de parcare va fi dimensionat conform recomandarilor normativelor P132/93 si H.G. 525/1996. Anexa nr. 5 si HCL 201 din 28.09.2017, de parcare, respectiv 51 locuri de parcare.

5.3. Construcții comerciale

5.3.1. Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

* un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp.

„Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10 - 30 de persoane.”

Conform caculelor, pentru investitia propusa se vor amenaja min. 51 locuri de parcare.

6.2. Spatii verzi

Se vor amenaja spatii verzi conform functiunii, respectiv 10% (27.10 mp).

6.3. Imprejmuiiri

Nu se vor face imprejmuiiri.

SC SAMUEL PREST LINEA SRL

Str. Taberei, Nr. 7
RO 23085006 | J36/26/2008
Tel. 0740150194
samuel.arhitectura@yahoo.com

Proiect Nr. 20/2019
FAZA P.U.Z.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Functiunea dominanta va fi cea de prestari servicii , servicii pentru comert, sediu administrativ si alte prestari servicii. (ISps, ISa, ISco)

a. Prestari servicii; ca activitate preponderenta. SC Terra Clean Service SRL este o societate ce ofera servicii de curatenie si comercializeaza produse de curatenie. Aceasta extindere de sediu firma va cuprinde:

- Sediu administrativ – birou manager, birouri contabilitate
- Zona comert – magazin expunere produse de curatenie
- Zona prestari servicii – curatatorie
- Depozitare materiale pentru curatenie: scari, aspitaroare, masini de curatat, bureti, carpe, etc

b. Se admit activitati compatibile pentru prestari servicii ca activitati secundare. Aceste activitati secundare se pot desfasura in cladirile principale sau anexa, in conformitate cu actele normative in vigoare si cu reglementarile de urbanism aprobat. Ponderea spatiului destinat activitatilor compatibile prestari servicii este de maximum 20% din suprafata cladirii principale si 100% din cladirile anexa.

Activitatile complementare pentru zona de prestari servicii sunt urmatoarele:

- Parcare sau/si garare a autoturismelor pe parcela;
- Circulatii carosabile si pietonale;
- Depozitare produse fara nocivitate;
- Exercitarea activitatilor profesionale libere (avocatura; proiectare; medicina etc.);
- Alte servicii.

Functiunile admise pe teren vor face parte dintr-o zona mixta compusa din:

- zona IS (zona de prestari servicii (ISps, ISa, ISco)) in procent de 100% din suprafata edificabila;

➤ **Tipuri si subzone functionale:**

- Subzona constructii
- Subzona carosabil si paraje
- Subzona spatii verzi
-

➤ **Functiunea dominanta a zonei:**

- Constructii si amenajari pentru prestari servicii

➤ **Functiunea complementara zonei:**

SC SAMUEL PREST LINEA SRL

Str. Taberei, Nr. 7
RO 23085006 | J36/26/2008
Tel. 0740150194
samuel.arhitectura@yahoo.com

Proiect Nr. 20/2019
FAZA P.U.Z.

- zona I pentru depozitare produse fara nocivitate.

➤ Utilizari permise:

- Dotari pentru functiunea prestari servicii

➤ Utilizari permise cu conditii:

- Orice unitati poluanante sau generatoare de riscuri tehnologice (relevante cu studiu de impact in prealabil)

Bilant teritorial propus				
Nr. Crt	Zona	Simbol	Suprafata	Procent
1.	ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL	IS	270.87 mp	100%
1.a	Subzona pentru institutii publice si servicii de interes general – constructii administrative ISa			
1.b	Subzona - zona pentru institutii publice si servicii de interes general – prestari servicii ISps			
1.c	Subzona pentru institutii publice si servicii de interes general – constructii comerciale ISc			
TOTAL			270.87 mp	100%

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILE FUNCTIONALE

Prevederile pentru unitatile functionale propuse sunt prezентate in membrul general de prezentare si in prezentul regulament de urbanism.

V. UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA

Conform prevederilor P.U.G. al Municipiului Tulcea, zona studiata este parte din unitatea teritoriala de referinta U.T.R. nr. 29, zona de unitati industriale, depozite si transport.

INTOCMIT,

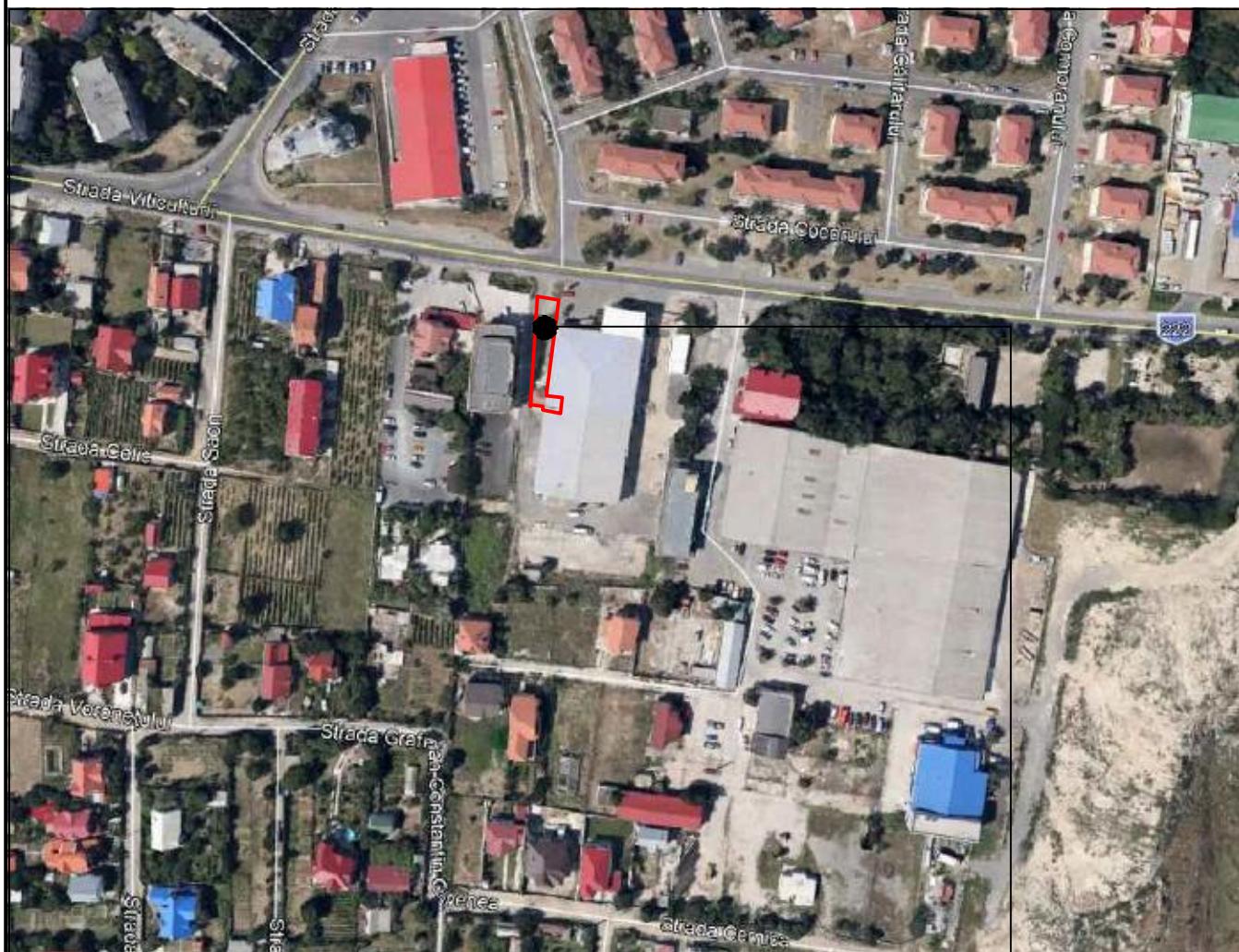
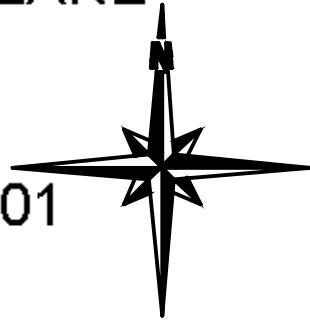
VERIFICAT,

Arh. Monika Badulescu

Arh. Luminita Arhire

Arh. stag. Dana Nicoleta Ivanov

**P.U.Z. -"EXTINDERE SI MODERNIZARE
SEDIU FIRMA SI MAGAZIN P+1"
STR. VITICULTURII, NR. 2,
NR. CAD. 45394(33600;39027);33601
mun. TULCEA, jud. TULCEA**



**NR. CAD. 45394, 33601-C1-U7
S TEREN = 270.87 mp**

CONTRACT DE VANZARE - CUMPARARE

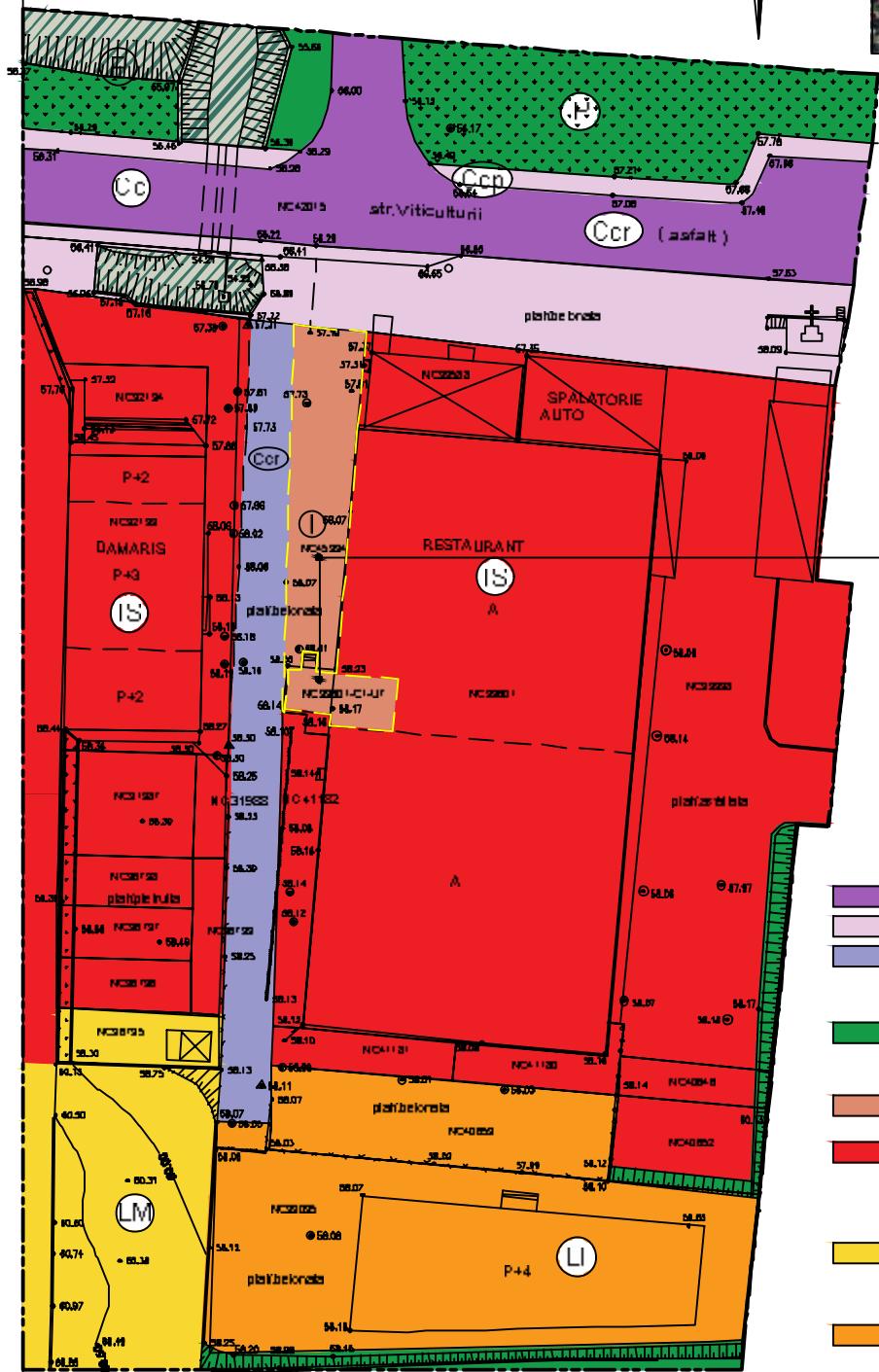
NR. 886 DIN 11.08.2014

ACT DE ALIPIRE -

NR. 618 DIN 22.04.2020

S. C. SAMUEL PREST LINEA S. R. L. TULCEA NR. INREG. J 36/28/2008 C. U.I. 23085006		Beneficiar: SC TERRA CLEAN SERVICE SRL JUDETUL TULCEA, MUN. TULCEA, STR. VITICULTURII, NR. 2, NR. CAD. 45394(33600, 39027), 33601-C1-U7		PR. NR. 20/2019
ADMINISTRATOR	Arh. Badulescu Monika	EXTINDERE SI MODERNIZARE SEDIU FIRMA SI MAGAZIN P+1		FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Arhire Luminita			
PROIECTAT	Arh. Badulescu Monika			
DESENAT	Arh. Badulescu Monika	Scara Titlul plansei: INCADRARE IN LOCALITATE		PL. NR. A0
PROIECTAT	Arh. Ivanov Dana			
DESENAT	Arh. Ivanov Dana			

P.U.Z. -"EXTINDERE SI MODERNIZARE
SEDIU FIRMA SI MAGAZIN P+1"
STR. VITICULTURII, NR. 2,
NR. CAD. 45394(33600;39027);33601
mun. TULCEA, jud. TULCEA



NR. CAD. 45394, 33601-C1-U7
STEREN = 270.87 mp
CONTRACT DE VANZARE-
CUMPARARE
NR. 886 DIN 11.08.2014
ACT DE ALIPIRE -
NR. 618 DIN 22.04.2020

LEGENDA

— LIMITA ZONEI STUDIATE
- - - - LIMITA AMPLASAMENT

**CC - ZONA PENTRU CAI
COMUNICATIE SI CIRCULATIILE
AFERENTE**

- Oar - SUEZONA CIRCULATIE RUTIERA PRINCIPALA
- Osp - SUEZONA CIRCULATIE PIETONALA
- Oar - DRUM AFLAT IN PROPRIETATE PRVATA

**P - ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE,
RECREERE, PERDELE DE PROTECTIE
Pp - PERDELE DE PROTECTIE BI ALTE ECONEVERD**

I - ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITE SI TRANSPORT

IS - ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI
SERVICII DE INTERES GENERAL

18b - COMPLEXII COMMERCIALE
18b - COMPLEXII PENTRU ALTE PRESTARI DE SERVICII

LM - ZONA RESIDENTIALA (LOCUINTE SI FUNCTII COMPLEMENTARE)

LÍNEA RESIDENCIAL A GUARIBILLO

**ET - ZONA REZIDENTIALA CU CELE
MAI MULT DE 3 NIVELURI**

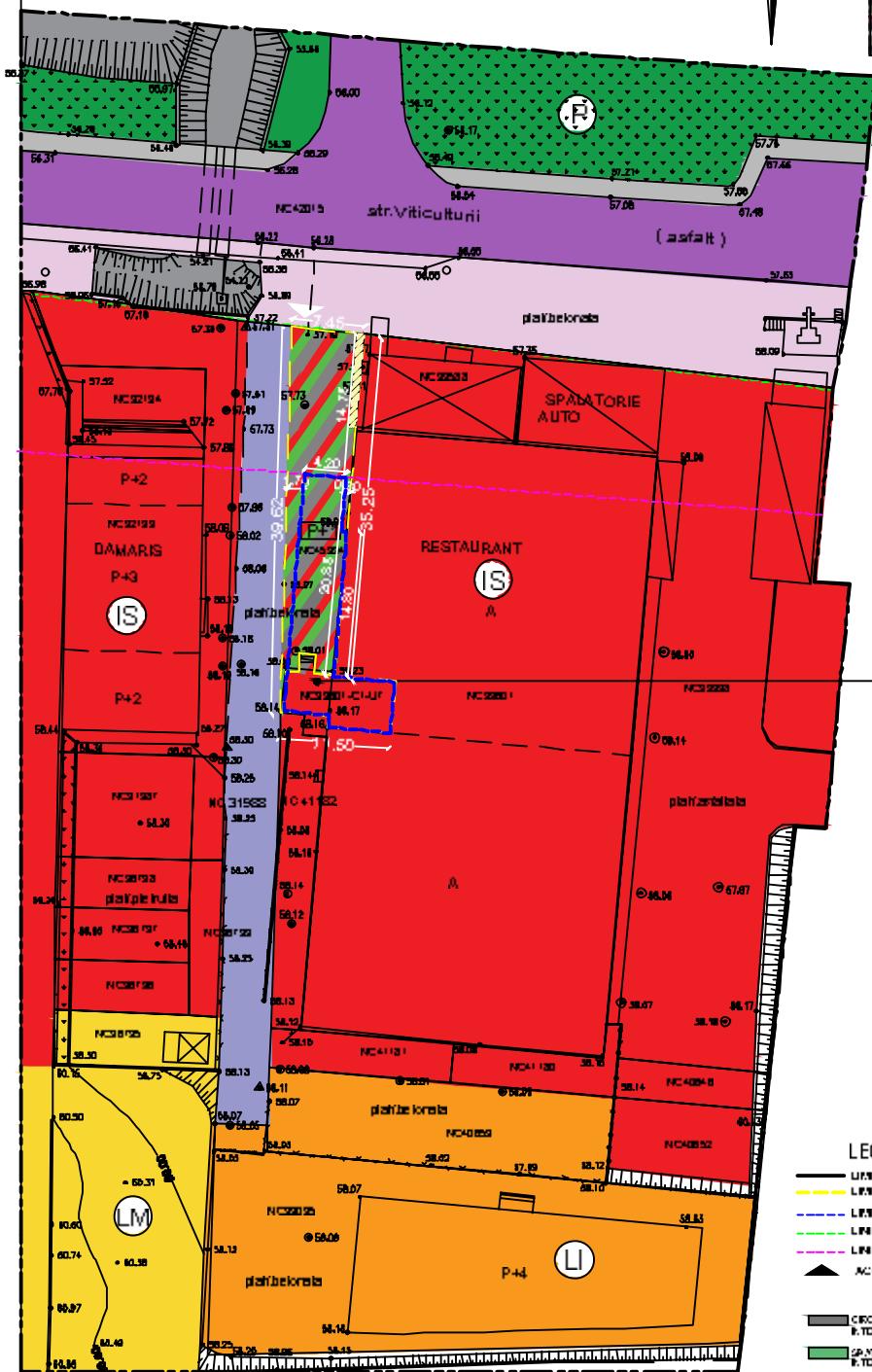
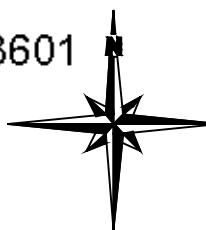
LIV1 - CLADIRI EXCLUSIV RESIDENTIALA

03 - CANALE DE COLECTOR BEA ARELLO

 Carriage & Cables Area

COORDINATE TEREN SC TERRE CLEAN SERVICE SRL			COORDINATE TEREN SC TERRE CLEAN SERVICE SR NR. COD. J1661-2		
Ped.	X [m]	Y [m]	Ped.	X [m]	Y [m]
1	114802.58	75465.03	1	114802.29	75465.03
2	114801.58	75465.03	2	114801.51	75465.03
3	114802.28	75465.03	4	114801.58	75465.03
4	114801.87	75465.03	5	114801.85	75465.03
5	114801.38	75465.03	6	114801.82	75465.03
6	114801.22	75465.03	7	114801.45	75465.03
7	114801.27	75465.03	8	114801.35	75465.03
8	114801.28	75465.03	9	114801.48	75465.03
9	114801.28	75465.03	10	114801.38	75465.03

P.U.Z. -"EXTINDERE SI MODERNIZARE
SEDIU FIRMA SI MAGAZIN P+1"
STR. VITICULTURII, NR. 2,
NR. CAD. 45394(33600;39027);33601
mun. TULCEA, jud. TULCEA



NR. CAD. 46394, 33601-C1-U7
STEREN = 270.87 mp
CONTRACT DE VANZARE -
CUMPARARE
NR. 886 DIN 11.08.2014
ACT DE ALIPIRE -
NR. 618 DIN 22.04.2020

ITEM	NAME	DATE	RECORDED IN	PROCESSED IN
BLANT TERRITORIAL EXHIBIT				
1.	ACADEMIA UNITAH INDUSTRIAL BUILDING S TRANSFORMER	I	2013 ST	2013
	EIGHT		2013 ST	2013

Nº CÓD.	NOMBRE	SEXO	EDAD AÑOS	ESTADO CIVIL
BLANT TERRITORIAL PROPUB				
1.	ACHACAHUA ESTACION TERRITORIAL SECCION DE INVESTIGACIONES GENERAL	H	27/10/87	* UN
2.	BLANT, JUAN ALBERTO ESTACION TERRITORIAL SECCION DE INVESTIGACIONES GENERAL	H	11/06/87	* UN
3.	BLANT, JUAN ALBERTO ESTACION TERRITORIAL SECCION DE INVESTIGACIONES GENERAL	H	11/06/87	* UN
4.	BLANT, JUAN ALBERTO ESTACION TERRITORIAL SECCION DE INVESTIGACIONES GENERAL	H	11/06/87	* UN
TOTAL				* UN

NR. NR.	NR. NR.	PREDATOR -1%	PREDATOR +1%
BILANȚ TERRITORIAL PROPUB DEFALCAT			
1. <i>CRASSINERIA</i>	36275	6666	
2. <i>NEOPROCTOPODIA</i>	27000	2600	
3. <i>NUPTIOPUS</i> , <i>NE</i>	600	666	
4. <i>PROCTOPODIA</i>	208	226	
5. <i>SANTHILLANIA</i> , <i>NE</i>	2716	1626	
TOTAL		70037	700
PG.I. num prepoz = 9%			
CG.I. num prepoz = 10%			
PG.I. num prepoz = 6%			
CG.I. num prepoz = 13%			
Hm num prepoz = 11% (Hm = 700)			
Hm num prepoz = 11% (Hm = 700)			
Nr num prepoz = 2			

| FGFND&

COORDINATE TEREN SC TERRE CLEON SERVICE SRL NR. C60-13661-C1-BT			COORDINATE TEREN SC TERRE CLEON SERVICE SRL NR. C60-13661-C1-BT		
Pel.	X [m]	Y [m]	Pel.	X [m]	Y [m]
1	4146125.00	75455.00	1	4146125.00	75455.00
2	4146125.00	75455.00	2	4146125.00	75455.00
3	4146125.00	75455.00	3	4146125.00	75455.00
Pel.	X [m]	Y [m]	Pel.	X [m]	Y [m]
1	4146125.00	75455.00	4	4146125.00	75455.00
2	4146125.00	75455.00	5	4146125.00	75455.00
3	4146125.00	75455.00	6	4146125.00	75455.00
4	4146125.00	75455.00	7	4146125.00	75455.00
5	4146125.00	75455.00	8	4146125.00	75455.00
6	4146125.00	75455.00	9	4146125.00	75455.00
7	4146125.00	75455.00	10	4146125.00	75455.00

S. C. SAMUEL FRESC LINEA S. R. L. TULCEA NIC. INREG. J 36236/2008 C.U.I. 2383906	adresa: SC TERRACLEAN SERVICE SRL JUDETUL TULCEA, MUN. TULCEA, STR. VITATORULUI Nr. 2, NIC. CAD. 2383906/NR. 3302/CT. 3399-40-UT	INNR. ZI/2015
ADMINISTRATOR Ach. Sedilescu Monica		EXTINDERE SI MODERNIZARE SEDIU ARMA S MAGAZIN P-1
SUPERFECT Ach. Ahisalumanda		
PROFET Ach. Sedilescu Monica		PERMIS P.U.Z
DESEN Ach. Sedilescu Monica		
PROFET Ach. Ivanov Diana	Sectia 1.500	Regulam. REGLEMENTARI URBANISTICE
DESEN Ach. Ivanov Diana		

S.C. CROM TRAFIC S.R.L. TULCEA
NR. INREG. J / 36 / 347 / 2010
str. BABADAG, NR. 143, BL. 25, SC.A AP. 3, CAM. 2



PR. NR. 202 / 2020

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT
P.U.Z. CONSOLIDARE, REABILITARE, AMENAJARE SI SUPRAINALTARE
CORPURI C1 SI C2

Beneficiar: PARCHETUL DE PE LANGA TRIBUNALUL 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; RLU 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).

Regulamentul de urbanism constituie actul de autoritate al administratiei locale (are putere de lege in teritoriu) pentru terenul delimitat in P.U.Z. si se aproba impreuna cu acesta (Legea 350/2001).

2.Baza legala a elaborarii

Art. 2. Baza de intocmire a R.L.U. o constituie modificarea parciala a reglementarilor din zona (indicii stabiliti initial prin PUG aprobat de CL al Municipiului Tulcea) care se poate face, conform P.U.G. –ului Municipiului Tulcea numai prin documentatie de urbanism, cu Regulament aferent, aprobat de asemenea de C. L. al Municipiului Tulcea.

Zona care face obiectul documentatiei de urbanism fiind situata in intravilan, in apropierea zonei centrale a municipiului Tulcea, prin aprobararea P.U.Z. terenul cu destinatie precisa devine zona de autorizatie directa.

Reglementarile legale care stau la baza elaborarii RLU sunt:

PUG –ul Municipiului Tulcea si RLU , elaborate de S.C. URBANA S. A. BUCURESTI si aprobat de Consiliul Local Tulcea prin HCL nr.29 / 27/05.1996 si H.C.L. nr.19/25.02.1999

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

Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul

Regulamentul general de urbanism (adoptat prin HGR525 /1996)

Ordinul nr. 119 /2014 al Ministrului Sanatatii

Normativul P 118 /1999 privind protectia impotriva incendiilor

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

3.Domeniul de aplicare

Art. 3. Prevederile R.L.U. se aplica in teritoriul situat in UTR nr. 10, din zona centrala a Municipiului Tulcea, cu o suprafata de 1 019, 00 mp (1 000,00 mp in acte), apartinand domeniului public al Municipiului Tulcea, avand urmatoarele vecinatati:

- la sud - teren din domeniul public al localitatii- alei de acces

- la nord – teren din domeniul public al localitatii – Strada Frumoasa
- la vest – teren din domeniul public al localitatii – Strada Grivitei nr, cad. 44842
- la est – teren din domeniul public de interes local- nr. cad. 34994

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 generatoare de noxe (zgomot, fum, praf) care nu sunt strict legate de functiunile permise in zona.

Sunt permise reparatii capitale, supraetajari, recompartimentari, etc. pe baza EXPERTIZEI TEHNICE intocminte de catre un expert autorizat MLPAT.

Amplasamentul se afla:

- la 145 de metri fata de Biserica cu Ceas (Biserica „Sf. Gheorghe”TL-II-m-B-05988) ,
- la 142 de metri fata de Locuinta individuala P+1 („Casa Georgescu”- TL-II-m-B-05978),
- la 137 de metri fata de Biserica „Sf. Nicolae” (TL-II-m-B-05995)

Pentru aceste monumente istorice raza de protectie este de 100 de metri

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

Art.5. Documentatiile D.T.A.C. vor fi verificate de verificatori atestati M.L.P.A.T., potrivit legii. Expertizele tehnice pentru interventiile la constructiile existente se vor intocmi de experti autorizati MLPAT, potrivit legii.

Apele pluviale de pe parcele vor fi preluate in rigola si dirijate spre instalatii prevazute special pentru acestea;se interzice deversarea in aceste rigole a apelor uzate menajere.

In proiectare si executie se vor respecta prevederile Legii nr. 10/1995 si ale normativelor speciale cu privire la cerintele esentiale de rezistenta mecanica si stabilitate, siguranta la incendiu, igiena, sanatate si mediu, siguranta in exploatare, protectie impotriva zgomotului, economie de energie si izolare termica.

Art.6.Din punct de vedere al apararii interesului public functiunea propusa nu presupune vreun impediment.

6.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art.7.1.Retrageri minime obligatorii

- se mentine actualul regim de aliniere a constructiilor, de minimum 3,20 metri catre strada Grivitei si min. 6,00 metri catre strada Frumoasa

Fata de cele mai apropiate obiective din jur, cladirea PARCHETULUI se afla la urmatoarele distante:

-8,05 metri fata de blocul din sud (precizam ca acest bloc nu poate fi umbrit in nici o situatie de cladirea PARCHETULUI, deoarece aceasta nu poate arunca umbra catre sud)

-21,17 metri fata de blocul BELVEDERE din nord (deci peste inaltimea maxima propusa a cladirii PARCHETULUI, de 19,00 metri)

-13,60 de metri fata de cladirea Asociatiei pentru persoane cu dizabilitati si 26,94 metri pana la noul bloc de locuinte MINAGRO, care nu poate fi umbrit de PARCHET deoarece se afla in sud si la o distanta de peste inaltimea maxima a acestuia de 19,00 metri)

-in zona de est cladirea PARCHETULUI nu se invecineaza cu locuinte, ci numai cu institutii publice si servicii –min.2,50 metri fata de cladirea apartinand S.C. EUROPOLIS S.A. Tulcea.

2.Amplasarea in interiorul parcelei - amplasarea in interiorul parcelei se va mentine; nu sunt prevazute extinderi pe orizontala.

7.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.9. Accesul carosabil se va mentine si este asigurat atat din strada Frumoasa cat si din strada Grivitei

Art.10. Accesul pietonal este asigurat din atat din strada Frumoasa cat si din strada Grivitei

8.Reguli cu privire la echiparea edilitara

Art.11. Parcera este adiacenta strazilor Grivitei si Frumoasei, zona fiind complet echipata din punct de vedere al retelelor tehnico-edilitare. Nu se prevad racorduri noi la retele.

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

Art.12. Forma terenului este libera. Parcera are o suprafata de 1 019,00 mp (1 000,00 mp din acte) iar suprafata minima pentru ca o parceră sa fie construibile este de 200,00 mp.

Deschiderea la calea de acces este de 25,00 de metri pe strada Grivitei , si peste 30 de metri la strada Frumoasa, adica mult peste deschiderea minima a unei parcele construibile, conform PUG.

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

Art.14. Spatiile verzi existente se vor mentine atat ca suprafata cat si ca specii de plante folosite (plantatie joasa cu flori rustice, gard viu de dublura a imprejmuirii, arbori de inaltime medie, ajunsi deja la maturitate).

Art.15. Obiectivul are imprejmuire in momentul de fata si aceasta se va mentine integral.

11.Reguli cu privire la volumetrie, materiale de constructie, finisaje

Art.16 Deoarece interventia se face la o cladire existentă, fără extinderi ale formei in plan si mentionandu-se in general caracteristicile estetice ale cladirii PARCHETULUI se va urmări:

-utilizarea de finisaje clasice (tencuieli driscurite, caramida aparenta, invelitoare din tigla ceramica) pentru o continuare fireasca a cladirii pe verticala

-volumetria initiala nu va suferi modificari cu exceptia zonei de acoperis, in care se va rezolva mansarda propusa

-vor fi menintute tamplariile aflate in buna stare iar cele noi se vor executa cu aceeasi culoare cu cele existente(brun)

-colorile finisajelor vor respecta actuala gama de culori (alb, caramiziu, brun)

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale

Art.16. La nivelul amplasamentului studiat sunt admise urmatoarele functiuni:

NR. CRT	ZONA	SIMBOL	SUPRAFATA (mp)	PROCENT%
1.	ZONEA DE INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL, cu subzona CLADIRI ADMINISTRATIVE	IS (ISa)	1 019,00	100
		TOTAL	1 019,00	100

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

1. ZONA DE INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL (I) cu subzona CLADIRI ADMINISTRATIVE (ISa)

Tipuri de zone functionale admise: C, IS, LMu, Liu, P

Functiunea dominanta a zonei: IS, LI –iar pe amplasamentul dat:

- activitati permise - institutii si servicii de interes general
 - cladiri administrative
 - anexe ale acestora
 - alei carosabile, platforme

Functiuni complementare admise in zona- utilizari permise

- Spatii plantate de tip Pp
- Cai de comunicatie, Ccr si Ccp
- Locuinte de tip LI u2
- Locuinte de tip LMu2
- Zona pentru echipamente tehnico-edilitare
- subzona de autorizare directa, dupa aprobarea PUZ, cu respectarea indicatorilor urbanistici si a prevederilor PUZ
- suprafata minima de teren pe parcela – 1 000, 00 mp;

Interdictii temporare

- pe intreaga zona studiata, conform PUG, cu EXCEPTIA AMENAJARILOR MINIMALE SI A AMPLASARILOR PROVIZORII PRECUM SI A LUCRARILOR EDILITARE

POT min. EXISTENT/max. PROPUIS = 43, 30 %

CUT PROPUIS min = 2, 00; CUT PROPUIS max = 2, 25

Inaltimea minima existenta, 5, 00 metri; Inaltimea maxima propusa: 19, 00 metri

Regim de inaltime minim existent: PARTER; Regim de inaltime maxim propus: D+P+3+M

Numar minim de niveluri existente, 1 nivel; Numar maxim de niveluri propus 5 niveluri

-spatii verzi amenajate – existente, 20%

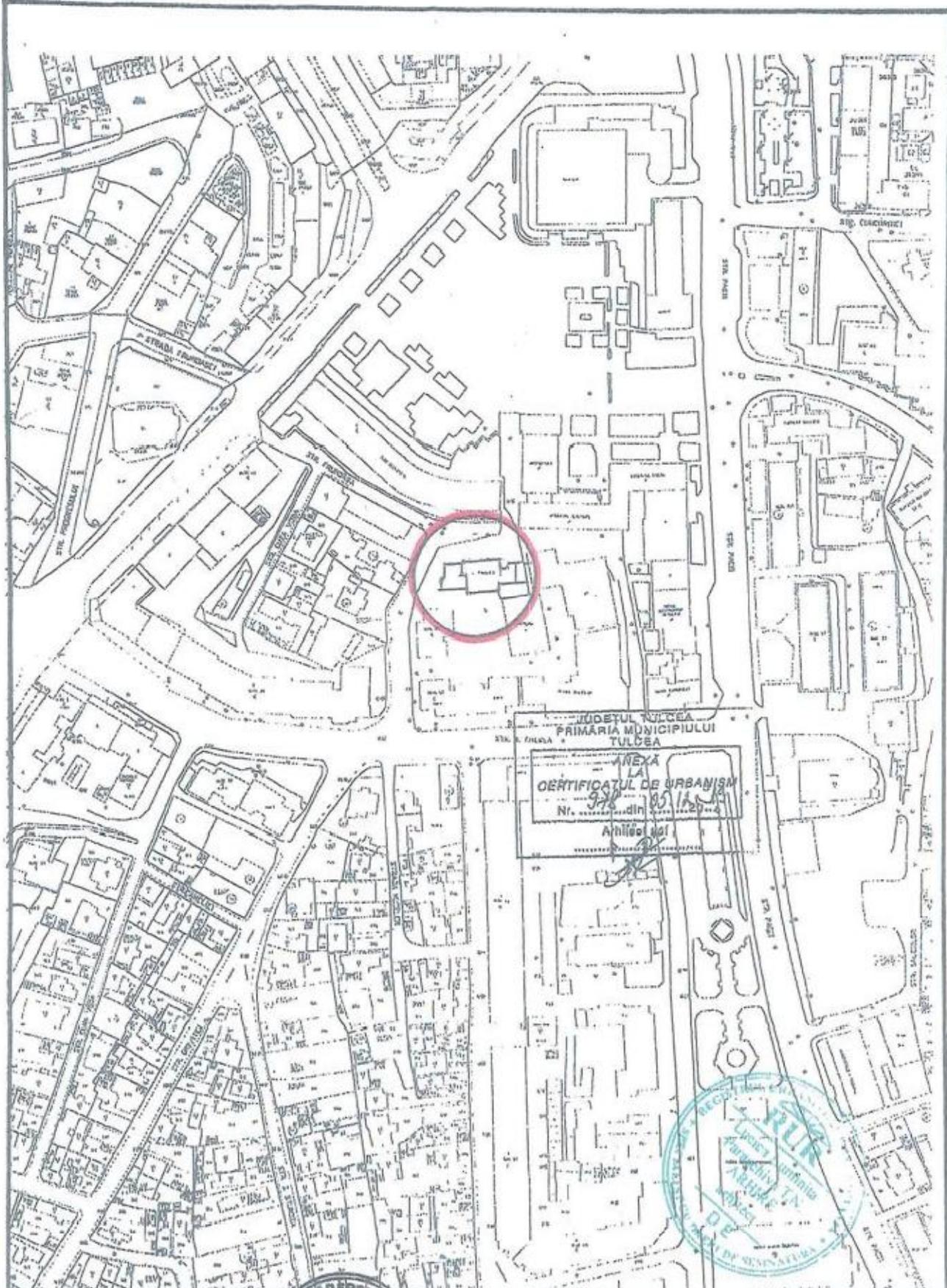
-parcarea proprie este asigurata pe parcela prin 2 locuri de parcare in sudul acesteia si 4 locuri in garajele proprii situate la parterul cladirii. Pentru public este asigurata de parcajul public din nordul amplasamentului, care asigura 6 locuri de parcare. Mentionam ca prin propunerea de fata nu se sporeste traficul din zona si nici nu se solicita noi locuri de parcare.

In imediata apropiere, in nord-vestul amplasamentului, de curand, prin demolarea unor cladiri vechi de pe terenul apartinand domeniului privat al Municipiului Tulcea, s-a amenajat o ampla zona de parcare.

Art.15.Orice derogare de la prezentul Regulament (prin derogare se intlege nerrespectarea uneia sau mai multor reguli stabilite la nivel de zona), atrage dupa sine obligativitatea elaborarii unui Plan Urbanistic de Detaliu.

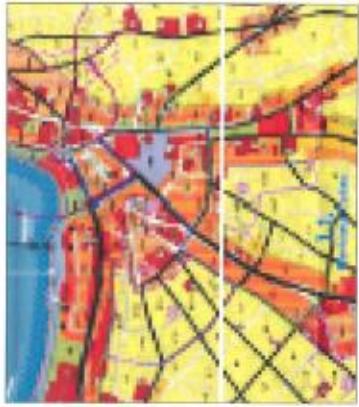
Intocmit
Arh. Arhire Luminita





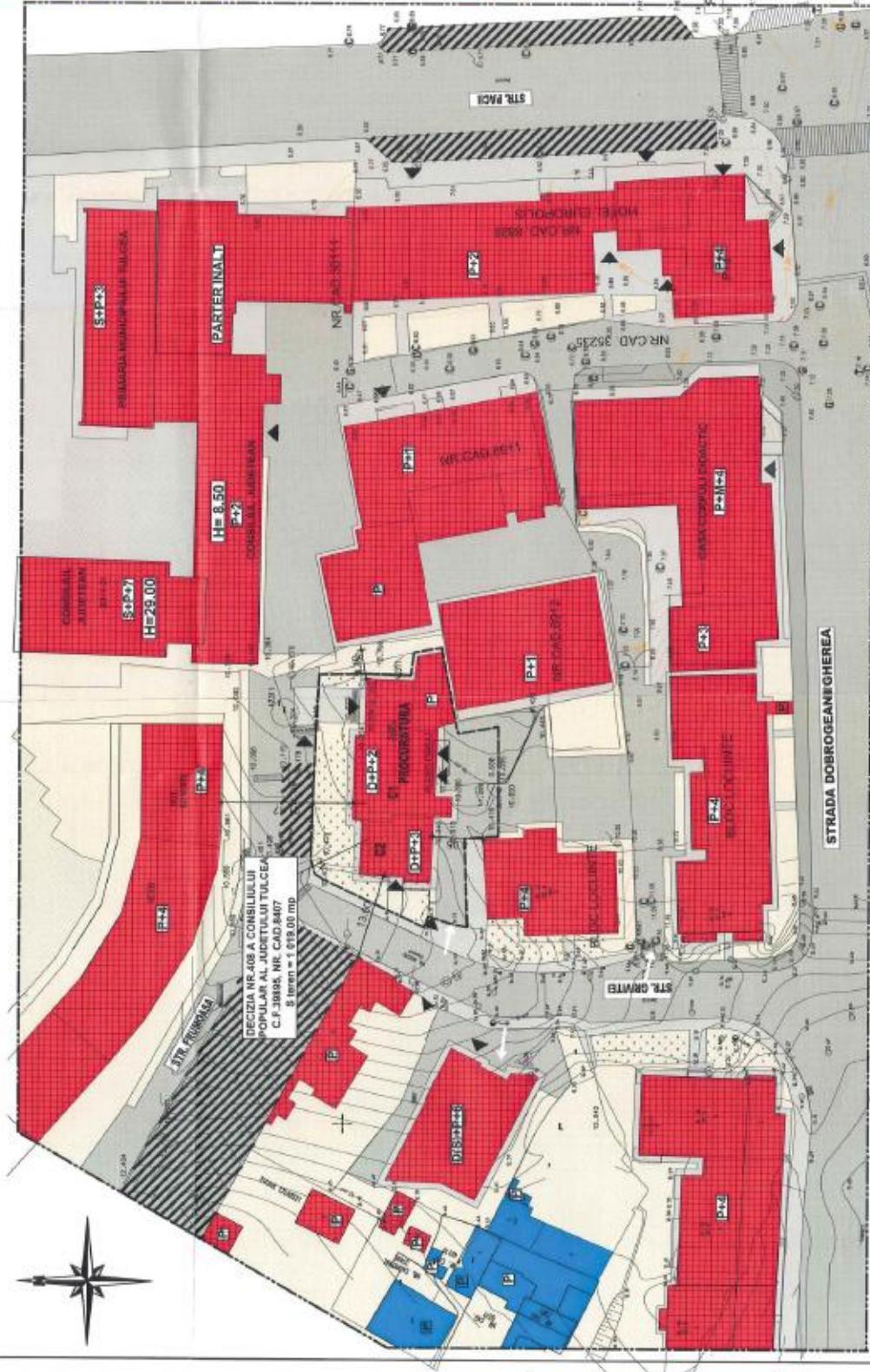
S.C. CROM TRAFIC S.R.L. TULCEA NR. INREG. J 36/347/2010 C.I. F. 21419877	U.Z. CONSOLIDARE, REABILITARE, AMENAJARE SI SUPRAINALTARE CORPURI C1 SI C2 MURE TULCEA, str. FRUMOASA, nr. 8, C.F. 39 895, nr. cad. 8407 BENEDET PARCHETUL DE PE LÂNGA TRIBUNALUL TULCEA	PR NR. 202/2020
Administrator Sef proiect Proiectat	ing. Petro Florin arch. Arina Luminita arch. Petro Cristina	PL. NR. A0
PLAN INCADRARE IN LOCALITATE		
<i>03/07/3</i>		

**P.U.Z. "CONSOLIDARE, REABILITARE, AMENAJARE
SI SUPRAINALTARE CORPURI C1 SI C2**



PLAN DE INCADRARE IN ZONA

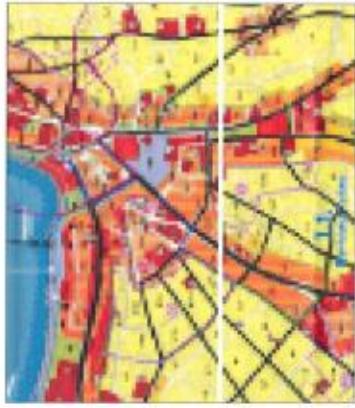
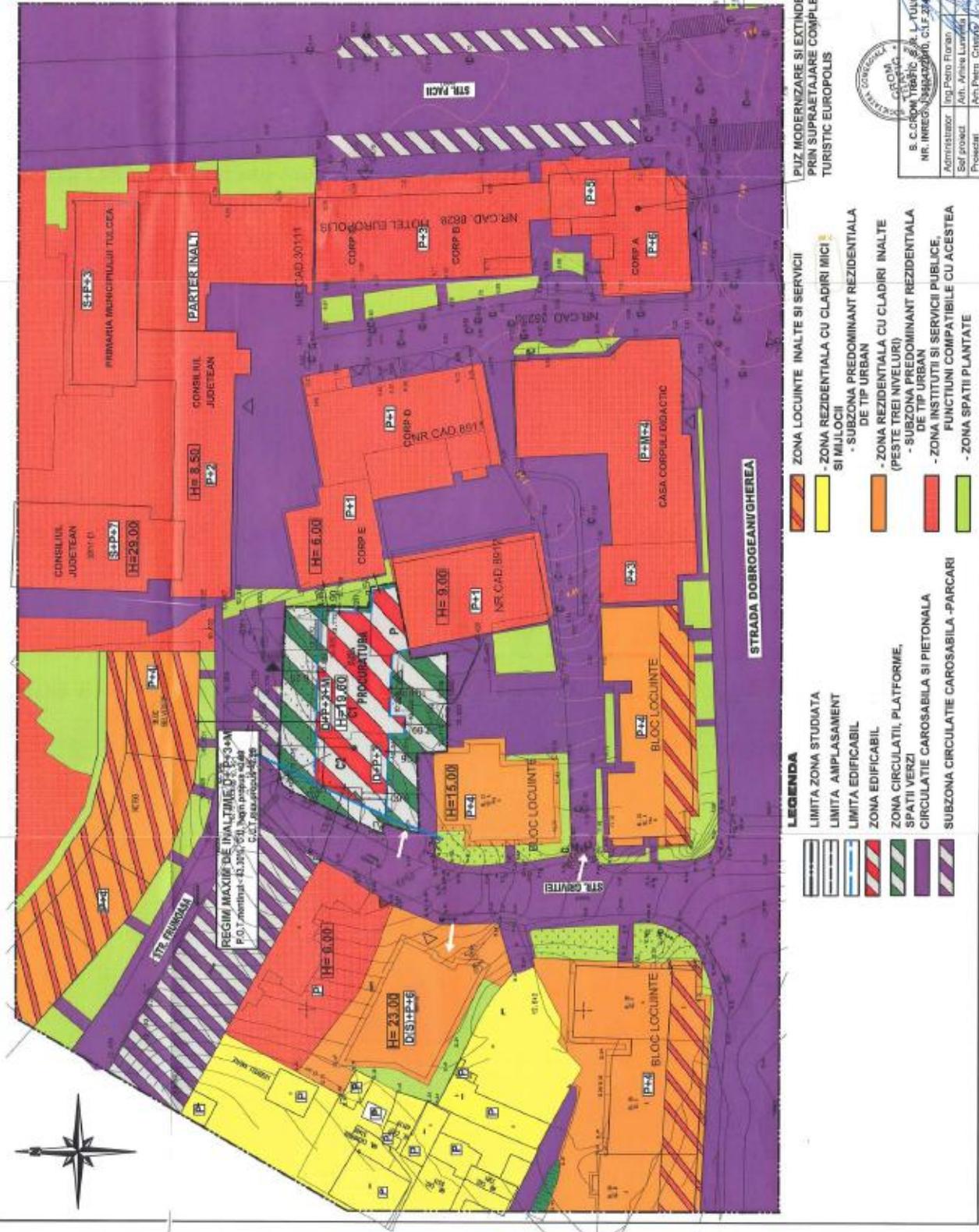
LEGENDA	
LIMITA ZONA STUDIATA	
LIMITA TEREN PROPRIETATE	
CIRCULATIE CAROSABILA	
STAREA CLADIRILOR	
BUNA	
MEDIOCRA	
REA	
STRUCTURA CLADIRILOR	
DURABILA	
SEMIURABILA	
NEURABILA	



DISUCTIONALITATI	
NU ESTE CASUL - ALLOCARE IN CIRCUIS DE FINALIZARE, ASTA TICĂ	
1	STRADA SEMIRAMON
2	STRADA TURISTICA CONSTRUIT
3	OCHIAREA TERENURILOR
4	INSERATIE IN TERENURI DE FINANARE
5	COMPARE TEHNICO EDILITARA
NU ESTE CASUL - LIVRARE CATĂ ALIMENTARE ENERGETICE ALIMENTARE CU APA ALIMENTARE ENERGETICA RETEA SANITARIZARE	
NU ESTE CASUL - TIP DE FINANARE	
PARA DEFINITIONALITATI	
PARA DEFINITIONALITATI	

P.R. NR. 2017/2020	
P.R.U.Z. "CONSOLIDARE, REABILITARE, AMENAJARE SI SUPRAINALTARE CORPURI C1 SI C2"	
Beneficiar: PARHETEL DE LAICA TRIBUNALUL TULCEA	
Administrator	Ing. Petru Florin
Sef proiect	Arch. Andrei Luminiș
Proiectat	Arch. Petru Chisnău
Semnat	1/3/2017
SITUATIE EXISTENTA	A1

P.U.Z. "CONSOLIDARE , REABILITARE, AMENAJARE
SI SUPRAINALTARE CORPURI C1 SI C2



PLAN DE INCADRARE IN ZONA

M	ZONA	SALDO	DEP.	RES.
M	CIT	RES.	RES.	%
BILAN TERRITORIAL EXISTENT				
1	ZONA INSTITUT PUBLIC SI SERVICI DE INTERES GENERAL	81		
	reziliuni contracte administrativ	(51)	119,00	119
	TOTAL	119,00	119,00	
P.O.T. existent = 43,50%	D.J.T. existent = 144			
M	ZONA	SALDO	DEP.	RES.
M	CIT	RES.	RES.	%
BILAN TERRITORIAL (PROPRIETATE)				
1	ZONA INSTITUT PUBLIC SI SERVICI DE INTERES GENERAL	81		
	reziliuni contracte administrativ	(51)	119,00	119
	TOTAL	119,00	119,00	
P.O.T. proprieta = 63,20 %	C.U.I. proprieta = 2,25			

BLANT TERRITORIAL PROPPUS (DEFAGAT)	
1. COMETATELLA	432.90-45.17%
2. PTEROTOMALELIA	110.11-15%
3. SPATI TERO MELHATATE	255.00-35.9%
4. ACERCA CAROLINA	230.00-30.9%
TOTAL	219.01-30.9%
P. O. min EAST ENTHROPUS P = 43.30%, C.U. PROFOPUS p = 25%, minimum tannins substrate: 5.00 m;	
maximum tannins propusa: 18.00 m;	
Range of variation of tannins extract: 1.00-18.00 m;	
Number of blant territorial acaroids: 5; NIVEU maximum de niveau propus: 5; NIVEU	

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.
CONSTRUIRE LOCUINTA P+E, FOISOR SI IMPREJMUIRE FRONT STRADAL

Intravilan –strada VORONETULUI nr.21, NC-35759
Municipiul TULCEA,judetul Tulcea

U.T.R. nr. 29

PARTEA I - DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1. Regulamentul local de urbanism (RLU) constituie o piesă de baza în aplicarea PUZ, întărind și detaliind reglementările din PUZ.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și de utilizare a construcțiilor din zona teritoriului studiat aparținând UTR 29.

Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în limitele teritoriului studiat în PUZ.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare din PUG și RLU – documentații aprobate, pentru teritoriul studiat;

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal de către Consiliu Local, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

1.4. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se poate face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ-ului, cu respectarea filierei de avizare și aprobare, pe care a urmat-o documentația inițială.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

2.1. La baza elaborării prezentului RLU aferent PUZ stau :

• **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare

• **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicat cu modificările și completările ulterioare

• **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare

• **Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism**, indicativ GM-007-2000, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 (broșură)

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 (broșură)

2.2. În cadrul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism și proiecte de specialitate întocmite anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ-ului și care au fost luate în considerație :

- PUG și RLU ale municipiului Tulcea
- PUZ-Zona vii Tulcea
- Documentația topografică
- Avize și acorduri de la deținătorii de utilități din zonă
- Tema de proiectare cuprinzând funcțiunile dorite de proprietarul terenului

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în zona studiată. Suprafața pentru care s-a elaborat lucrarea este de **500,0 mp** studiată unitar și este situată în UTR nr. 29 .

- UTR-ul este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcție dominantă și / sau omogenitate funcțională, fiind determinat prin limite fizice existente în teren (străzi, limite de proprietate).
- Zona funcțională este acea zonă având limitele determinate prin documentații de urbanism care stabilesc funcținea sa dominantă și celealte funcții permise și reglementează unele elemente privind modul de exercitare a acestuia.

După aprobarea PUZ, prezentul Regulament de Urbanism va completa PUG și RLU existente a municipiului.

3.2. Zonificarea funcțională a terenului studiat în PUZ s-a evidențiat în planșa Reglementări urbanistice, unde s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor și care se vor aplica în cadrul fiecărei zone și subzone funcționale.

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

Vecinii terenului reglementat sunt :

- 1a N : proprietate privată NC-33168
- 1a V : proprietate privată - NC-38417
- 1a S : proprietate publică a municipiului, strada Voronetului;
- 1a E : proprietate privată-NC-45012;

Terenul în suprafața de 500,0 mp este situat într-o zonă de locuit reglementată prin PUZ – ZONA VII TULCEA aprobat cu HCL nr.371/2003 care prin Planul Urbanistic General aprobat este în intravilan, UTR 29 și a fost dobândit de beneficiar prin cumpărare conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.779/01 august 2019

Suprafata de teren aflată în studiu este situată întravilanul municipiului Tulcea în UTR 29, în intravilanul aprobat prin HCL 29/1996-de aprobare a Planului Urbanistic General și HCL nr. 19/1999 de aprobare a RLU aferent.

Suprafata terenului studiat este de 5094,0mp.

PARTEA a III – a – ZONIFICAREA TERITORIULUI

1. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

4.1. Asigurarea compatibilității funcționale în cadrul propunerilor de organizare a zonelor studiate în PUZ s-a realizat cu respectarea art. 14 din Regulamentul General de Urbanism și a prevederilor privind amplasarea construcțiilor în cadrul zonelor funcționale.

4.2. Zonele funcționale corespunzătoare teritoriului studiat în PUZ sunt puse în evidență în planșa Reglementări Urbanistice.

4.3. Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcții specializate.

4.4. Fiecare zonă funcțională, formată din una sau mai multe subzone este reprezentată grafic printr-o culoare diferită, în conformitate cu Metodologia de elaborare PUG – Ordinul MLPAT nr. 13/N/martie 1999

4.5. Teritoriul studiat în PUZ are următoarele zone și subzone funcționale, care au primit simbolurile menționate în RLU aferent PUG aprobat al comunei, respectiv :

- o **Lm** : zona de locuit:
 - subzona constructii de locuit
 - subzona carosabil de incinta și parcare auto
 - subzona spatii verzi și pietonal

PARTEA a IV – a – REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ȘI DE REALIZARE A CONSTRUCȚIILOR LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

CONȚINUTUL REGULAMENTULUI

Pentru fiecare zonă funcțională, prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ cuprind reglementări specifice, pe articole, grupate în 3 capitole :

1. – Generalități
2. – Utilizarea funcțională
3. – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

- Art. 1. Tipurile de subzone funcționale
- Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei
- Art. 3. Funcții complementare admise zonei

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCTIONALĂ

- Art. 4. Utilizări permise
- Art. 5. Utilizări permise cu condiții
- Art. 7. Utilizări interzise

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

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

Art. 8. Zone cu valoare peisagistică

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

Art. 9. Expunerea la riscuri naturale

Art. 10. Expunerea la riscuri tehnologice

Art. 11. Construcții cu funcții generatoare de riscuri tehnologice

3.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 12. Orientarea față de punctele cardinale

Art. 13. Amplasarea față de drumurile publice

Art. 14. Amplasarea față de aliniament

Art. 15. Amplasarea în 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 edilitară

Art. 19. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

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

Art. 20. Parcelarea

Art. 21. Înălțimea construcțiilor

Art. 22. Aspectul exterior al construcțiilor

Art. 23. Procentul de ocupare al terenului

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

Art. 24. Spații verzi

Art. 25. Împrejmuiri

Lm – ZONA DE LOCUIT

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1. Tipurile de subzone funcționale

- -construcții de locuit
- -carosabil de incinta și parcare auto
- -spații verzi

Art. 2. Funcțunea dominantă a zonei

- construcții de locuit și anexe ale construcțiilor de locuit

Art. 3. Funcțuni complementare admise zonei

- birouri pentru profesiuni libere, atelier mestesugaresc de mici dimensiuni;

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCTIONALĂ

Art. 4. Utilizări permise

- construcții noi cu funcțiune de locuință și anexe ale locuinței

Art. 5. Utilizări permise cu condiții

- toate tipurile de construcții din domeniu sau funcții compatibile

Art. 6. Utilizări interzise

- orice unități poluante sau generatoare de riscuri tehnologice

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

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

Art. 7. Zone cu valoare peisagistică

- Se vor respecta prevederile art. 8 din RGU, privind interzicerea autorizării construcțiilor și amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural depreciază valoarea peisajului.

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

Art. 8. Expunerea la riscuri naturale

- prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, surgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Art. 9. Expunerea la riscuri tehnologice

Nu au fost identificate astfel de situații - riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Art. 10. Construcții cu funcții generatoare de riscuri tehnologice

Nu au fost identificate astfel de situații în sensul art. 12 din RGU

3.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 13. Orientarea față de punctele cardinale

- în anexa nr. 3.10 din RGU se recomandă ca dormitoarele să nu fie orientate spre nord; - ferestrele se vor orienta astfel încât să fie permisă lumina naturală;

Art. 14. Amplasarea față de drumurile publice

- zona studiata are acces la drumul public din partea de sud;

Art. 15. Amplasarea față de aliniament

- cladirile se vor retrage de la aliniamentul stradal cu minim 5,0m;

Art. 16. Amplasarea în interiorul parcelei

- cu respectarea art. 24 din RGU -

- Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei privind vederea și surgerea apelor meteorice prevăzute în Codul Civil (Secțiunea III și IV)

3.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 17. Accese carosabile

- cu respectarea art. 25 din RGU și a anexei nr. 4

- pentru **construcțiile de locuit**:

-alee semicarosabile din interiorul incintei vor avea o lățime minimă de 3,0 m;

Art. 18. Accese pietonale

-- cu respectarea art. 26 din RGU

- Toate construcțiile și amenajările de orice fel vor fi prevăzute cu accese pentru pietoni, corespunzătoare caracteristicilor acestora.

Art. 19. Parcaje, garaje

- cu respectarea art. 33 din RGU și anexa nr. 5 și a HCL nr. 210/2017:

- pentru **construcții pentru locuințe**:

-se va prevedea un loc de parcare pentru o unitate de locuit; este prevazut și un garaj în interiorul volumului construit;

3.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 20. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare care se vor executa în incinta

-există posibilitate de racorduri la toate utilitatile urbane cu excepția canalizării menajere;

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

Art. 21. Parcelarea

- cu respectarea art. 30 din RGU

- parcelele destinate acestor tipuri de activitate îndeplinesc condițiile de construibilitate (suprafață, front la stradă, adâncime)-se permite un front la strada de 11,08 m ca excepție de la RGU.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

- se admite un regim maxim de înălțime de P+E; înălțimea maxima admisă este de 10,0 m;

Orice modificări aduse reglementărilor urbanistice stabilite prin prezentul PUZ, se vor soluționa în conformitate cu art. 32 din Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

- adecvat funcțiunii

- cu respectarea art. 32 din RGU, PUG și RLU aprobat, referitor la utilizarea materialelor de construcții și a finisajelor admise privind : tencuieli, culoarea tâmplăriei exterioare, învelitori

Planimetrie, volumetrie :

- Dispunerea volumului construit va fi simplă

Raportul plin - gol trebuie să fie net în favoarea plinului;

- Nu se va depăși raportul de 50% sticlă din suprafața unei fațade, evitându-se supratransparență

- La stabilirea golurilor pentru ferestre se va ține cont de direcția vânturilor dominante și de raportul public (stradă) - privat

Materiale de construcție și finisaje

- Se interzic materialele care conțin azbest și materiale plastice

- Nu se vor autoriza sau se vor lua măsuri de sistarea a oricăror tipuri de lucrări și amenajări ale incintei în situația realizării unor construcții inestetice, de un gust îndoibilnic

Acopериșurile :

- Se vor executa în sarpanta;

Învelitori permise : tabla(se interzic culorile stridente la învelitoare:rosu permanent,verde și albastru)sau tigla culoare natur(pamant ars)

Tâmplăria :lemn sau pvc cu geam termorezistent;

Art. 24. Procentul de ocupare al terenului

- cu respectarea PUG și RLU aprobată, respectiv :

POT maxim : 42,0 %

POT minim:40,00

CUT maxim : 0,84

CUT minim:0,60

3.6. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiiri.

Art. 25. Spații verzi

- cu respectarea art. 34 din RGU și a anexei nr. 6- vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

Art. 26. Împrejmuiiri

- înaltimea maximă la strada va fi de 1,8 m și nu va fi opac;

V. UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA

UTR NR. 29

Întocmit,

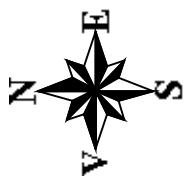
arh. Mirela Dida



PROIECTANT	BENEFICIAR: VASILEIU VADIM-GABRIELA AMPLASAMENT: intravilan TULCEA strada VORONETULUI, nr.21, N.C.-35759			PR. NR. 8/2020
SPECIFICATIE	NUME	SEMANTURA SCARA	TITLU PROIECT	FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	arch.DIDĂ MIRELA	---	CONSTRUIRE LOCUINTA P+E, FOISOR SI IMPREJUIRE FRONT STRADAL	
PROIECTAT	arch.DIDĂ MIRELA	DATA 2020	TITLU PLANSA	
DESENAT	arch.DIDĂ MIRELA		INCADRAREA IN ZONA	U1

AMPLASAMENT STUDIAT

INCADRARE IN ZONA

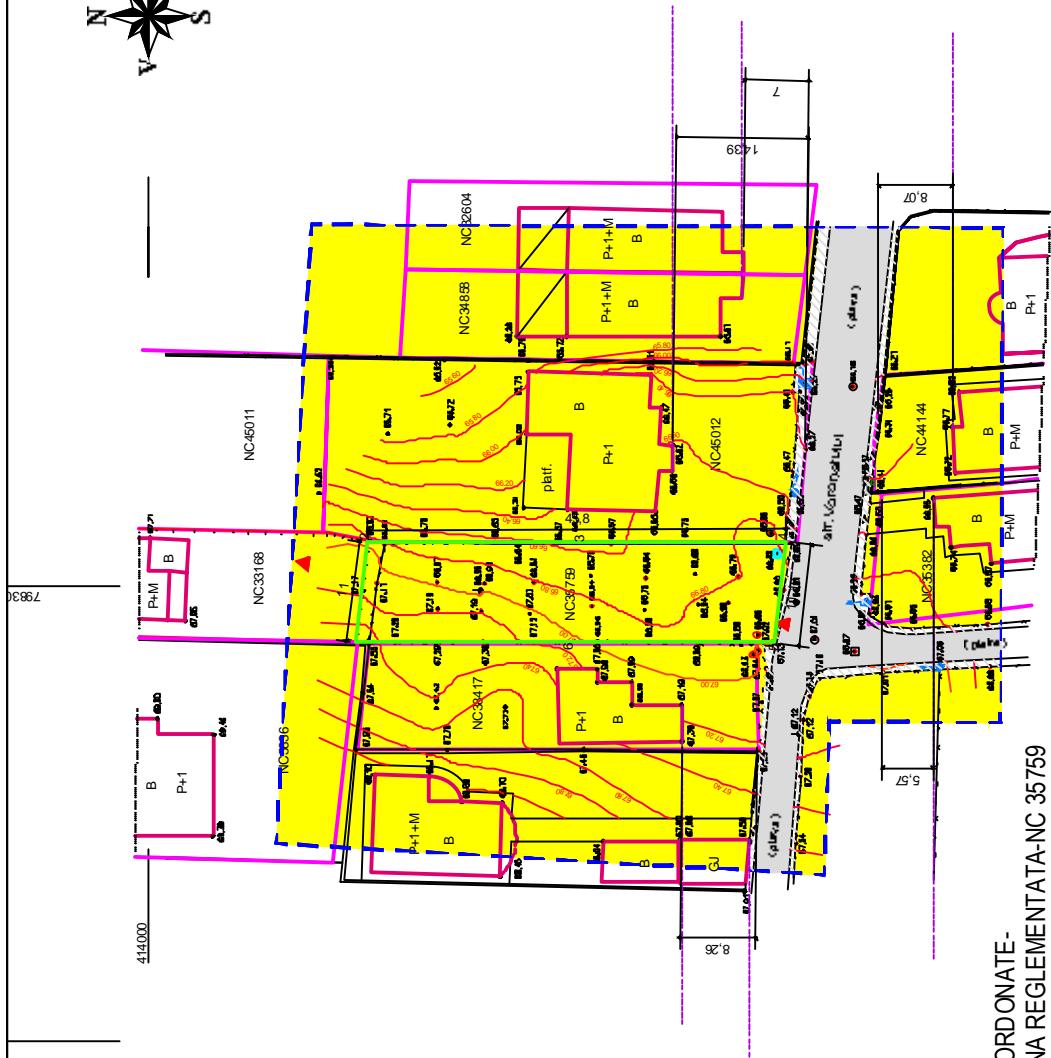


PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE LOCUINTA P+E, FOISOR SI
IMPREJMUIRE FRONT STRADAL

CONSTRUIRE LOCUINTA P+E, FOISOR SI
IMPREJMUIRE FRONT STRADAL

LEGENDA:



COORDONATE-
ZONA REGLEMENTATA-NC 35759

n	χ	χ	χ
1	988,203,721	413,977,307	
2	788,304,640	413,975,976	
3	788,304,605	413,975,019	
4	788,203,794	413,991,108	
5	788,203,705	413,991,516	
6	788,203,814	413,981,500	

Sistem de referinta- STEREOGRAFIC 1970
Plan de referinta- Marea Neagra 1975

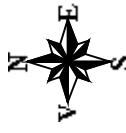
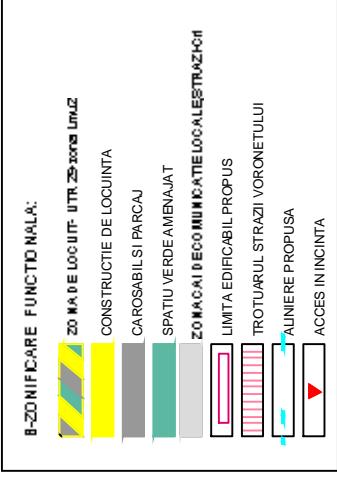
PROIECT	SC IMISOL SRL TULCEA, J361167/1996;RO5283260	BENEFICIARIE: VASILEIU ADINA-GABRIELA AMPLASAMENT:in satulian TULCEA strada VORONETULUI,nr.21,NIC.:35759	PR. NR. 8/2020
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	TTITLU PROIECT
SEF PROIECT	arh.DIDA MIRELA	SCARA 1/500	CONSTRUIRE LOQUIT A PE-FOSSOR SIIMP REJUARE FRONT STRADAL
PROIECTAT	arh.DIDA MIRELA		TITLU PLANSA
DESENAT	arh.DIDA MIRELA		DATA 2020
			SITUATIA EXISTENTA
			U2

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE LOCUINTA P+E, FOisor si
IMPREJMIURE FRONT STRADAL

LEGENDA:

A-1. LIMITE
LIMITA ZONEI STUDIURATE CARE FACE OBSTACOL P.U.Z.
LIMA TERENULUI PROPRIETATII CONTRACTATE
VACUUM CLIP ARH.DID. NC 119 01 05.01.2019



Sistem de referinta- STEREOGRAFIC 1970
Plan de referinta- Marea Neagra 1975

SC. MIȘCOLTUL TULCEA	VASILEV ADINA-GABRIELA	PR. NR.
J36/116/1966/R02/88260	AMPLASAMENT-imarilan TULCEA străză VORONETULUI,nr.21,NC-35759	8/2020
SPECIFICATIE	NUME	SEMANURA
SEF PROIECT	arm.DIDA MIRELA	1/500
PROIECTAT	arm.DIDA MIRELA	DATA 2020
DESIGNAT	arm.DIDA MIRELA	REGLEMENTARI URBANISTICE U3