



ROMÂNIA - JUDEȚUL TULCEA
MUNICIPIUL TULCEA
DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE PUBLICE LOCALĂ
OFICIUL DE ADMINISTRAȚIE PUBLICE LOCALĂ



Nr. înreg. 15632/26.04.2021

ANUNȚ

În conformitate cu prevederile art. 6 din Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată prin Ordinul ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2701/2010, cu modificările și completările ulterioare, coroborate cu prevederile art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, astăzi **26 aprilie 2021**, se aduce la cunoștință publică anunțul de intenție referitor la elaborarea următorului proiect de act normativ:

1. Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ S+P+M CU GARAJ ÎNGLOBAT", intravilan, strada Luminiței, nr. 7, carte funciară nr. 34819, număr cadastral 34819, Tulcea și a Regulamentului Local de Urbanism aferent.

Proiectul de act normativ menționat, însoțit de Referatul de aprobare al consilierului local George ȘINGHI, înregistrat sub nr. 14343/15.04.2020, de Raportul întocmit de Direcția de Urbanism, Amenajare Teritoriu, Serviciul Urbanism, Amenajare Teritoriu, Compartiment Strategie Urbană, înregistrat sub nr. 14344/15.04.2021 și de documentația de urbanism aferentă, poate fi consultat la sediul Primăriei Municipiului Tulcea din strada Păcii, nr. 20 și pe site-ul www.primariatulcea.ro.

Cei interesați pot transmite, în scris, până pe data de 14.05.2021, propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ supus dezbaterii publice.

Propunerile, sugestiile, opiniile privind proiectul de act normativ se vor depune la Registratura Primăriei Municipiului Tulcea din str. Păcii, nr. 20 sau la adresa de e-mail contact@primariatulcea.ro.

Materialele vor cuprinde mențiunea "Recomandare la proiect de act normativ" pentru Oficiul de administrație publică locală.

p. PRIMARUL MUNICIPIULUI TULCEA,

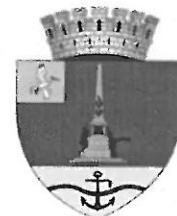
Leventh IUSUF, director executiv

p. DIRECTOR D.A.P.L.,

Valentina BĂRARU-TIMOFTE, consilier juridic



ROMÂNIA - JUDEȚUL TULCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TULCEA



PROIECT DE HOTĂRÂRE

PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ S+P+M CU GARAJ ÎNGLOBAT", INTRAVILAN, STRADA LUMINIȚEI, NR. 7, CARTE FUNCİARĂ NR. 34819, NUMĂR CADASTRAL 34819, TULCEA ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT

Consiliul Local al municipiului Tulcea, județul Tulcea, întrunit în ședință ordinară la data de 2021;

Examinând documentația întocmită privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ S+P+M CU GARAJ ÎNGLOBAT", intravilan, strada Luminiței, nr. 7, carte funciară nr. 34819, număr cadastral 34819, Tulcea și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, proiect din inițiativa consilierului local George Șinghi;

Luând în discuție referatul de aprobare al consilierului local George Șinghi înregistrat cu nr. 14343/15.04.2021 și raportul de specialitate întocmit de Serviciul Urbanism, Amenajare Teritoriu din cadrul Primăriei municipiului Tulcea înregistrat cu nr. 14344/15.04.2021;

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

Având în vedere:

- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 29/1996 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Tulcea;

- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 19/1999 privind aprobarea Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului Tulcea;

- art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 44, art. 45 lit. b), art. 47 și art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 102/27.10.2016 privind aprobarea perioadei de valabilitate a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

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

HOTĂRĂȘTE

ART. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ S+P+M CU GARAJ ÎNGLOBAT", intravilan, strada Luminiței, nr. 7, carte funciară nr. 34819, număr cadastral 34819, Tulcea și Regulamentul Local de Urbanism aferent.

Terenul de amplasament identificat cu numărul cadastral 34819, în suprafață de 234,00 mp conform actelor și 231,00 mp conform măsurătorilor topo-cadastrale, aparține numiților Constantinescu Gheorghe și Constantinescu Florica, conform Contractului de vânzare - cumpărare autentificat cu nr. 107 din 24 ianuarie 2014, rectificat prin Încheierea nr. 30 din 13 august 2014.

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

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

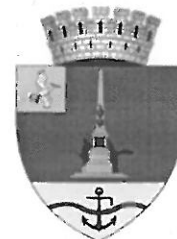
ART. 3 Secretarul general al Municipiului Tulcea va asigura comunicarea prezentei hotărâri autorităților și persoanelor interesate pentru ducerea la îndeplinire a prevederilor sale.

Inițiator

**CONSILIER LOCAL,
GEORGE ȘINGHI**

Vizat

pentru legalitate
**SECRETAR GENERAL,
Jr. LEVENTH IUSUF**



Nr. Înregistrare 14343/15.04.2021

Referat de aprobare

A proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ S+P+M CU GARAJ ÎNGLOBAT", intravilan, strada Luminiței, nr. 7, carte funciară nr. 34819, număr cadastral 34819, Tulcea și a Regulamentului Local de Urbanism aferent

Inițiatoarea documentației, doamna Constantinescu Florica și-a manifestat intenția de a edifica, pe terenul deținut, aflat în intravilanul municipiului Tulcea, strada Luminiței, nr. 7, carte funciară nr. 34819, număr cadastral 34819, cu o suprafață conform actelor 234,00 mp, conform măsurătorilor topo-cadastrale 231,00 mp, o locuință cu regim de înălțime S+P+M.

Amplasamentul analizat în prezenta documentație este situat în intravilanul Municipiului Tulcea, strada Luminiței, nr. 7, carte funciară nr. 34819, număr cadastral 34819, care potrivit PUG face parte din UTR 15 zona IS1 - instituții și servicii publice de interes general.

Terenul de amplasament identificat cu numărul cadastral 34819, în suprafață de 234,00 mp conform actelor și 231,00 mp conform măsurătorilor topo-cadastrale, aparține numiților Constantinescu Gheorghe și Constantinescu Florica, conform Contractului de vânzare cumpărare autentificat cu nr. 107 din 24 ianuarie 2014, rectificat prin Încheierea nr. 30 din 13 august 2014.

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la nord: teren proprietate privată – proprietar Constantinescu Toader;
- la vest: teren proprietate privată – proprietar Bari Nadirhan;
- la est: teren proprietate privată – Societatea Valberto S.R.L.;
- la sud: teren din domeniul public de interes local – strada Luminiței.

Temeiul legal este dat de:

- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 29/1996 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Tulcea;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 19/1999 privind aprobarea Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului Tulcea;

- art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 44, art. 45 lit. b), art. 47 și art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 102/27.10.2016 privind aprobarea perioadei de valabilitate a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

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

Pe cale de consecință, propun deliberarea/aprobarea Planului Urbanistic Zonal ”CONSTRUIRE LOCUINȚĂ S+P+M CU GARAJ ÎNGLOBAT”, intravilan, strada Luminiței, nr. 7, carte funciară nr. 34819, număr cadastral 34819, Tulcea și a Regulamentului Local de Urbanism aferent.

Față de cele mai sus, a fost elaborat proiectul de hotărâre pe care îl supun deliberării/aprobării în forma și conținutul redactat.

INIȚIATOR,
George Șinghi,
Consilier local



ROMÂNIA - JUDEȚUL TULCEA
MUNICIPIUL TULCEA
Direcția Urbanism, Amenajare Teritoriu
Serviciul Urbanism, Amenajare Teritoriu
Compartiment Strategie Urbană



Nr. 14344/15.04.2021

RAPORT DE SPECIALITATE

Pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ S+P+M CU GARAJ ÎNGLOBAT", intravilan, strada Luminiței, nr. 7, carte funciară nr. 34819, număr cadastral 34819, Tulcea și a Regulamentului Local de Urbanism aferent

- Proiectant: SOCIETATEA CRISTAL CONCEPT DESIGN S.R.L.
- Inițiator : CONSTANTINESCU FLORICA

Având în vedere adresa înregistrată la U.A.T. Municipiul Tulcea cu nr. 13888/14.04.2021, Tinand cont de Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, se supune deliberării/aprobării P.U.Z. "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ S+P+M CU GARAJ ÎNGLOBAT", intravilan, strada Luminiței, nr. 7, carte funciară nr. 34819, număr cadastral 34819, Tulcea și a Regulamentului Local de Urbanism aferent.

Documentatia a fost analizată în Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a Municipiului Tulcea în ședința din 16.03.2021 și a primit Avizul Arhitectului Șef cu nr. 11/12.04.2021.

1 Identificare amplasament și situație existentă

Amplasamentul analizat în prezenta documentație este situat în intravilanul Municipiului Tulcea, strada Luminiței, nr. 7, carte funciară nr. 34819, număr cadastral 34819, care potrivit PUG face parte din UTR 15 zona IS1 - instituții și servicii publice de interes general.

Pentru autorizarea construirii în zonele cu autorizare indirectă și în alte condiții decât cele reglementate prin PUG și RLUMT este necesară aprobarea de către Consiliul Local a unei documentații de urbanism.

Amplasamentul analizat în prezenta documentație, este situat în intravilanul Municipiului Tulcea, strada Luminiței, nr. 7, carte funciară nr. 34819, număr cadastral 34819 și are categoria de folosință curți-construcții.

Terenul de amplasament identificat cu numărul cadastral 34819, în suprafață de 234,00 mp conform actelor și 231,00 mp conform măsurătorilor topo-cadastrale, aparține numiților Constantinescu Gheorghe și Constantinescu Florica, conform Contractului de vânzare - cumpărare autentificat cu nr. 107 din 24 ianuarie 2014, rectificat prin Încheierea nr. 30 din 13 august 2014.

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la nord: teren proprietate privată – proprietar Constantinescu Toader;
- la vest: teren proprietate privată – proprietar Bari Nadirhan;
- la est: teren proprietate privată – Societatea Valberto S.R.L.;
- la sud: teren din domeniul public de interes local – strada Luminiței.

2 Descrierea lucrărilor

Prezenta documentație propune :

- schimbarea destinației terenului din zonă IS1 în zonă LMu2;
- stabilirea indicilor de densitate pentru construire;
- dimensionarea și funcționalitatea construcției;
- stabilirea unor aliniamente construibile;
- stabilirea retragerilor minime față de vecinătăți;
- integrarea și amenajarea noii construcții în limitele amplasamentului.

Pe suprafața studiată se vor distinge următoarele unități și subunități funcționale:

UTR 15 cu zona LMu2 - zonă rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2, până la 10,00 m cu clădiri de tip urban, predominant rezidențială.

Funcțiunea dominantă : locuințe unifamiliale.

Funcțiunea permisă: predominant rezidențială, fără a depăși 50% din suprafața amplasamentului.

Funcțiuni interzise: activitățile industriale, de transport sau funcțiunile care ar genera poluare. De asemeni sunt interzise clădirile de tip rural, industrie alimentara și gospodărie comunală.

Regimul de aliniere a construcțiilor - retrageri minime obligatorii:

- retragerea minimă față de aliniament – minim 4,58 m;
- retrageri minime față de limitele laterale - est 0,00 m (conform Declarației notariale nr. 2455/21.11.2018), vest minim 1,20 m;
- retrageri minime față de limitele posterioare - nord minim 3,00 m.

Bilanț teritorial propus, defalcat:

1. Construcții în suprafață de 115,50 mp – 50,00 %
2. Platforme, alei, amenajari pietonale în suprafață de 50,80 mp – 22,00 %
3. Spații verzi amenajate în suprafață de 64,70 mp – 28,00%

Aspectul exterior nu trebuie să contravină funcțiunii și nu trebuie să deprecieze aspectul general al zonei.

Arhitectura clădirilor va reflecta funcțiunea și va fi în concordanță cu liniile arhitecturii contemporane moderne, exprimând în final un caracter unitar al zonei.

Se interzic construcțiile care, prin aspect și volum intră în contradicție cu aspectul general al municipiului, deprecind valorile arhitecturii și urbanismului în general.

Materialele de construcție vor fi de preferință durabile.

Sunt interzise structuri de acoperiș complicate cu streșini suprapuse- acoperișul clădirii va fi tip șarpantă și proiectat astfel încât apele pluviale și zăpezile să nu afecteze proprietățile vecine. Sunt interzise decorațiuni din tablă traforată, decorații de tablă la lucarne, coame, streșini, timpane, turnulețe.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei (vezi art. 32 – R.G.U.).

Se interzic următoarele materiale: azbociment, materiale plastice și carton asfaltat (cu excepția teraselor orizontale). Pe fața de vor fi prevăzute tencuieli decorative sau vopsitorii lavabile în culori specifice zonei.

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

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

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

Circulații și accese:

Organizarea circulației se va realiza la nivel de parcela prin accesele existente, pentru a avea vizibilitate maximă.

Autorizarea execuției construcțiilor este permisă doar dacă există posibilitatea de acces la drumul public, direct sau prin căile de acces deținute prin acte de proprietate.

Conform art. 26 din RGU, autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Accesele și parcajele carosabile nu trebuie obstrucționate de mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Lucrările de realizare a accesului carosabil și pietonal se vor face cu asigurarea continuității scurgerii apelor pluviale.

Deasemenea accesele existente trebuie reglementate, modernizare și adaptate în contextul urbanistic propus prin P.U.Z..

Accesul carosabil și pietonal se vor asigura din strada Luminiței.

Modernizarea circulației va fi realizată de către beneficiar pe cheltuiala proprie.

Echipare tehnico – edilitare:

- în zona studiată există posibilități de racord la toate utilitățile urbane;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică;
- montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice;
- lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărirea de capacitate a rețelelor edilitare, se vor realiza conform art. 28 – R.G.U.;
- în momentul efectuării lucrărilor de săpătură se va solicita după caz prezența personalului tehnic al administratorilor de rețele.
- Alimentare cu energie electrică - există în prezent racord la rețeaua electrică din strada Luminiței.
- Alimentarea cu apă – există racord la rețeaua publică de alimentare cu apă din strada Luminiței.
- Evacuarea apelor uzate menajere – există racord la rețeaua publică de canalizare din strada Luminiței.
- Evacuarea deșeurilor menajere solide - în incinta deținută se va amenaja o platformă gospodărească, la limita de sud a terenului, pe care să fie posibilă depozitarea, sortarea, evacuarea și eventual tratarea deșeurilor menajere rezultate din funcționarea obiectivului, precum și accesul facil al mijloacelor de transport care asigură colectarea acestor deșeuri.

Lucrările de infrastructură și de echipare tehnico-edilitară, în perimetrul studiat, se suportă în întregime de beneficiar.

Amplasarea spațiilor verzi și împrejmuiri:

Se vor prevedea obligatoriu spații verzi și plantate, prin raportare la normele specifice sau la H.G. nr. 525/1996.

Prin grija investitorului se va amenaja un procent de spațiu verde de minim 28% , care vor fi întreținute corespunzător.

Împrejmuirea la strada Luminiței, va avea o poartă de acces pietonală și poartă de acces carosabil pe teren. Împrejmuirile vor fi opace necesare pentru protecția intruziunilor, asigurarea protecției vizuale sau separarea unor servicii funcționale și nu va fi mai înaltă de 2,00 m.

Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Numărul locurilor de parcare, va fi conform Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Unității Administrativ-Teritoriale Municipiul Tulcea, aprobat prin HCL nr. 201 din data de 28.09.2017 - se va amenaja un loc de parcare în incinta deținută.

Indicatori Urbanistici :

- POT max propus : 50 %;
- CUT max propus : 1,0;
- Regim de înălțime : S+P+M;
- Niveluri : 2 niveluri supraterane și un nivel subteran;
- H maxim : maxim 10,00 m.

Concluzii

Se supune deliberării/aprobării Consiliului Local al Municipiului Tulcea P.U.Z. "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ S+P+M CU GARAJ ÎNGLOBAT", intravilan, strada Luminiței, nr. 7, carte funciară nr. 34819, număr cadastral 34819, Tulcea și Regulamentul Local de Urbanism aferent.

p. Primarul Municipiului Tulcea,
Nicolae-Florin BIBU, Administrator Public

Arhitect Șef,
Arh. Dan Ervin IVANOV

REDACTAT,
Mariana Săgeată

str. Păcii, nr. 20, codul poștal 820033, tel: +40 0240-511 440,
fax: +40 0240-517 736, e-mail:contact@primariatulcea.ro, site: www.primariatulcea.ro
ISO 9001:2015 – Nr. Certificat: 203039/A/0001/UK/RO



ROMÂNIA - JUDEȚUL TULCEA
MUNICIPIUL TULCEA
Direcția Urbanism, Amenajare Teritoriu
Serviciul Urbanism, Amenajare Teritoriu
Compartiment Strategie Urbană



AVIZ

Nr. 11 din 12.04.2021

Pentru Planul Urbanistic Zonal: CONSTRUIRE LOCUINȚĂ S+P+M CU GARAJ ÎNGLOBAT generat de imobilul: CARTE FUNCİARĂ NR. 34819, NUMĂR CADASTRAL 34819.

Inițiator: CONSTANTINESCU FLORICA

Proiectant: SOCIETATEA CRISTAL CONCEPT DESIGN S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură ARH. ARHIRE LUMINIȚA

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z.- intravilan municipiul Tulcea, strada Luminiței, nr. 7, Tulcea, în suprafață conform acte 234,00 mp, conform măsurătorilor topocadastrale 231,00 mp.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

- UTR 15 zona IS1 - instituții și servicii publice de interes general;
- Valorile maxime admise ale indicilor de densitate a construirii pe parcelă sunt următoarele:
- P.O.T.= se reglementează pe bază de documentație de urbanism- PUZ;
- C.U.T. = se reglementează pe bază de documentație de urbanism- PUZ;
- Niv = se reglementează pe bază de documentație de urbanism- PUZ;
- H max : se reglementează pe bază de documentație de urbanism- PUZ;
- regim de construire: se reglementează pe bază de documentație de urbanism- PUZ ;
- retragerea minimă față de aliniament = se reglementează pe bază de documentație de urbanism- PUZ;
- retrageri minime față de limitele laterale = se reglementează pe bază de documentație de urbanism- PUZ;
- retrageri minime față de limitele posterioare = se reglementează pe bază de documentație de urbanism- PUZ.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

Prezenta documentație propune schimbarea destinației zonei din zonă IS1 în zonă LMu2, în scopul construirii unei locuințe cu regim de înălțime S+P+M cu garaj înglobat.

Pe teritoriul studiat în documentație se disting următoarele zone și subzone funcționale, respectiv :

UTR 15 cu zona LMu2 - zonă rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2, până la 10,00 m cu clădiri de tip urban, predominant rezidențială.

Funcțiunea dominantă : locuințe unifamiliale.

Funcțiunea permisă: predominant rezidențială, fără a depăși 50% din suprafața amplasamentului.

Funcțiuni interzise: activitățile industriale, de transport sau funcțiunile care ar genera poluare. De asemeni sunt interzise clădirile de tip rural, industrie alimentară și gospodărie comunală.

Siguranța construcțiilor:

- Pentru orice construcții se va realiza Studiu Geotehnic pe parcela respectivă și la momentul respectiv, concluziile acestuia stând la baza soluției constructive de fundare;
- Nu se vor realiza fundații la adâncimi mai mici decât cea de îngheț;
- Apele pluviale de pe parcele vor fi preluate în rigolă și dirijate spre instalațiile prevăzute special pentru acestea;
- Se interzice deversarea în aceste rigole a apelor uzate menajere;
- Construcțiile sau intervențiile la construcțiile existente se fac în baza unui proiect avizat sau în baza unei expertize tehnice, făcute de un expert tehnic atestat sau cu acordul proiectantului inițial. Proiectul va fi verificat și însușit de expert;
- În proiectare și execuție se vor respecta prevederile Legii nr. 10/1995 și ale normativelor speciale cu privire la cerințele esențiale de rezistență mecanică și stabilitate, siguranța la incendiu, igienă, sănătate și mediu, siguranța în exploatare, protecție împotriva zgomotului, economie de energie și izolare termică;
- Se vor respecta cu strictețe soluțiile tehnice proiectate;
- Toți factorii implicați în procedurile de autorizare au atât drepturi cât și obligații care vor respecta legislațiile în vigoare din momentul autorizării.

Valorile maxime admise ale indicilor de densitate a construirii pe parcelă sunt următoarele:

- POT max propus : 50 %;
- CUT max propus : 1,0;
- Regim de înălțime : S+P+M;
- Niveluri : 2 niveluri supraterane și un nivel subteran;
- H maxim : maxim 10,00 m.

Bilanț teritorial propus, defalcat :

1. Construcții în suprafață de 115,50 mp – 50,00 %
2. Platforme, alei, amenajări pietonale în suprafață de 50,80mp – 22,00 %
3. Spații verzi amenajate în suprafață de 64,70 mp – 28,00%

Regimul de aliniere a construcțiilor - retrageri minime obligatorii :

- retragerea minimă față de aliniament – minim 4,58 m;
- retrageri minime față de limitele laterale - est 0,00 m (conform Declarație notarială nr. 2455/21.11.2018), vest minim 1,20 m;
- retrageri minime față de limitele posterioare - nord minim 3,00 m.

Aspectul exterior: nu trebuie să contravină funcțiunii și nu trebuie să deprecieze aspectul general al zonei.

Arhitectura clădirilor va reflecta funcțiunea și va fi în concordanță cu liniile arhitecturii contemporane moderne, exprimând în final un caracter unitar al zonei.

Se interzic construcțiile care, prin aspect și volum intră în contradicție cu aspectul general al municipiului, deprecind valorile arhitecturii și urbanismului în general.

Materialele de construcție vor fi de preferință durabile.

Sunt interzise structuri de acoperiș complicate cu streșini suprapuse- acoperișul clădirii va fi tip șarpantă și proiectat astfel încât apele pluviale și zăpezile să nu afecteze proprietățile vecine. Sunt interzise decorațiuni din tablă traforată, decorații de tablă la lucarne, coame, streșini, timpane, turnulețe.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei (vezi art. 32 – R.G.U.).

Se interzic următoarele materiale: azbociment, materiale plastice și carton asfaltat (cu excepția teraselor orizontale). Pe fațade vor fi prevăzute tencuieli decorative sau vopsitorii lavabile în culori specifice zonei.

Circulații și accese:

Organizarea circulației se va realiza la nivel de parcela prin accesele existente, pentru a avea vizibilitate maximă.

Autorizarea execuției construcțiilor este permisă doar dacă există posibilitatea de acces la drumul public, direct sau prin căile de acces deținute prin acte de proprietate.

Conform art. 26 din RGU, autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Accesele și parcajele carosabile nu trebuie obstrucționate de mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Lucrările de realizare a accesului carosabil și pietonal se vor face cu asigurarea continuității scurgerii apelor pluviale.

Deasemenea accesele existente trebuie reglementate, modernizare și adaptate în contextul urbanistic propus prin P.U.Z..

Accesul carosabil și pietonal se vor asigura din strada Luminiței.
Modernizarea circulației va fi realizată de către beneficiar pe cheltuiala proprie.

Echipare tehnico – edilitare :

- în zona studiată există posibilități de racord la toate utilitățile urbane;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică;
- montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice;
- lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărirea de capacitate a rețelelor edilitare, se vor realiza conform art. 28 – R.G.U.;
- în momentul efectuării lucrărilor de săpătură se va solicita după caz prezența personalului tehnic al administratorilor de rețele.
- Alimentare cu energie electrică - există în prezent racord la rețeaua electrică din strada Luminiței.
- Alimentarea cu apă – există racord la rețeaua publică de alimentare cu apă din strada Luminiței.
- Evacuarea apelor uzate menajere – există racord la rețeaua publică de canalizare din strada Luminiței.

•Evacuarea deșeurilor menajere solide - în incinta deținută se va amenaja o platformă gospodărească, la limita de sud a terenului, pe care să fie posibilă depozitarea, sortarea, evacuarea și eventual tratarea deșeurilor menajere rezultate din funcționarea obiectivului, precum și accesul facil al mijloacelor de transport care asigură colectarea acestor deșeuri.

Lucrările de infrastructură și de echipare tehnico-edilitară, în perimetrul studiat, se suportă în întregime de beneficiar.

Amplasarea spațiilor verzi și împrejurii:

Se vor prevedea obligatoriu spații verzi și plantate, prin raportare la normele specifice sau la H.G. nr. 525/1996.

Prin grija investitorului se va amenaja un procent de spațiu verde de minim 28% , care vor fi întreținute corespunzător.

Împrejmuirea la strada Luminiței, va avea o poartă de acces pietonală și poartă de acces carosabil pe teren. Împrejmuirile vor fi opace necesare pentru protecția intruziunilor, asigurarea protecției vizuale sau separarea unor servicii funcționale și nu va fi mai înaltă de 2,00 m.

Aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Numărul locurilor de parcare, va fi conform Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Unității Administrativ-Teritoriale Municipiul Tulcea, aprobat prin HCL nr. 201 din data de 28.09.2017 - se va amenaja un loc de parcare în incinta deținută.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 16.03.2021 se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare. Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatelor de urbanism: 1. nr. **659** din **16.07.2019** emis de **UAT-MUNICIPIUL TULCEA**

Arhitect – șef,
arh. Dan-Ervin IVANOV



CRISTAL CONCEPT DESIGN



Adresa: Str. Aleea Cicoarei,
Nr. 4, Bl. 7, Sc.A, Et. 3,
Loc. Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0740 898 752
E-mail: arh.balbu@yahoo.com

**Construire locuinta S+P+M
cu garaj inglobat
Tulcea, str. Luminitei, nr. 7, jud. Tulcea
Benef. Constantinescu Florica
Tulcea 456/2019**

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT
P.U.Z. CONSTRUIRE LOCUINTA S+P+M CU GARAJ INGLOBAT**

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

Ar. 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. La baza de intocmire a R.L.U. aferent PUZ, stau:

- PUG aprobat cu HCL Tulcea nr. 29/27.05.1996, Faza RLU aprobata prin HCL nr. 19/25.02.1999 si HCL nr. 129/2011
- PUZ aprobat prin HCL Tulcea nr. 270 din 19.11.2019

Reglementarile legale care stau la baza elaborarii RLU sunt :

- 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 elaborare si aprobarea regulamentelor locale de urbanism"
- Legea nr. 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare, privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Hotararea Guvernului nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobandirea dreptului de semnatura pentru documentatiile de amenajare a teritoriului si de urbanism si a Regulamentului referitor la organizarea si functionarea Registrului Urbanistilor din Romania;
- Codul Civil
- Ordonanta de urgent a guvernului nr. 114/2007- pentru modificarea si completarea OUG nr. 195 privind protectia mediului

- Legea nr. 213/1998- privind proprietatea publica si regimul juridic al acestuia;
- HG nr. 525/1996- privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completarile si modificzrile ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii , cu completarile si modificarile ulterioare
- Hotararea nr. 1739/2006- pentru aprobarea categoriilor de constructii si amenajari care se supun avizarii si/sau autorizariiprivind securitatea la incendiu, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordinul nr. 46/998- pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;

3. Domeniul de aplicare

Art. 3. Prevederile R.L.U. se aplica in teritoriul cu o suprafata de 231,00 mp avand urmatoarele vecinatati :

- la Sud - Str. Luminitei;
- la Nord – Constantinescu Toader;
- la Vest – Bari Nadirhan
- la Est – Sc Valberto Srl

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. 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 .

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

Art.5. Constructia se va executa dupa prevederile date in avizul geotehnic elaborat pentru zona respectiva ; documentatiile D.T.A.C. vor fi verificate de verificatori atestati M.L.P.A.T. , potrivit legii .

Toate operatiunile din executie vor avea ca prioritate protejarea cladirilor din jur .

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

2. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

.Regimul de aliniere – amplasarea fata de limitele parcelei :

- la nord: min. 3.00 m
- la est : min. 0,00 m (cf. Declaratie notariala nr. 2455/21.11.2018)
- la sud : min. 4.58 m
- la vest : min. 1.20 m



Amplasarea in interiorul parcelei – paralela cu lateralele

2.1. Orientarea fata de punctele cardinal

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

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 PUG si a aliniamentului propus.

2.3. Procentul de ocupare al terenului

S-au stabilit valori maxie pentru 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.

Au rezultat urmatoarele valori:

P.O.T. MINIM PROPUS = 45.00 %

C.U.T. MINIM PROPUS = 0.45

P.O.T. MAX PROPUS = 50.00 %

C.U.T. MAXIM PROPUS = 1.00

Inaltime minima = 4.5 m

Inaltime maxima = 10.00 m

Regim de inaltime minim= P

Regim de inaltime maxim= S+P+M

3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

3.1. Accese carosabile

Noua cladire are accesul carosabil si auto este asigurat pe latura de sud a terenului , din str.Luminitei care este un drum cu o singura banda de circulatie, in stare proasta neasfaltat cu o latime mica de cca. 4.50, trotuare inguste de cca. 50 cm, sau inexistente si constituie principala cale de legatura cu zonele invecinate. Gararea auto se va face in interiorul amplasamentului. Accesese si parcajele carosabile nu trebuie obstructionate de mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

3.2. Accese pietonale

Accesul pietonal este asigurat din pietonalul strazii Luminitei.

4. Reguli cu privire la echiparea edilitara



Parcela este racordata la retelele tehnico-edilitare, acestea sunt prezente pe amplasament. Parcela este racordata la retelele tehnico-edilitare existente in zona (energie electrica, apa, canalizare).

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

Forma terenului este regulata. Parcela are o suprafata de 231,00 mp iar suprafata minima pentru ca o parcela sa fie construibila este de 200,00 mp,

Deschiderea la strada este de aproximativ 14,00 metri, mult peste deschiderea minima a unei parcele construibile, conform PUG.

Inaltimea maxima a constructiei va fi de maxim 10 m si un regim de inaltime de S+P+M.

6. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri

Se va realiza un loc de parcare in interiorul parcelei, in afara circulatiilor carosabile.

Se propune un procent de 28.00% spatii verzi amenajate pe teren.

Documentatia pentru Autorizatie de construire va cuprinde in mod obligatoriu detalii de rezolvare a imprejuririi.

Imprejmuirea la str. Luminitei, va avea o poarta de acces pietonala si poarta de acces carosabil pe teren. Va fi imprejmuire opaca necesara pentru protectia intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale, nu mai inalte de 2.00 m.

Aspectul imprejuririlor se va supune acelorasi exigent ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Unitati si subunitati functionale

BILANT TERITORIAL PROPUS

NR. CRT	ZONA	SIMBOL	SUPRAFATA (mp)	PROCENT%
1.	Zona rezidentiala cu locuinte P, P+1, P+2, pana la 10m, cu cladiri de tip urban-predominant rezidentiala	LMu2	231,00	100
TOTAL			231,00	100

P.O.T. MINIM PROPUS = 45.00 %
C.U.T. MAXIM PROPUS = 1.00

P.O.T. MAX PROPUS = 50.00 %
C.U.T. MINIM PROPUS = 0.45



BILANT TERITORIAL PROPUȘ DEFALCAT

1. CONSTRUCTII	115.50mp	50.00%
2. PLATFORME, ALEI, AMENAJARI PIETONALE	50.80 mp	22.00%
3. SPATII VERZI	64.70 mp	28.00%
TOTAL	231, 00 mp	100%

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE
1.ZONA CU LOCUINTE INDIVIDUALE, DE TIP URBAN, CU CLADIRI CU INALTIME MICA, MAX. P+2 (H>10 M) L cu subzona Lmu2.

- Construire locuinta S+P+M cu garaj inglobat cu regim de inaltime S+P+M
- activitati permise - locuire rezidentiala
- subzona de autorizare directa , dupa aprobarea PUZ, cu respectarea indicatorilor urbanistici si a prevederilor PUZ
- suprafata minima de teren pe parcela –200,00 mp;
- spatii verzi = 28.00%,
- platform, alei, amenajari pietonale= 22.00%

Se propune edificarea unei locuinte , cu un regim de inaltime S+P+M cu garaj inglobat ; specificam faptul ca obiectivul propus se afla intr-o zona care are in Vest, Est si Nord, functiuni similare. Se propune o locuinta unifamiliala, cu o suprafata construita de cca. 115.50 mp cu o capacitate de 4 camere, un garaj si o inaltime maxima de 10.00 m. In vestul amplasamentului se afla un P.U.Z. aprobat, pe str. Luminitei nr. 3 si 3B, cu functiuni similare celor studiate in prezentul proiect.

Acoperisul cladirii va tip sarpanta, va fi proiectat astfel incat apele pluviale si zapezile sa nu ajunga pe proprietatile vecine, se propune a fi din materiale durabile, culori specifice zonei; sunt interzise acele elemente ce pot deprecia aspectul orasului, decoratiuni din table traforata, decoratii de tabla la lucarne, coame, stresini, timpene, turnulete.

Pe fatade vor fi prevazute tencuieli decorative sau vopsitorii lavabile in culori specifice zonei.

Realizarea constructiei este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii si nu depreciaza aspectul genera al zonei.

Accesul auto si pietonal se propune a se realiza din strada Luminitei, strada cu circulatie redusa- cu 2 sensuri , cu trotuare inguste, accesata in mare parte de riverani.

Gararea auto se va realiza in interiorul amplasamentului, in partea de sud a acestuia .

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

Functiunea dominanta este cea de locuinte unifamiliare.



Funcțiunea permisă este cea predominant rezidențială, dar nu mai mult de 50% din suprafața amplasamentului.

Funcțiunile interzise sunt activitățile industriale, de transport sau cele care ar genera poluare. Sunt interzise clădirile de tip rural, industrie alimentară, gospodărie comună.

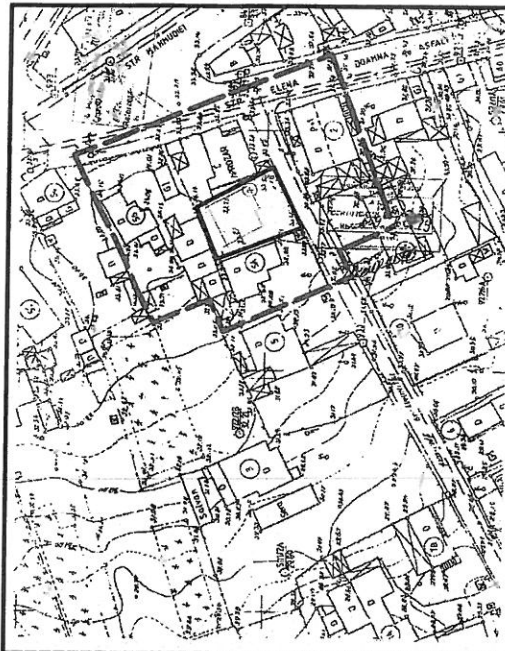
Orice derogare de la prezentul Regulament (prin derogare se înțelege nerespectarea uneia sau mai multor reguli stabilite la nivel de zonă), atrage după sine obligativitatea elaborării unui Plan Urbanistic de Detaliu.



Intocmit
Arh. Arhire Luminita

PUG PLAN URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM MUNICIPIUL TULCEA, JUDETEL TULCEA

4. ACTUALIZARE P.U.G. SI R.L.U.
4.3. REGLAMENTARI URBANISTICE - Varianta I, sc. 1/5.000



PLAN DE INCADRARE IN LOCALITATE sc:1:1500



PLAN DE INCADRARE IN LOCALITATE sc:1:10.000

Procentul de ocupare a terenurilor si coeficientii de utilizare a terenului se vor stabili prin P.U.Z. In functie de necesitatile functionale respective, de contextul urban si de aspecte estice-compozitionale, P.U.Z. poate reprezenta numai in mod exceptional valoarea de 50 %, cu justificari in cadrul P.U.Z.

Amplasarea constructiilor in zona de alimentarea fecalelor trebuie sa se realizeze in conformanta cu regulamentul aplicabil.

Amplasarea constructiilor in interiorul terenului parcele va fi stabilita prin P.U.Z. si P.U.D.

Regulamentul P.U.Z. va stabili limitele parcelor pe care este posibil realizarea parterelor subterane si limitelor parcelor fara de care cladirea trebuie sa aiba in mod obligatoriu funde.

Accesul carosabil in interiorul terenului parcele si parcaj trebuie sa se faca in mod obligatoriu din strada si sa fie dimensionat astfel incat sa asigure toate etapele de circulatie ale functionarii de pe parcaj; in functie de capacitatea cladirilor. Accesul sau accesul accesibile trebuie organizate astfel incat sa asigure reprezentativitatea functionarii si cladirilor de pe parcaj.

Accesul pietonal in interiorul terenului parcele trebuie sa se faca in mod obligatoriu din spatiul de circulatie pietonal amenajat (marci, stena de circulatie pietonal) si trebuie sa fie dimensionat astfel incat sa asigure toate etapele de circulatie ale functionarii de pe parcaj; in functie de capacitatea cladirilor. Accesul sau accesul pietonale trebuie organizate astfel incat sa asigure reprezentativitatea functionarii cladirilor de pe parcaj.

DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE LOCUINTA S-P-M-CU GARAJ INGRADIT oras Tulcea, strada Lumina nr. 1, nr. cad. 348/19

BENEFICIAR: CF 348/19, judet Tulcea

TITLUL PLANSEI: INCADRARE IN TERITORIUL

PROIECTAT: Arh. Luminita Arhire

PROIECTAT: Arh. Christina Petro

PROIECTAT: Arh. Mihaela Malorov

DESENAT: Arh. Mihaela Malorov

SEMNATURA

NUME:

Nr. Inreg.: 3629972011
telefon: 0740.896.752
arh.balbu@yahoo.com

PROIECTANT: SOCIETATEA COMERCIALA CRISTAL CONCEPT DESIGN S.R.L. TULCEA

PROIECTANT: ARCHITECTURE | ENGINEERING | PROJECT MANAGEMENT

PROIECTANT: CONSTANTESTESCU-FLOREICA

PROIECTANT: INCADRARE IN TERITORIUL

PROIECTANT: PLANSA nr 456/2019

PROIECTANT: P.U.Z.

PROIECTANT: Scara -

PROIECTANT: Data 2019

PROIECTANT: Plansa nr U 01

L - ZONA DE LOCUINTA

LI - LOCUINTA INDIVIDUALA DE TIP RURAL CU CADRUL DE INALTIME MICA, PARTER

LI1/01 - LOCUINTA INDIVIDUALA COLECTIVA DE TIP URBAN CU CADRUL DE INALTIME MICA, MAX P+2, SITUATA IN CADRUL Z.C.F. / IN AFARA Z.C.F.

LI2/02 - LOCUINTA COLECTIVA CU CADRUL DE INALTIME MARE, MAX P+4, SITUATA IN CADRUL Z.C.F. / IN AFARA Z.C.F.

LI3/03 - LOCUINTA COLECTIVA CU CADRUL DE INALTIME MARE, >P+4, SITUATA IN CADRUL Z.C.F. / IN AFARA Z.C.F.

LI4 - LOCUINTA INDIVIDUALA COLECTIVA DE TIP URBAN SITUATA IN EXTINDERI SI IN ENCLAVE RECONSTRUITE

LI5 - SITUATIA DE TIP CENTRAL CU FUNCII COMPLEXE SITUAT IN ALTRA PERIMETRU CENTRAL, ZONA SAU UN PATEJUS CARACTERIZAT DE IMPORTANTA LOCALA, CONSISTIND DIN 4-6 ETAGE SAU MAI MULTE ETAGE, IN ZONA CENTRULUI URBAN SECUNDAR SAU IN CADRUL UNOR CARIERE INDUSTRIALE, SAU ZONA RECREATIVA SI DE INTERES GENERAL - centru de cartier.

Pentru PARCELE EXISTENTE situate in ALTRA ZONA CENTRALA (CB) - Suprafata, deschiderea catre drumul public (alimentat / laura pe care se face accesul carosabil) si adancimea minime ale parterelor considerate a fi continuate sunt prezentate in tabelul de mai jos:

Regimul de constructii	CB1/01/01	CB2/02/01	CB3/03/01	CB4/04/01	CB5/05/01
Suprafata parcele	15,0mp	50mp	20,0mp	100mp	35,0mp
Deschiderea parcele	15,0mp	50mp	20,0mp	100mp	35,0mp
Adancimea parcele	15,0mp	30mp	15,0mp	60mp	25,0mp
Adancimea parcele	15,0mp	30mp	15,0mp	60mp	25,0mp

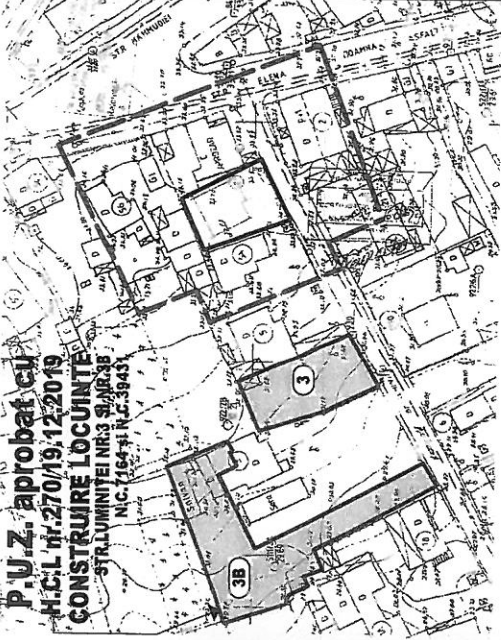
- C - ZONA DE TIP CENTRAL CU FUNCII COMPLEXE**
- CA1/01** - SEDIU CENTRAL SI FUNCII COMPLEXE IN INTERIUL PERIMETRULUI CENTRAL, CU CADRUL DE INALTIME MICA, MAX P+2, SITUAT IN CADRUL Z.C.F. / IN AFARA Z.C.F.
- CA2/02** - SEDIU CENTRAL SI FUNCII COMPLEXE IN INTERIUL PERIMETRULUI CENTRAL, CU CADRUL DE INALTIME MARE, MAX P+4, SITUAT IN CADRUL Z.C.F. / IN AFARA Z.C.F.
- CA3/03** - SEDIU CENTRAL SI FUNCII COMPLEXE IN INTERIUL PERIMETRULUI CENTRAL, CU CADRUL DE INALTIME MARE, >P+4, SITUAT IN CADRUL Z.C.F. / IN AFARA Z.C.F.
- CA4/04** - SEDIU CENTRAL SI FUNCII COMPLEXE IN INTERIUL PERIMETRULUI CENTRAL, CU CADRUL DE INALTIME MARE, >P+4, SITUAT IN CADRUL Z.C.F. / IN AFARA Z.C.F.
- CA5/05** - SEDIU CENTRAL SI FUNCII COMPLEXE IN INTERIUL PERIMETRULUI CENTRAL, CU CADRUL DE INALTIME MARE, >P+4, SITUAT IN CADRUL Z.C.F. / IN AFARA Z.C.F.
- CA6/06** - SEDIU CENTRAL SI FUNCII COMPLEXE IN INTERIUL PERIMETRULUI CENTRAL, CU CADRUL DE INALTIME MARE, >P+4, SITUAT IN CADRUL Z.C.F. / IN AFARA Z.C.F.
- CA7/07** - SEDIU CENTRAL SI FUNCII COMPLEXE IN INTERIUL PERIMETRULUI CENTRAL, CU CADRUL DE INALTIME MARE, >P+4, SITUAT IN CADRUL Z.C.F. / IN AFARA Z.C.F.
- CA8/08** - SEDIU CENTRAL SI FUNCII COMPLEXE IN INTERIUL PERIMETRULUI CENTRAL, CU CADRUL DE INALTIME MARE, >P+4, SITUAT IN CADRUL Z.C.F. / IN AFARA Z.C.F.
- CA9/09** - SEDIU CENTRAL SI FUNCII COMPLEXE IN INTERIUL PERIMETRULUI CENTRAL, CU CADRUL DE INALTIME MARE, >P+4, SITUAT IN CADRUL Z.C.F. / IN AFARA Z.C.F.
- CA10/10** - SEDIU CENTRAL SI FUNCII COMPLEXE IN INTERIUL PERIMETRULUI CENTRAL, CU CADRUL DE INALTIME MARE, >P+4, SITUAT IN CADRUL Z.C.F. / IN AFARA Z.C.F.

planul urbanistic general si regulamentul local

DELEGTATI - 20 HECTAREA TERITORIULUI

municipiul Tulcea '95

**P.U.Z. aprobat cu
H.C.L. nr.270/19.12.2019
CONSTRUIRE LOCUINTE
STR. LUMINITA NR.3 SAU NR.3B
N.C. 1464-91 N.C. 5943**



PLAN DE INCADRARE IN LOCALITATE sc.1:1500



PLAN DE INCADRARE IN LOCALITATE sc.1:10.000

PROIECTANT GENERAL:
SOCIETATEA COMERCIALA **CRISTAL CONCEPT DESIGN** S.R.L.
ARHITECTURA SI INGINERERIA
PROIECTARE SI MANAGEMENT DE PROIECT
STR. LUMINITA NR. 7, P.O. BOX 34819
ORAȘ TULCEA, JUDEȚ TULCEA

DENUMIRE PROIECT:
CONSTRUIRE LOCUINȚA S.P.M.C.U.
GARAJ INGLUBAT
oraș Tulcea, strada Luminii nr.7, P.O. BOX 34819
CF 34819, Județ Tulcea

BENEFICIAR:
CONSTANTINESCU FLORICA

TITLUL PLANȘEI:
INCADRARE ÎN TERITORIU

PROIECTAT: Arh. Luminita Arhire
PROIECTAT: Arh. Cristina Petro
PROIECTAT: Arh. Mihaela Malcrov
DESEINAT: Arh. Mihaela Malcrov

SEMĂTURĂ: [Signature]

PROIECT nr. 456/2019 P.U.Z. 2019

Plansa nr. U 01

PROIECT GENERAL:
SOCIETATEA COMERCIALA CRISTAL CONCEPT DESIGN S.R.L.
ARHITECTURA SI INGINERERIA
PROIECTARE SI MANAGEMENT DE PROIECT
STR. LUMINITA NR. 7, P.O. BOX 34819
ORAȘ TULCEA, JUDEȚ TULCEA

**L.N. 2 - 7.1.12 ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE P1, P11, P2 (PANA LA 10 m)
CU CLADIRI DE TIP URBAN - PREDOMINANT REZIDENTIALA**
Prezentul document este un proiect de utilizare a terenului si de amenajare a teritoriului urban si de amenajare a teritoriului rural, care este posibil sa fie realizat in urma realizarii studiului de fezabilitate si a proiectului de amenajare a teritoriului urban si de amenajare a teritoriului rural, care este posibil sa fie realizat in urma realizarii studiului de fezabilitate si a proiectului de amenajare a teritoriului urban si de amenajare a teritoriului rural.

Accesul carosabil in interiorul parcelei trebuie sa se faca in mod obligatoriu din cadrul terenului de pe care este posibil sa se realizeze accesul carosabil in interiorul parcelei, in functie de capacitatea cladirii. Accesul sau necesitatea realizarii accesului carosabil in interiorul parcelei trebuie sa se faca in mod obligatoriu din cadrul terenului de pe care este posibil sa se realizeze accesul carosabil in interiorul parcelei, in functie de capacitatea cladirii.

Accesul pietonal in interiorul parcelei trebuie sa se faca in mod obligatoriu din cadrul terenului de pe care este posibil sa se realizeze accesul pietonal in interiorul parcelei, in functie de capacitatea cladirii. Accesul sau necesitatea realizarii accesului pietonal in interiorul parcelei trebuie sa se faca in mod obligatoriu din cadrul terenului de pe care este posibil sa se realizeze accesul pietonal in interiorul parcelei, in functie de capacitatea cladirii.

Valerile maxime admise ale inaltimilor de denivelare a terenului si a cotelor sunt urmatoarele:
POT = 49%, CUT = 1% Niv = 9%.

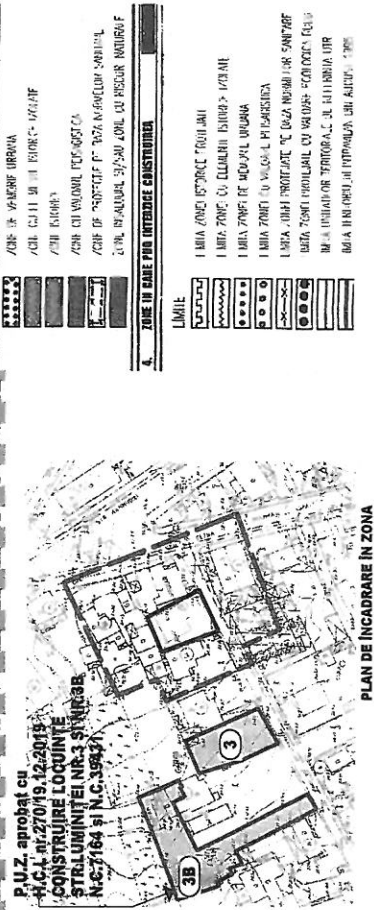
ZONA COMERCIALA, ALTE ZONE CU FUNCTII COMPLEXE DE INTERES PUBLIC, CENTRE DE COMERT, DEPARTAMENTE DUPA REGIUNILE DE INALTIME

2.5.1.17/02.01	PREDOMINANT SUB 5M
2.5.1.17/02.02	PREDOMINANT INTRE 5M SI 10M
2.5.1.17/02.03	PREDOMINANT INTRE 10M SI 15M
2.5.1.17/02.04	PREDOMINANT INTRE 15M SI 20M
2.5.1.17/02.05	PREDOMINANT 30M

ZONA DE LOCUINTE SI PRODUCTII COMPLEMENTARE, DE TIP URBAN SI CARE FAZ PARTE DIN LOCALITATE, DEPARTAMENTE DUPA REGIUNILE DE INALTIME

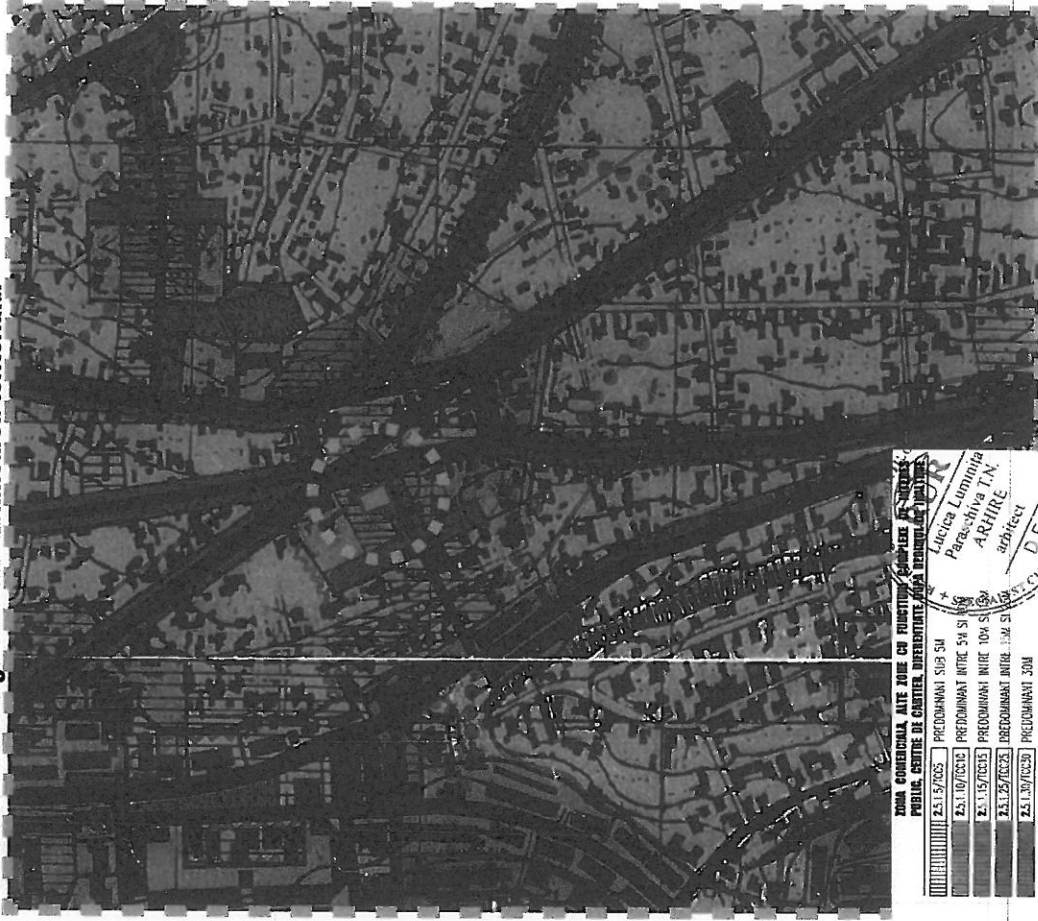
2.5.1.17/02.01	PREDOMINANT SUB 5M
2.5.1.17/02.02	PREDOMINANT INTRE 5M SI 10M
2.5.1.17/02.03	PREDOMINANT INTRE 10M SI 15M
2.5.1.17/02.04	PREDOMINANT INTRE 15M SI 20M
2.5.1.17/02.05	PREDOMINANT 30M

P.U.G. TULCEA - Reglementări pentru realizarea construcțiilor



P.U.Z. aprobat cu
H.C.L. nr.270/19.12.2019
CONSTRUIRE LOCUINTE
STRĂLĂMÎNII NR.3 SÎNCRAB
N.C.2164 și N.C.3963

P.U.G. TULCEA - Reglementări - zonificarea teritoriului



ZONA COMERCIALĂ ALTE ZONE CU ÎNCADRARE ÎN ZONĂ PUBLICE, CENTRE DE CĂRTERI, ÎNCADRĂRILE ÎN ZONĂ DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	23.1.17/025	PREDOMINANȚĂ SUI ȘI
	23.1.10/0212	PREDOMINANȚĂ ÎNTRU ȘI
	23.1.15/0213	PREDOMINANȚĂ ÎNTRU ȘI
	23.1.12/0213	PREDOMINANȚĂ ÎNTRU ȘI
	23.1.07/0219	PREDOMINANȚĂ ȘI

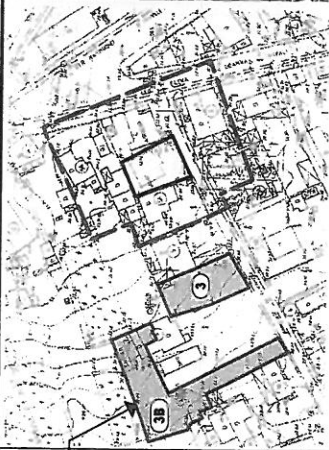
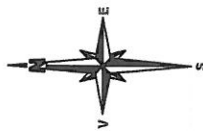
zona comercială, alte zone cu încadrare în zonă publice, centre de cărteri, încadrările în zonă de încadrare în zonă

zona comercială, alte zone cu încadrare în zonă publice, centre de cărteri, încadrările în zonă de încadrare în zonă

PROIECTANT GENERAL:	DENUMIRE PROIECT:	
s.c. CRISTAL CONCEPT DESIGN & ARCHITECTURE ENGINEERING PROJECT MANAGEMENT S.R.L.		CONSTRUIRE LOCUINȚĂ S+P+M CU GARAJ ÎNGLOBAT oraș Tulcea, strada Luminii nr.7, nr.cad.34819 CF 34819, județ Tulcea
BENEFICIAR:		CONSTANTINESCU FLORICA
TITLUL PLANȘEI:		
ÎNCADRARE ÎN ZONĂ		
PROIECTAT	Arh. Luminița Afhire	SEMNATURĂ
PROIECTAT	Arh. Cristina Peiro	
PROIECTAT	Arh. Mihaela Matorov	
DESENAT	Arh. Mihaela Matorov	
Proiect nr.	Faza	Data
456/2019	P.U.Z.	2019
Scara	-	Planșa nr
-	-	U 01-1

**P.U.Z. aprobat cu
H.C.L. nr.270/19.12.2019
CONSTRUIRE LOCUINTE
STR.LUMINATEI NR.3 ȘI NR.3B
N.C.7164 și N.C.39451**

33.844 COTE
STALP DE ILUMINAT
CĂMIN CANALIZARE
ROBINET APĂ
ECHIDISTANȚA CURBELOR DE NIVEL=0.2M



LEGENDA:

- LIMITA ZONĂ STUDIATĂ PRIN P.U.Z.
- LIMITA TEREN CE A GENERAT P.U.Z.
- CONSTRUCTIE EXISTENTA
- ACCES PE LOT
- SENS DE CIRCULATIE

RETRAGERI PROPUSE FAȚA DE LIMITELE DE PROPRIETATE:

- retragere față de limita strădăli: min. 4,58m
- retragere față de limita din spațiu: min. 3,00m
- retragere față de limita vestică (E-39531): min. 1,20m
- calcan pe limita nordică (E-32156): lungime calcan max. 10,39m

EXTRAS REGULAMENT P.U.Z.:

- acoperșul clădirii va fi proiectat astfel încât apele pluviale și zăpezile să nu ajungă pe proprietățile vecine;
- nu se vor prevedea uși sau ferestre în calcan;
- nu se vor prevedea uși sau ferestre către limita vestică dacă nu se respectă distanțele din Codul civil (min. 1,90m distanță față de limita de proprietate)

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- SUBZONA CENTRALĂ CU FUNCȚIONI COMPLEXE
- ZONA DE LOCUINTE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME
- ZONA PENTRU CAL DE COMUNICATIE ȘI CIRCULAȚIILE APERTE
- SUBZONA PERDELE DE PROTECȚIE ȘI ALTELE
- EDIFICABIL
- AMPRENTA LA SOL CLADIRE PROPUSĂ

BILANT TERITORIAL (DEFALCAT)

ZONA	EXISTENT		PROPUȘ	
	SUPR.(mp)	%	SUPR.(mp)	%
1 CONSTRUCȚII	0,00	0,00	115,50	50,00
2 PLATFORME, ALEI, AMENAJARI PIETONALE	0,00	0,00	50,80	23,00
3 SPAȚII VERZI	231,00	100,00	64,70	28,00
TOTAL	231,00	100,00	231,00	100

P.O.T. min.propus = 45,00 % C.U.T. min.propus = 0,45
P.O.T. max.propus = 50,00 % C.U.T. max.propus = 1,00

REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM, PROPUȘ S+P+M
ÎNĂLȚIME MAXIMĂ, PROPUȘ 10,00 m



PROFIL STRADAL
strada Luminăței

S.T. ZONA STUDIATĂ=2350M.P. (0.2350HA)

ptd	E	N
1	799459.631	415256.084
2	799467.955	415257.779
3	799446.757	415312.757
4	799444.591	415310.251
5	799410.982	415295.868
6	799416.764	415292.959
7	799409.285	415279.078
8	7994151.100	415258.169
9	799421.876	415254.098
10	799426.314	415256.592
11	799427.585	415253.815
12	799451.313	415245.775
13	799441.373	415249.896
14	799451.220	415253.061

PROIECTANT GENERAL: **INTEK S.A. COMERCIAL**
S.C. ORITAN CONCEPT S.R.L.
 ARHITECTURA ȘI INGINERIERI
 PROJECT MANAGEMENT
 Nr. înreg. BA29978/11
 telefon: 0740898252
 srl@oritans.com

DENUMIRE PROIECT: **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ S+P+M CU ȘI SCALĂ ÎNGUSTĂ**
 oraș Tulcea, Șosea Tulcea, nr.cad.34819
 BENEFICIAR: **CONSTANTINESCU FLORICA**

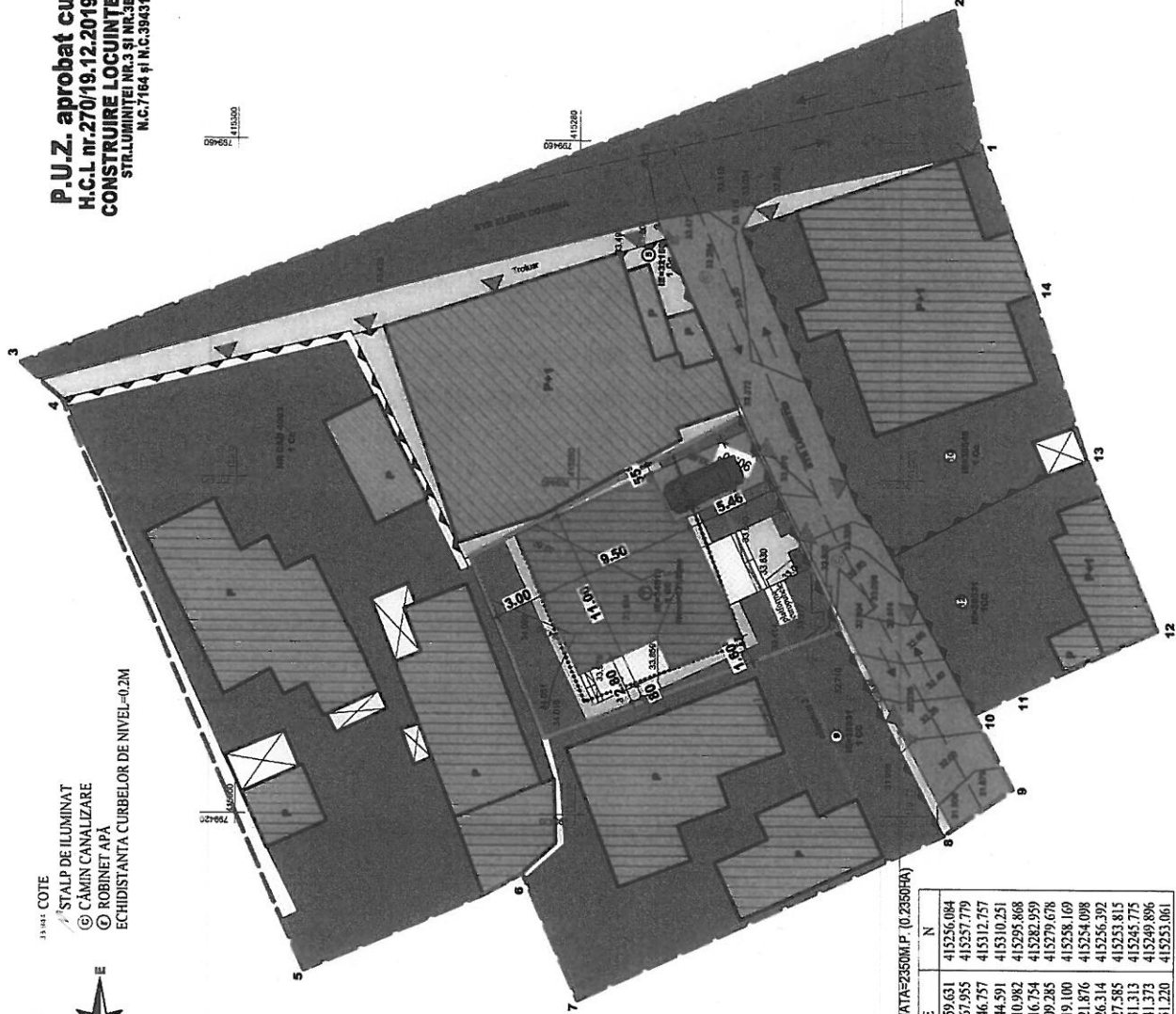
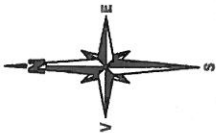
TITLUL PLANȘEI:

PROIECTAT	NUME	SIGNATURA
PROIECTAT	Arh. Luminița Arhite	
PROIECTAT	Arh. Cristina Petro	
PROIECTAT	Arh. Mihaela Mălurov	
DESEINAT	Arh. Mihaela Mălurov	

Proiect nr.	Faza	Data	Scara	Planșa nr.
456/2019	P.U.Z.	2019	1:250	U 04

**P.U.Z. aprobat cu
H.C.L nr.270/19.12.2019
CONSTRUIRE LOCUINTE
STIL LUMINII NR.3 SI NR.3B
M.C.7164 si M.C.39431**

15.001 COTE
STALP DE ILUMINAT
CĂMIN CANALIZARE
ROBINET APĂ
ECHIDISTANȚA CURBELOR DE NIVEL -0.2M



pt	E	N
1	799459.631	415256.084
2	799467.955	415257.770
3	799446.757	415312.757
4	799444.591	415310.251
5	799410.982	415295.868
6	799416.754	415282.959
7	799409.285	415279.678
8	799419.100	415258.169
9	799421.876	415254.098
10	799426.314	415256.392
11	799427.585	415253.815
12	799431.313	415245.775
13	799441.373	415249.896
14	799451.220	415255.061

S.T. ZONA STUDIATA=2350M.P. (0.2350FHA)

- LEGENDA:**
- LIMITA ZONĂ STUDIATĂ PRIN P.U.Z.
 - LIMITA TEREN CE A GENERAT P.U.Z.
 - CONSTRUCTIE EXISTENTA
 - ACCES PE LOT
 - ← SENS DE CIRCULATIE
 - × × × GARD DIN LEAMN
 - GARD CU SOCLU DIN BETON ȘI PANOU DIN METAL

- CIRCULATIE CAROSABILA PRINCIPALA
- CIRCULATIE CAROSABILA SECUNDARA
- ZONA CAROSABIL-PIETONALA
- CIRCULATIE PIETONALA
- PLANTAȚII GOSPODĂREȘTI
- LIMITĂ EDIFICABIL
- AMPRENTA LA SOL CLADIRE PROPUSA

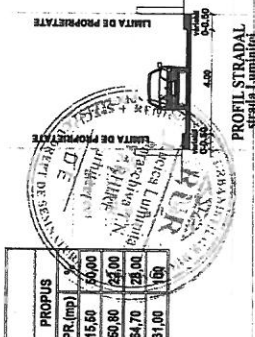
- REGIM DE ÎNĂLȚIME:**
- P
 - P-I
 - S+P+M

- FUNCȚIUNI:**
- LOCUINTE INDIVIDUALE
 - COMERȚ ȘI SERVICII
 - NR. LOCURI/PARCARI : 1 LOC

BILANT TERITORIAL (DEFALCAT)

ZONA	EXISTENT		PROPIUS	
	SUPR.(mp)	%	SUPR.(mp)	%
1 CONSTRUCTII	0,00	0,00	115,60	50,00
2 PLATFORME, ALEI, AMENAJARI PIETONALE	0,00	0,00	60,80	27,00
3 SPAȚII VERZI	231,00	100,00	64,70	28,00
TOTAL	231,00	100,00	231,00	100

P.O.T. min.propus = 45,00 % C.U.T. min.propus = 0,46
P.O.T. max.propus = 60,00 % C.U.T. max.propus = 1,00
REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM, PROPIUS S+P+M
ÎNĂLȚIME MAXIMA, PROPUSA 10,00 m



PROIECTANT GENERAL
I.O. CRISTINA CONCEPT DESIGN s.r.l.
ARCHITECTURA ȘI ÎNȘURUBĂRI
PROIECT DE ÎNȘURUBĂRI

DENUMIRE PROIECT
CONSTRUIRE LOCUINȚĂ S+P+M CU GARAJ ÎNGLOBAT
 oraș Tulcea, strada Luminii nr. 7, nr.cad.34819
 BENEFICIAR
 CF-34819, Județul Tulcea

PROIECTANT Anh. Luminița Ahrife
PROIECTANT Anh. Cristina Petro
PROIECTANT Anh. Mihaela Mădrov
DESEINAT Anh. Mihaela Mădrov

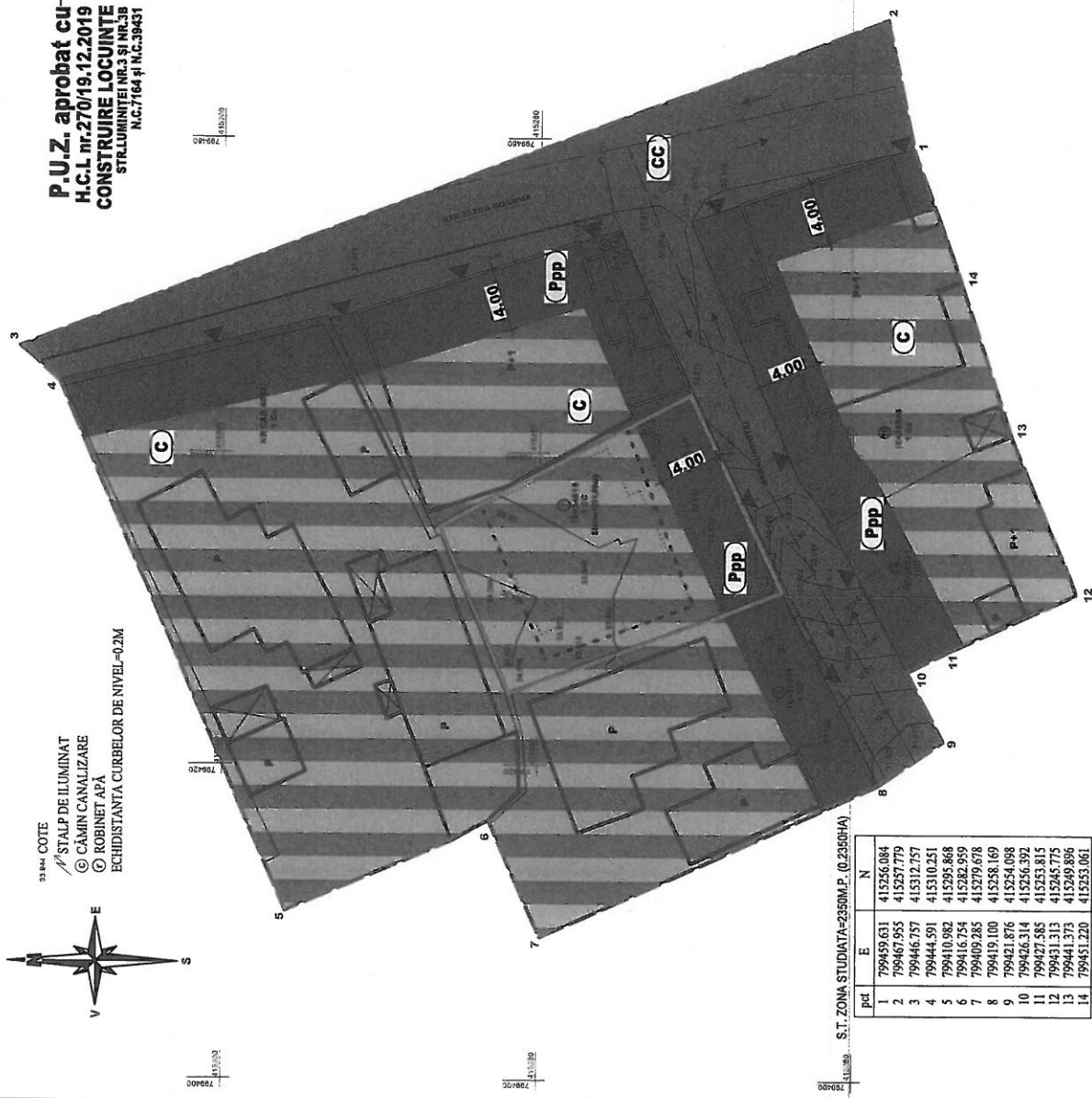
TITLUL PLANȘII
ANEXĂ LA REGLEMENTĂRI

PROIECT nr. Faza Data Scara
458/2019 P.U.Z. 2019 1:250

PLANSĂ NR. U 05

P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr.270/19.12.2019
CONSTRUIRE LOCUINTE STR. LUMINIȚEI NR.3 ȘI NR.3B
 H.C. 7164 și H.C. 39431

33.94 COTE
 STALP DE ILUMINAT
 CĂMIN CANALIZARE
 ROBINET APĂ
 ECHIDISTANȚA CURBELOR DE NIVEL=0.2M



ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

CC - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CIRCULAȚIILE APERENTE
 Ccr - SUBZONA CĂI DE COMUNICAȚIE ROTIERĂ ȘI CONSTRUCȚII APERENTE
 Ccp - SUBZONA CIRCULAȚIE PIETONALĂ ȘI CONSTRUCȚII APERENTE

LM02 - ZONA REZIDENTIALĂ CU LOCUINȚE P, P+1, P+2 (PANA LA 10m) CU CLADIRI DE TIP URBAN - PREDOMINANT REZIDENTIALĂ

IS - ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL

C - ZONA COMERCIALĂ, ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC, CENTRE DE CARTIER, DIFERENȚIATE DUFA REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

P - ZONA DE PARCURI; COMPLEXE SPORTIVE; RECREERE; TURISM;

Ppp - SUBZONA PERDELE DE PROTECȚIE ȘI ALTELE funcție de protecție și separare între zone și subzone cu funcțional incompatibile sau puțin compatibile

Zona are un puternic caracter polarizator, de importanță locală, constituită dintr-un lungul unor axe importante de circulație, în zona centrelor urbane secundare sau în cadrul unor cartiere rezidențiale, ca zona reprezentativă și de interes general - centru de cartier.

LEGENDA:

LIMITA ZONĂ STUDIATĂ PRIN P.U.Z.
 LIMITA TEREN CE A GENERAT P.U.Z.
 CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ
 ACCES PE LOT
 SENS DE CIRCULAȚIE
 LIMITĂ EDIFICABIL
 AMPRENTA LA SOL CLADIRE PROPUSA

BILANT TERITORIAL (DEFALCAT)

ZONA	EXISTENT		PROPUS	
	SUPR.(mp)	%	SUPR.(mp)	%
1 CONSTRUCȚII	0,00	0,00	115,80	50,00
2 PLATFORME, ALEI, AMENAJARI PIETONALE	0,00	0,00	50,80	22,00
3 SPAȚII VERZI	231,00	100,00	64,70	28,00
TOTAL	231,00	100,00	231,00	100

P.O.T.mila:propus = 45,00 % C.U.T. min:propus = 0,46
 P.O.T. max:propus = 50,00 % C.U.T. max:propus = 1,00

REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM, PROPUS S+P+M
 ÎNĂLȚIME MAXIMĂ, PROPUSĂ 10,00 m

PROIECTANT GENERAL: **S.C. CRISTAL CONCEPT DESIGN S.R.L.**
 ARHITECT ȘI COORDONATOR GENERAL: **CRISTAL CONCEPT DESIGN S.R.L.**
 PRODUCȚOR DE PROIECT: **CRISTAL CONCEPT DESIGN S.R.L.**

DENUMIRE PROIECT: **CONSTRUIRE LOCUINȚE S+P+M CU GARAJ ÎNGLOBAT**
 oraș Tulcea, CT. 348/19, JUDEȚ Tulcea
 BENEFICIAR: **IMINIȚEI NR.7, nr.cad.34819**

TITLUL PLANȘEI: **CONSTANTINESCU FLORICA**

PROIECTAT: Arh. Luminița Anbu
 PROIECTAT: Arh. Cristina Petro
 PROIECTAT: Arh. Mihaela Melcov
 DESEINAT: Arh. Mihaela Melcov

REVENIȚA: **ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUSĂ**

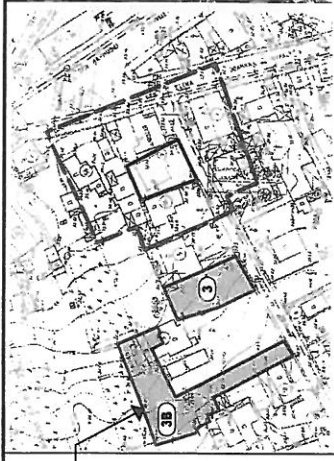
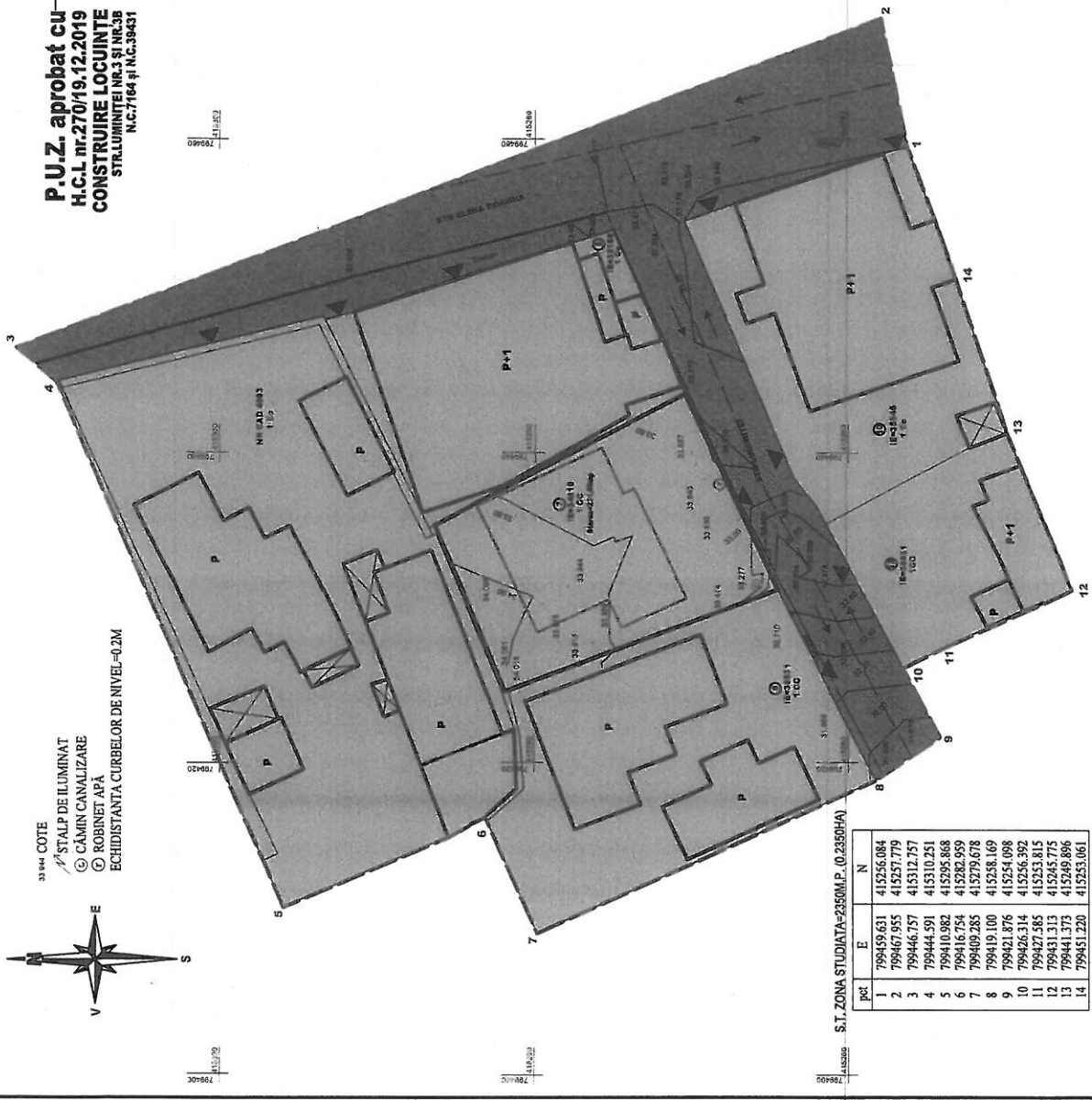
Proiect nr. **456/2019** P.U.Z. **2019** Data **1:250** Scara **1:250** Planșa nr. **U 06**

S.T. ZONA STUDIATĂ=2350M.P. (0.2350HA)

pct	E	N
1	799459.631	415256.084
2	799467.955	415257.779
3	799446.757	415312.757
4	799444.591	415310.251
5	799410.962	415295.868
6	799416.754	415282.959
7	799409.283	415279.678
8	799419.100	415258.169
9	799421.876	415254.098
10	799426.314	415256.392
11	799427.585	415253.815
12	799431.313	415245.775
13	799441.373	415249.896
14	799451.220	415253.061

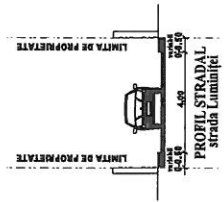
**P.U.Z. aprobat cu
H.C.L. nr.270/19.12.2019
CONSTRUIRE LOCUINTE
STR. LUMINITA NR.3 SI NR.3B
N.C.7164 si N.C.39431**

33 844 COTE
STALP DE ILUMINAT
CĂMIN CANALIZARE
ROBINET APA
ECHIDISTANTA CURBELOR DE NIVEL -0.2M



LEGENDA:

- LIMITA ZONĂ STUDIATĂ PRIN P.U.Z.
- LIMITA TEREN CE A GENERAT P.U.Z.
- CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ
- ACCES PE LOT
- SENS DE CIRCULAȚIE
- TEREN PUBLIC DE INTERES LOCAL
- DOMENIUL PRIVAT
- AMPRENTA LA SOL. CLADIRE PROPUȘA



BILANT TERITORIAL (DEFALCAT)		EXISTENT		PROPUȘ	
ZONA	SUPR. (mp)	%	SUPR. (mp)	%	
1 CONSTRUCȚII	0,00	0,00	115,50	50,00	
2 PLATAFORME, ALEI, AMENAJARI PIETONALE	0,00	0,00	50,80	22,00	
3 SPAȚII VERZI	231,00	100,00	64,70	28,00	
TOTAL	231,00	100,00	231,00	100	
P.O.T. min. propus = 45,00 %		C.U.T. min. propus = 0,45			
P.O.T. max. propus = 50,00 %		C.U.T. max. propus = 1,00			
REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM, PROPUȘ		S+P+M			
ÎNĂLȚIME MAXIMĂ, PROPUȘA		10,00 m			



PROIECTANT GENERAL: **G. S. CRISTAL COMERCIAL S.R.L.**
ARHITECTURA CONCEPT
PROJECT MANAGEMENT
 CEA - ROMANIA

Nr. înreg. 362992011
 telefon: 0740896252
 arh@arh.ro

DENUMIRE PROIECT: **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ S+P+M CU GARAJ ÎNGLOBAT**
 oraș Tulcea, strada Luminita nr.7, nr.cad.34819
 BENEFICIAR: CF. 34819, Județ Tulcea

PROIECTAT: Arh. Luminita Arhite
 PROIECTAT: Arh. Crăciuna Peiro
 PROIECTAT: Arh. Mihaela Mălăroș
 DESEINAT: Arh. Mihaela Mălăroș

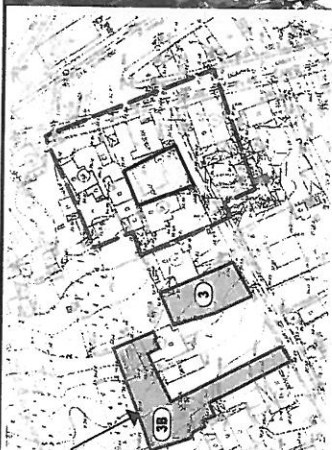
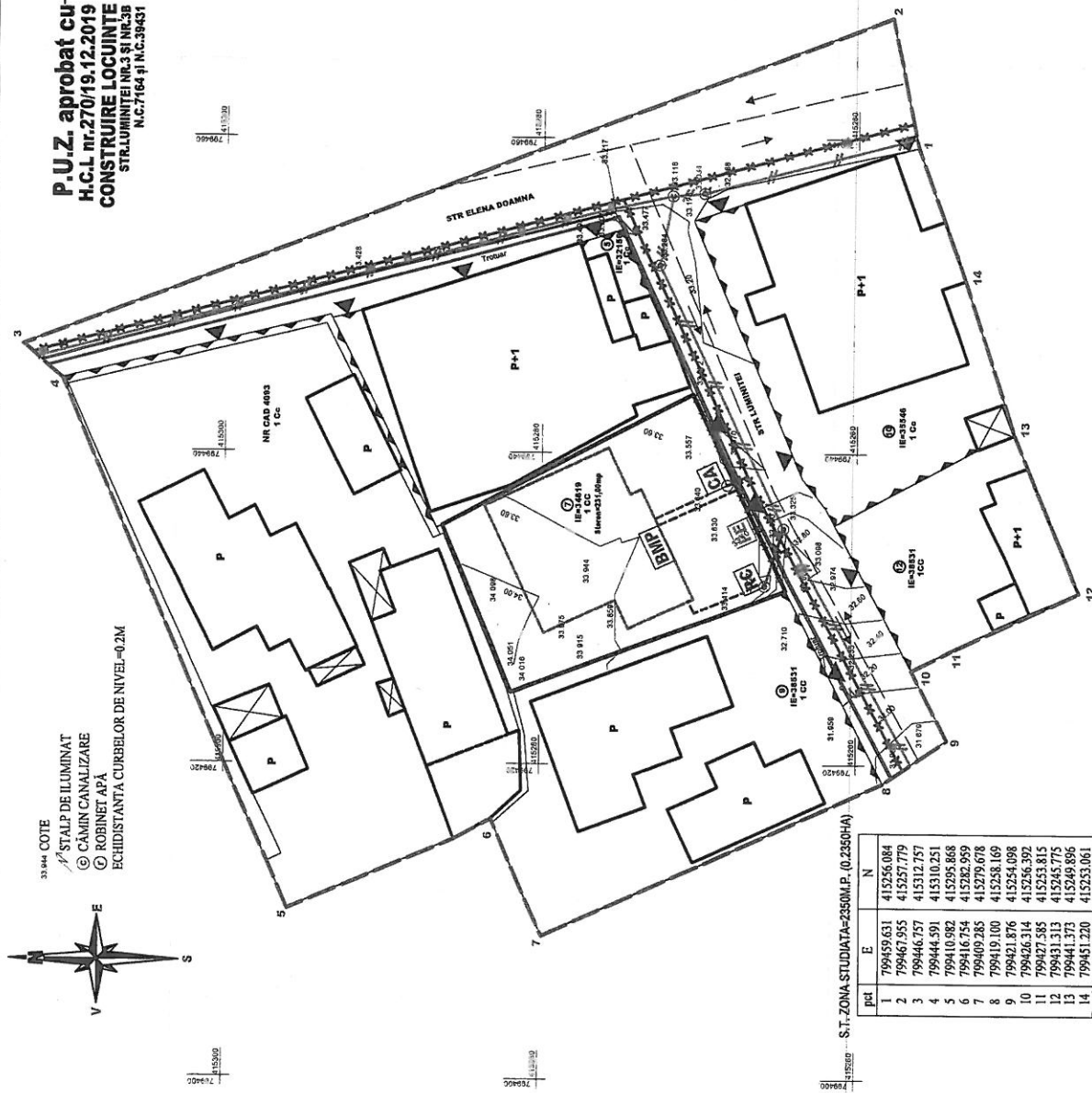
TITLUL PLANȘEI: **CIRCULAȚIA TERENURILOR (regim juridic)**

PROIECTANT GENERAL: **CONSTANTINESCU FLORICA**

Proiect nr.	Faza	Data	Scara	Planșa nr.
456/2019	P.U.Z.	2019	1:250	U 07

**P.U.Z. aprobat cu
H.C.L nr.270/19.12.2019
CONSTRUIRE LOCUINTE
STR.LUMINITA NR.3 SI NR.3B
N.C.7164 si I.C.C.39431**

33.844 COTE
STALP DE ILLUMINAT
CĂMIN CANALIZARE
ROBINET APĂ
ECHIDISTANȚA CURBELOR DE NIVEL = 0.2M



LEGENDA:

- LIMITA ZONĂ STUDIATĂ PRIN P.U.Z.
- LIMITA TEREN CE A GENERAT P.U.Z.
- ACCES PE LOT
- CIRCULAȚIE CAROSABILA PRINCIPALĂ
- CIRCULAȚIE CAROSABILA SECUNDARĂ
- CIRCULAȚIE PIETONALĂ
- SENS DE CIRCULAȚIE
- GARD DIN LEHN
- GARD CU SOCLU DIN BETON ȘI PANOUL DIN METAL
- CONSTRUCTIE EXISTENTĂ

- AMPRENTA LA SOL CLADIRE PROFUSA
- REȚEA DE CANALIZARE EXISTENTĂ
- REȚEA ELECTRICĂ AERIANĂ EXISTENTĂ
- REȚEA DE ALIMENTARE CU APĂ EXISTENTĂ
- REȚEA DE CANALIZARE PROPUȘĂ
- REȚEA ELECTRICĂ SUBTERANĂ PROPUȘĂ
- REȚEA DE ALIMENTARE CU APĂ PROPUȘĂ
- CĂMIN ELECTRIC VIZITARE
- BLOC DE MĂSURĂ ȘI PROTECȚIE
- CĂMIN APOMETRU
- RACORD CANALIZARE
- PLATFORMĂ EUROPUBELE

S.T. ZONA STUDIATĂ = 2560M.P. (0.2350HA)

pct	E	N
1	799459.631	415245.084
2	799462.955	415257.779
3	799446.757	415312.757
4	799446.591	415310.251
5	799410.982	415295.868
6	799416.754	415282.959
7	799409.285	415275.678
8	799419.100	415248.169
9	799421.876	415254.098
10	799426.314	415256.392
11	799427.585	415253.815
12	799431.313	415245.775
13	799441.373	415249.896
14	799451.220	415253.061

PROIECTANT GENERAL
S.T. ZONA STUDIATĂ
S.T. ZONA STUDIATĂ S.R.L.
ARCHITECTURA, PROIECTARE ȘI
PROJECT MANAGEMENT

Nr. înscr. 136099/2011
telefon: 0740.886.752
arh@stz.ro

PROIECTAT
PROIECTAT
PROIECTAT
DESEINAT

NUME	SEMNATURA
Arh. Luminița Arhire	
Arh. Cătălina Petro	
Arh. Mihaela Malorov	
Arh. Mihaela Malorov	

DENUMIRE PROIECT: **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ+P+M CU GARAJ ÎNGLOBAT**
oraș Tulcea, strada Luminiței nr.7, nr.cad.34819
BENEFICIAR:
CONSTANTINESCU FLORICA

TITLUL PLANȘEI:
REȚELE EDILITARE

Project nr. **456/2019** P.U.Z. **2019** Scara **1:250** Planșa nr **U 08**

