



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



Nr. înreg. 15670/26.04.2021

## 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 P+E, FOIȘOR ȘI ÎMPREJMUIRE FRONT STRADAL", intravilan, strada Voronețului, nr. 21, carte funciară nr. 35759, număr cadastral 35759, 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. 13453/09.04.2020, de Raportul întocmit de Direcția de Urbanism, Amenajare Teritoriu, Serviciul Urbanism, Amenajare Teritoriu, Compartiment Strategie Urbană, înregistrat sub nr. 13454/09.04.2021 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](http://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](mailto: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 P+E, FOIȘOR ȘI ÎMPREJMUIRE FRONT STRADAL", intravilan, strada Voronețului, nr. 21, carte funciară nr. 35759, număr cadastral 35759, 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 P+E, FOIȘOR ȘI ÎMPREJMUIRE FRONT STRADAL", intravilan, strada Voronețului, nr. 21, carte funciară nr. 35759, număr cadastral 35759, 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. 13453/09.04.2021 și raportul de specialitate întocmit de Serviciul Urbanism, Amenajare Teritoriu din cadrul Primăriei municipiului Tulcea înregistrat cu nr. 13454/09.04.2021;

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 Ordonanța 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 P+E, FOIȘOR ȘI ÎMPREJMUIRE FRONT STRADAL", intravilan, strada Voronețului, nr. 21, carte funciară nr. 35759, număr cadastral 35759, Tulcea și Regulamentul Local de Urbanism aferent.

Terenul de amplasament identificat cu numărul cadastral 35759, în suprafață de 500,00 mp, aparține numiților Vasiliev Alexandru-Ștefan și Vasiliev Adina-Gabriela, conform Contractului de vânzare autenticat cu nr. 779 din 01 august 2019.

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 13453/09.04.2021

**Referat de aprobare**

**A proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+E, FOIȘOR ȘI ÎMPREJMUIRE FRONT STRADAL", intravilan, strada Voronețului, nr. 21, carte funciară nr. 35759, număr cadastral 35759, Tulcea și a Regulamentului Local de Urbanism aferent**

Inițiatoarea documentației, doamna Vasiliev Adina-Gabriela și-a manifestat intenția de a edifica, pe terenul deținut, aflat în intravilanul municipiul Tulcea, strada Voronețului, nr. 21, carte funciară nr. 35759, număr cadastral 35759, cu o suprafață totală de 500,00 mp, o locuință cu regim de înălțime P+E, un foișor și împrejmuirea frontului stradal.

Amplasamentul analizat în prezenta documentație este situat în intravilanul Municipiului Tulcea, strada Voronețului, nr. 21, carte funciară nr. 35759, număr cadastral 35759, care potrivit PUG face parte din UTR 29 și potrivit PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 371/23.12.2003 este reglementată zona Lmu2 – locuire, ca activitate preponderentă pe fiecare parcelă cu locuire în parte; ponderea locuirii va fi de minim 75% din suprafața desfășurată a fiecărei clădiri în parte.

Terenul de amplasament identificat cu numărul cadastral 35759, în suprafață de 500,00 mp, aparține numiților Vasiliev Alexandru-Ștefan și Vasiliev Adina-Gabriela, conform Contractului de vânzare autenticat cu nr. 779 din 01 august 2019.

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la Nord - proprietate privată număr cadastral 33168;
- la Sud - teren din domeniul public de interes local – strada Voronețului;
- la Est - proprietate privată număr cadastral 45012;
- la Vest - proprietate privată număr cadastral 38417.

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;

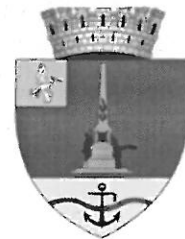
Pe cale de consecință, propun deliberarea/aprobarea Planului Urbanistic Zonal ”CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+E, FOIȘOR ȘI ÎMPREJMUIRE FRONT STRADAL”, intravilan, strada Voronețului, nr. 21, carte funciară nr. 35759, număr cadastral 35759, Tulcea și a Regulamentului Local de Urbanism aferent.

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. 13454/09.04.2021

**RAPORT DE SPECIALITATE**

**Pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+E, FOIȘOR ȘI ÎMPREJMUIRE FRONT STRADAL", intravilan, strada Voronețului, nr. 21, carte funciară nr. 35759, număr cadastral 35759, Tulcea și a Regulamentului Local de Urbanism aferent**

- Proiectant: SOCIETATEA MISOLI S.R.L.
- Inițiator : VASILIEV ADINA-GABRIELA

Având în vedere adresa înregistrată la U.A.T. Municipiul Tulcea cu nr. 11076/24.03.2021,  
Ținând 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 P+E, FOIȘOR ȘI ÎMPREJMUIRE FRONT STRADAL", intravilan, strada Voronețului, nr. 21, carte funciară nr. 35759, număr cadastral 35759, Tulcea și a Regulamentului Local de Urbanism aferent.

Documentația a fost analizată în Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a Municipiului Tulcea în ședința din 19.01.2021 și a primit Avizul Arhitectului Șef cu nr. 1/19.01.2021.

**1. Identificare amplasament și situație existentă**

Amplasamentul analizat în prezenta documentație este situat în intravilanul Municipiului Tulcea, strada Voronețului, nr. 21, carte funciară nr. 35759, număr cadastral 35759, care potrivit PUG face parte din UTR 29 și potrivit PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 371/23.12.2003 este reglementată zona Lmu2 – locuire, ca activitate preponderentă pe fiecare parcelă cu locuire în parte; ponderea locuirii va fi de minim 75% din suprafața desfășurată a fiecărei clădiri în parte.

**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 Voronețului, nr. 21, carte funciară nr. 35759, număr cadastral 35759 și are categoria de folosință arabil.

Terenul de amplasament identificat cu numărul cadastral 35759, în suprafață de 500,00 mp, aparține numiților Vasiliev Alexandru-Ștefan și Vasiliev Adina-Gabriela, conform Contractului de vânzare autentificat cu nr. 779 din 01 august 2019.

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la Nord - proprietate privată număr cadastral 33168;
- la Sud - teren din domeniul public de interes local – strada Voronețului;
- la Est - proprietate privată număr cadastral 45012;
- la Vest - proprietate privată număr cadastral 38417.

## **2. Descrierea lucrărilor**

Prezenta documentație propune :

- schimbarea destinației terenului din zonă Lmu2 în zonă Lm;
- stabilirea indicilor de densitate pentru construire;
- dimensionarea și funcționalitatea construcției;
- stabilirea unor aliniamente construibile;
- stabilirea retragerilor minime fata de vecinătăți;
- integrarea și amenajarea noii construcții în limitele amplasamentului;
- echiparea cu utilități edilitare.

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

### **UTR 29 cu zona Lm: zonă de locuit.**

Funcțiunea dominantă propusă pentru este zonă de construcții de locuit și anexe ale construcțiilor de locuit.

Funcțiuni complementare și compatibile: birouri pentru profesioni libérale, atelier meșteșugăreasc de mici dimensiuni.

Utilizări permise: construcții noi cu funcțiunea de locuire și anexe ale locuinței.

Utilizări permise cu condiții :toate tipurile de construcții din domeniu sau funcțiuni compatibile.

Utilizări interzise: orice unități poluante sau generatoare de riscuri tehnologice.

### **Regimul de aliniere a construcțiilor - retrageri minime obligatorii :**

- retragerea minimă față de aliniament – minim 5,00 m;
- retrageri minime față de limitele laterale -0,60 m vest și 2,80 m est;
- retrageri minime față de limitele posterioare - 11,15 m/12,40 m nord.

### **Bilanț teritorial propus, defalcat :**

1. Construcții în suprafață de 200,00 mp – 40,00 %
2. Carosabil de incintă, parcaje în suprafață de 20,00 mp – 4,00 %
3. Spații verzi amenajate în suprafață de 280,00 mp – 56,00%

**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 vor folosi elemente arhitecturale specifice funcțiunii însă împreună cu folosirea unei game coloristice adecvate;

Sunt interzise structuri de acoperiș cu învelitoare tip șarpant, cu acoperișuri complicate cu turnulețe și streășini suprapuse. Acoperișurile se vor executa în șarpantă.

Învelitori permise: tablă - se interzic culorile stridente la învelitoare: roșu permanent, verde și albastru, sau țiglă culoare natur - pământ ars.

Se interzic următoarele materiale: azbociment, materiale plastice și carton asfaltat (cu excepția teraselor orizontale).

Se vor evita pe cât posibil tencuielile decorative și se vor folosi acolo unde situația o cere placări cu diverse materiale (cărămidă, lemn, parklex, fibrociment, piatră naturală).

Tâmplăria va fi din lemn sau PVC cu geam termorezistent.

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:**

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.



Fiecare zonă cu acces carosabil imediat, va avea acces obligatoriu pentru mijloacele de intervenție, colectare a deșeurilor menajere.

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.

Pietonalele de-a lungul carosabilelor se vor amenaja de către beneficiar, odată cu amenajarea căilor de acces în incintă.

Accesul carosabil și pietonal se va realiza din strada Voronețului.

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

#### **Echipare tehnico – edilitare:**

- în zona studiată există posibilități de racord la 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;
- se propune relocarea punctului de colectare de deșeuri, situat pe strada Carpați, pentru igienizarea zonei;
- Alimentare cu energie electrică - există în prezent racord la rețelele electrice.
- Alimentarea cu apă – în zonă există rețea publică de alimentare cu apă din care poate fi racordată și investiția propusă.
- Evacuarea apelor uzate menajere – se va executa în sistem local într-un bazin vidanjabil betonat, până la exinterea rețelei de canalizare a municipiului Tulcea.

Soluțiile tehnice vor respecta normativele de proiectare și nu vor afecta vecinătățile și domeniul public. În cazul în care acestea vor fi afectate se vor lua toate măsurile necesare remedierii acestora.

- Alimentarea cu gaze naturale - în zonă există rețea de alimentare cu gaz, din care se va putea realiza racordul locuinței propuse.
- Evacuarea deșeurilor menajere solide - în incinta deținută se are în vedere amenajarea unei platforme gospodărești, la limita de sud-vest 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 împrejuriri:**

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 30%, care vor fi întreținute corespunzător.

Împrejuririle vor fi transparente spre aliniament, cu o înălțime de maxim 1,80 m.

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 prevedea un loc de parcare, garaj în interiorul volumului construit.

### **Indicatori Urbanistici :**

- POT max propus : 42 %;
- CUT max propus : 0,84;
- Regim de înălțime : P+1E;
- Niveluri : 2 niveluri supraterane;
- H maxim : 10,00 m.

### **Concluzii**

Se supune deliberării/aprobării Consiliului Local al Municipiului Tulcea P.U.Z. "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+E, FOIȘOR ȘI ÎMPREJMUIRE FRONT STRADAL", intravilan, strada Voronețului, nr. 21, carte funciară nr. 35759, număr cadastral 35759, Tulcea și Regulamentul Local de Urbanism aferent.

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

p. Arhitect Șef,  
Arh. Dan Ervin IVANOV

REDACTAT,  
Mariana Săgeată

fax: +40 0240-517 736, e-mail: [contact@primariatulcea.ro](mailto:contact@primariatulcea.ro), site: [www.primariatulcea.ro](http://www.primariatulcea.ro)  
ISO 9001:2015 – Nr. Certificat: 203039/A/0001/UK/RO

UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALĂ MUNICIPIUL  
TULCEA



DIRECȚIA URBANISM, AMENAJARE TERITORIU  
SERVICIUL URBANISM, AMENAJARE TERITORIU  
COMPARTIMENT STRATEGIE URBANĂ

Str. Păcii nr. 20, cod poștal 820033  
Tel: 0240/511440, Fax: 0240/517736  
E-mail: cabinetprimar@primaria-tulcea.ro  
Web: www.primaria-tulcea.ro



## AVIZ

Nr. 1 din 19.01.2021

Pentru Planul Urbanistic Zonal: CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+E, FOIȘOR ȘI ÎMPREJMUIRE FRONT STRADAL generat de imobilul: CARTE FUNCİARĂ NR. 35759, NUMĂR CADASTRAL 35759.

Inițiator: VASILIEV ADINA-GABRIELA

Proiectant: SOCIETATEA MISOLI S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură ARH. DIDĂ MIRELA

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z.- intravilanul municipiului Tulcea, strada Voronețului, nr. 21, carte funciară nr. 35759, număr cadastral 35759, în suprafață de 500,00 mp.

**Prevederi P.U.Z. - R.L.U. aprobate anterior prin H.C.L. nr. 371 din 23.12.2003:**

**- UTR 29 zona Lmu2 - locuire, ca activitate preponderentă pe fiecare parcelă cu locuire în parte; ponderea locuirii va fi de minim 75% din suprafața desfășurată a fiecărei clădiri în parte.**

Activități compatibile locuirii - ca activități secundare pe fiecare parcelă în parte, în conformitate cu reglementările C.L.M.T. în limita a maxim 25% din suprafața desfășurată a fiecărei clădiri în parte activitățile complementare sunt:

- parcare sau/și garare - maxim 5 autoturisme pe parcelă;
- depozitare produse fără nocivitate;
- comerț cu amănuntul;
- exercitarea activităților profesionale libere (avocatură, proiectare, notariat, medicină, etc.);
- alte servicii.

Interdicții temporare sau definitive:

- se interzice ocuparea spațiului public cu trepte, trape, rampe - dacă acestea sunt necesare vor fi rezolvate în interiorul terenului propriu;
- se interzice orice activitate care poate constitui perturbare a confortului de locuire sau poate constitui un pericol pentru siguranța și sănătatea locuitorilor;

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

- P.O.T. = 35%;
- C.U.T. = 0,35;

- H max : 10,00 m;

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- 3,00 m față de străzile cu lățimea de 5,00 m;

- 4,00 m față de străzile cu lățimea de 7,00 m ( la intersecții indiferent de lățimea străzii aliniamentul va fi de 5,00 m);

-8,00 m față de strada Viticulturii;

- 20,00 m față de strada Babadag;

- 25,00 m față de zona de siguranță a drumului de centură.

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

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

#### **UTR 29 cu zona Lm: zonă de locuit.**

**Funcțiunea dominantă** propusă pentru este zonă de construcții de locuit și anexe ale construcțiilor de locuit.

**Funcțiuni complementare și compatibile:** birouri pentru profesii liberale, atelier meșteșugăreasc de mici dimensiuni.

**Utilizări permise:** construcții noi cu funcțiunea de locuire și anexe ale locuinței.

**Utilizări permise cu condiții :** toate tipurile de construcții din domeniu sau funcțiuni compatibile.

**Utilizări interzise:** orice unități poluante sau generatoare de riscuri tehnologice.

#### **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;

-respectarea condițiilor impuse prin avizele de amplasament de administratorii rețelelor tehnico-edilitare;

-condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor vor respecta prevederile RGU și sunt în funcție de specificul, destinația și amplasamentul acestora.

#### **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 : 42 %;
- CUT max propus : 0,84;
- Regim de înălțime : P+1E;
- Niveluri : 2 niveluri supraterane;
- H maxim : 10,00 m.

**Regimul de aliniere a construcțiilor - retrageri minime obligatorii :**

- retragerea minimă față de aliniament – minim 5,00 m;
- retrageri minime față de limitele laterale -0,60 m vest și 2,80 m est;
- retrageri minime față de limitele posterioare - 11,15 m/12,40 m nord;

**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 vor folosi elemente arhitecturale specifice funcțiunii însă împreună cu folosirea unei game coloristice adecvate;

Sunt interzise structuri de acoperiș cu învelitoare tip șarpant, cu acoperișuri complicate cu turnulețe și streșini suprapuse. Acoperișurile se vor executa în șarpantă.

Învelitori permise: tablă - se interzic culorile stridente la învelitoare: roșu permanent, verde și albastru, sau țiglă culoare natur - pământ ars.

Se interzic următoarele materiale: azbociment, materiale plastice și carton asfaltat (cu excepția teraselor orizontale).

Se vor evita pe cât posibil tencuielile decorative și se vor folosi acolo unde situația o cere placări cu diverse materiale (cărămidă, lemn, parklex, fibrociment, piatră naturală).

Tâmplăria va fi din lemn sau PVC cu geam termorezistent.

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 publi (stradă) - privat.

**Circulații și accese:**

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.

Fiecare zonă cu acces carosabil imediat, va avea acces obligatoriu pentru mijloacele de intervenție, colectare a deșeurilor menajere.

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.

Pietonalele de-a lungul carosabilelor se vor amenaja de către beneficiar, odată cu amenajarea căilor de acces în incintă.

Accesul carosabil și pietonal se va realiza din strada Voronețului.

**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;
- se propune relocarea punctului de colectare de deșeuri, situat pe strada Carpați, pentru igienizarea zonei;

- Alimentare cu energie electrică - există în prezent racord la rețelele electrice.
  - Alimentarea cu apă – în zonă există rețea publică de alimentare cu apă din care poate fi racordată și investiția propusă.
  - Evacuarea apelor uzate menajere – se va executa în sistem local într-un bazin vidanjabil betonat, până la exinterea rețelei de canalizare a municipiului Tulcea.
- Soluțiile tehnice vor respecta normativele de proiectare și nu vor afecta vecinătățile și domeniul public. În cazul în care acestea vor fi afectate se vor lua toate măsurile necesare remedierii acestora.
- Alimentarea cu gaze naturale - în zonă există rețea de alimentare cu gaz, din care se va putea realiza racordul locuinței propuse.
  - Evacuarea deșeurilor menajere solide - în incinta deținută se are în vedere amenajarea unei platforme gospodărești, la limita de sud-vest 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 împrejurimi:**

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 30%, care vor fi întreținute corespunzător.

Împrejmuirile vor fi transparente spre aliniament, cu o înălțime de maxim 1,80 m.

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 prevedea un loc de parcare, garaj în interiorul volumului construit.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 19.01.2021 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. **121** din **26.02.2020** emis de **UAT-MUNICIPIUL TULCEA**

**Arhitect – șef,**

arh. Dan-Ervin IVANOV



**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 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 lucrărilor 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 urbanismului, 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 PŪZ-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 n UTR nr. 29 .

● UTR-ul este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune 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 funcțiunea sa dominantă și celelalte funcțiuni 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.

|   |
|---|
| <b>PARTEA a II-a – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL UTR</b> |
|---|

Vecinii terenului reglementat sunt :

- la N : proprietate privata NC-33168
- la V : proprietate privata - NC-38417
- la S : proprietate publică a municipiului, strada Voronetului;
- la E : proprietate privata-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 aflata in studiu este situata intravilanul municipiului Tulcea in UTR 29, in intravilanul aprobat prin HCL 29/1996-de aprobare a Planului Urbanistic General si 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 funcțiuni 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 si parcare auto
  - subzona spatii verzi si 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. Funcțiuni complementare admise zonei

### CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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 împrejurimi**

Art. 24. Spații verzi

Art. 25. Împrejurimi

**Lm- ZONA DE LOCUIT**

**CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI**

**Art. 1. Tipurile de subzone funcționale**

- construcții de locuit
- carosabil de incinta si parcare auto
- spatii verzi

**Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei**

- construcții de locuit si anexe ale constructiilor de locuit

**Art. 3. Funcțiuni complementare admise zonei**

- birouri pentru profesii liberale, atelier mestesugaresc de mici dimensiuni;

## CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### 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 funcțiuni 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, scurgeri 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 dormitoare 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 studiată 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;
- fata de limita de proprietate din nord de minim 12,40/11,15 m;
- distanța volumului major față de limitele de proprietate din sud 10,0/11,28 m;
- distanța de 5,0m a volumului garajului fata de limita de proprietate din sud ,
- distanța de 0,60 fata de limita de proprietate din vest;
- distanța de 2,80 m fata de limita de proprietate din est;

#### 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 scurgerea 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 semicarosabila 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 si un garaj in interiorul volumului construit;

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

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

##### ALIMENTARE CU APA

In zona exista sistem de alimentare cu apa. In incinta proprietate se va executa camin de racord si camin pentru apometru.

##### CANALIZARE

Se va executa bransament la un bazin vidanjabii care se va executa in incinta.În momentul cand se va executa sistem de canalizare centralizat pe strada,se va realiza racordul la acesta.

##### ALIMENTAREA CU ENERGIE TERMICA

Alimentarea cu energie termica se asigura de la o centrala termica proprie cu gaze naturale.

##### ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA .

Incinta este asigurata cu racord la sistemul de alimentare cu energie electrica.

#### ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Pe strada exista retea de alimentare cu gaz a SC TULCEA GAZ din care se va putea realiza racord.

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

#### Art. 21. Parcelearea

- cu respectarea art. 30 din RGU
- parcelele destinate acestor tipuri de activitate îndeplinesc condițiile de constructibilitate (suprafață, front la stradă, adâncime)-se permite un front la strada de 11,08 m ca exceptie de la RGU.

#### Art. 22. Înălțimea construcțiilor

- se admite un regim maxim de înălțime de P+E; înălțimea maxima admisa 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 sa 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

#### **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 îndoielnic

#### **Acoperișurile :**

- Se vor executa in sarpanta;

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

**Tâmplăria :**lemn sau pvc cu geam termorezistent;

Art. 24. Procentul de ocupare al terenului

- cu respectarea PŪG și RLU aprobate, 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 împrejmuiri.**

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 30% din suprafața totală a terenului.

Art. 26. Împrejmuiri

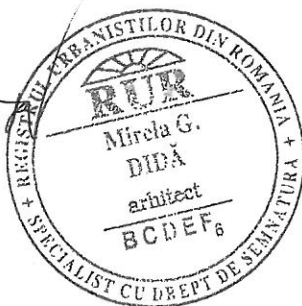
- înălțimea maximă la stradă va fi de 1,8 m și nu va fi opac;

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

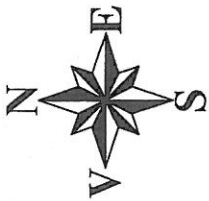
UTR NR. 29

Întocmit,

arh.urb. Mirela Dida







**AMPLASAMENT STUDIATE F<sub>6</sub>**

|              |                 |  |              |   |  |                   |  |
|--------------|-----------------|--|--------------|---|--|-------------------|--|
| PROIECTANT   |                 | SC MISOLI SRL TULCEA<br>J36/116/1996;RO8288260 |              | BENEFICIAR:<br>VASILIEV ADINA-GABRIELA<br>AMPLASAMENT: intravilan TULCEA<br>strada VORONETULUI, nr.21, N.C.-35759 |  | PR. NR.<br>8/2020 |  |
| SPECIFICATIE | SEM NATURA      | NUME   | SCARA        | TITLU PROIECT   |  | FAZA              |  |
|              |                 |  |              | CONSTRUIRE LOCUINTA P+E, FOISOR<br>SI IMPREJMUIRE FRONT STRADAL   |  | P.U.Z.            |  |
|              |                 |  |              | TITLU PLANSA  |  | U1                |  |
| SEF PROIECT  | arh.DIDA MIRELA | arh.DIDA MIRELA                                | DATA<br>2020 |   |  |                   |  |
| PROIECTAT    | arh.DIDA MIRELA | arh.DIDA MIRELA                                |              |   |  |                   |  |
| DESEMAT      | arh.DIDA MIRELA | arh.DIDA MIRELA                                |              |   |  |                   |  |

# PLAN URBANISTIC ZONAL

## CONSTRUIRE LOCUINTA P+E, FOISOR SI IMPREJMUIRE FRONT STRADAL

LEGENDA:

A-LIMITE

LIMITA ZONA STUDIATA CARE FACE OBIECTUL P.U.Z.  
 LIMITA TERENULUI PROPRIETATE-CONTRACT DE VANZARE CUMPARARE NR.779 01 august 2019

B-ZONIFICARE FUNCTIONALA:

- ZONA TEREN INTRAVILAN UTR 29-zona Lmu2
- ZONA CAI DE COMUNICATIE LOCALE, STRAZ-Cl
- PIETONAL EXISTENT
- ALINIERI EXISTENTE
- ACCES IN INCINTA

| C-BILANT TERITORIAL:           |          | EXISTENT |   | PROPUS |   |
|--------------------------------|----------|----------|---|--------|---|
| SUPRAFATA PROPRIETATE          | 800,0 mp | mp       | % | mp     | % |
| ZONA DE LOCUIT-din care:       | 500,00   | 100      |   |        |   |
| TEREN LIBER CURTE              | 500,0    | 100,0    |   |        |   |
| CONSTRUCTII                    | 0        | 0        |   |        |   |
| CARGABIL DE INCINTA SI PARCAJE | 0        | 0        |   |        |   |
| SPATII VERZI                   | 0        | 0        |   |        |   |
| P.O.T. %                       | 0        |          |   |        |   |
| C.U.T.                         | 0        |          |   |        |   |

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

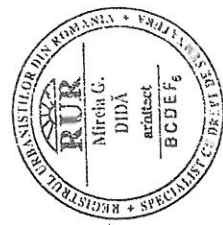


|              |   |             |  |
|--------------|---|-------------|--|
| PROIECTANT   | SC MISOLI SRL TULCEA<br>J36/116/1998, RO6269280 | BENEFICIAR: | VASILIEV ADINA-GABRIELA<br>AMPLASAMENT: intravilan TULCEA<br>strada YORONETULUI, nr.21, N.C.-35759 |
| SPECIFICATIE | NUME  | SEMINTATURA | SCARA  |
| SEF PROIECT  | arh.DIDA MIRELA                                 |             | 1/600  |
| PROIECTAT    | arh.DIDA MIRELA                                 |             | DATA<br>2020   |
| DESEMAT      | arh.DIDA MIRELA                                 |             | TITLU PLANSA<br>SITUATIA EXISTENTA   |



COORDONATE-  
 ZONA REGLEMENTATA-NC 35759  
 1-6=500,0 mp

| nr. | X           | Y           |
|-----|-------------|-------------|
| 1   | 798 293.721 | 413 977.307 |
| 2   | 798 304.640 | 413 975.976 |
| 3   | 798 304.696 | 413 953.019 |
| 4   | 798 304.794 | 413 930.108 |
| 5   | 798 293.706 | 413 931.516 |
| 6   | 798 293.874 | 413 953.999 |



# PLAN URBANISTIC ZONAL

## CONSTRUIRE LOCUINTA P+E, FOISOR SI IMPREJMUIRE FRONT STRADAL



LEGENDA:

**A-LIMITE**

LIMITA ZONA STUDIATA CARE FACE OBIECTUL P.U.Z.

LIMITA TERENULUI PROPRIETATE-CONTRACT DE VANZARE CUMPARARE NR.779 01 august 2019

**B-ZONIFICARE FUNCTIONALA:**

- ZONA DE LOCUIT- UTR 29-zona Lmu2
- CONSTRUCITIE DE LOCUINTA
- CAROSABIL SI PARCAJ
- SPATIU VERDE AMENAJAT

LIMITA EDIFICABIL PROPUS

TROTUARUL STRAZII VORONETULUI

ALINIERE PROPUSA

ACCES IN INCINTA

**C-BILANT TERITORIAL:**

| SUPRATA PROPRIETATE             | EXISTENT | PROPUS |
|---------------------------------|----------|--------|
| 500,0 MP                        | MP       | %      |
| ZONA DE LOCUIT-in cant.         | 500,00   | 100    |
| TEREN LIBER CURTE               | 500,0    | 100,0  |
| CONSTRUCII                      | 0        | 0      |
| CAROSABIL DE INCINTA SI PARCAJE | 0        | 0      |
| SPATII VERZI                    | 0        | 0      |
| P.O.T. %                        | 0        | 40,0   |
| C.U.T.                          | 0        | 0,60   |

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

|              |                 |             |             |                                |   |         |
|--------------|-----------------|-------------|-------------|--------------------------------|---|---------|
| PROIECTANT   | MISOLI S.R.L.   |             | BENEFICIAR: | VASILIEV ADINA-GABRIELA        | PR. NR.   | 8/ 2020 |
| SPECIFICATIE | NUME            | SEMNATURA   | SCARA       | AMPLASAMENT: intravilan TULCEA | strada VORONETULUI, nr.21, N.C.-36759                       |         |
| SEF PROIECT  | art.DIDA MIRELA | (Signature) | 1/500       | TITLU PROIECT                  | CONSTRUIRE LOCUINTA P+E FOISOR SI IMPREJMUIRE FRONT STRADAL |         |
| PROIECTAT    | art.DIDA MIRELA | (Signature) | DATA 2020   | TITLU PLANSĂ                   | REGLEMENTARI URBANISTICE                                    |         |
| DESEMAT      | art.DIDA MIRELA | (Signature) |             | SI EDILITARE                   | U3  |         |



**RETELE EDILITARE:**

- RETEA ELECTRICA EXISTENTA/BRANSAMENT
- RETEA DE APA EXISTENTA/BRANSAMENT
- CONDUCTA CANALIZARE PROPUSA INCINTA
- BV BAZIN VIDANJABIL PROPUS
- RETEA DE GAZE EXISTENTA/BRANSAMENT
- P.D. PLATFORMA DEPOZITARE SELECTIVA DESEURI

**COORDONATE-**  
**ZONA REGLEMENTATA-NC 35759**  
1-6=500,0 mp

| nr. | X           | Y           |
|-----|-------------|-------------|
| 1   | 798 293.721 | 413 977.307 |
| 2   | 798 304.640 | 413 975.976 |
| 3   | 798 304.696 | 413 953.019 |
| 4   | 798 304.794 | 413 930.108 |
| 5   | 798 293.706 | 413 931.516 |
| 6   | 798 293.874 | 413 953.999 |



798300

414000

# PLAN URBANISTIC ZONAL

## CONSTRUIRE LOCUINTA P+E, FOISOR SI IMPREJMUIRE FRONT STRADAL



LEGENDA:

A-LIMITE

LIMITA ZONA STUDIATA CARE FACE OBIECTUL P.U.Z.  
 LIMITA TERENULUI PROPRIETATE-CONTRACT DE VANZARE CUMPARARE NR.779 01 august 2019

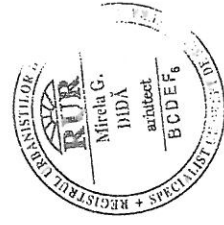
E-PROPUNERE DE MOBILARE:

- CONSTRUCTIE DE LOCUINTA
- CAROSABIL SI PARCAJ
- SPATIU VERDE AMENAJAT
- ALINIERI EXISTENTE
- ALINIERE PROPUSA
- TROTUARUL STRAZII VORONETULUI
- ACCES IN INCINTA

| C-BILANT TERITORIAL:            |   | EXISTENT |       | PROPIUS |      |
|---------------------------------|---|----------|-------|---------|------|
| SUPRATA PROPRIETATE 500,0 MP    | % | mp       | %     | mp      | %    |
| ZONA DE LOCUIT-din care:        |   | 500,00   | 100   | 500,00  | 100  |
| TEREN LIBER CURTE               |   | 500,0    | 100,0 | 0       | 0    |
| CONSTRUCTII                     |   | 0        | 0     | 200,0   | 40,0 |
| CAROSABIL DE INCINTA SI PARCALE |   | 0        | 0     | 20,0    | 4,0  |
| SPATII VERZI                    |   | 0        | 0     | 280,0   | 56,0 |
| P.O.T. %                        |   | 0        |       | 40,0    |      |
| C.U.T.                          |   | 0        |       | 0,60    |      |

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

|  |                 |   |               |  |  |
|--|-----------------|---|---------------|--|--|
| PROIECTANT                                     |                 | BENEFICIAR:   |               | PR. NR.  |  |
| SC MISOLI SRL TULCEA<br>J36/116/1995;RO8288280 |                 | VASILIEV ADINA-GABRIELA   |               | 8/ 2020  |  |
| SCARĂ  |                 | AMPLASAMENT: intravilan TULCEA<br>strada VORONETULUI, nr.21, N.C.-35759 |               | FAZA<br>P.U.Z.   |  |
| SPECIFICATIE                                   | NUME            | SEMNTATURA  | TITLU PROIECT | CONSTRUIRE LOCUINTA P+E FOISOR<br>SI IMPREJMUIRE FRONT STRADAL |  |
| SEF PROIECT                                    | arh.DIDA MIRELA |   | 1/5600        |  |  |
| PROIECTAT                                      | arh.DIDA MIRELA |   | DATA          | 2020   |  |
| DESENAT  | arh.DIDA MIRELA |   | TITLU PLANISA | PROPUNERE DE MOBILARE  |  |
|  |                 |   | U4            |  |  |



F-RETELE EDILITARE:

- RETEA ELECTRICA EXISTENTA/BRANSAMENT
- RETEA DE APA EXISTENTA/BRANSAMENT
- CONDUCTA CANALIZARE PROPUSA INCINTA
- BV BAZIN VIDANUABIL PROPUS
- RETEA DE GAZE EXISTENTA/BRANSAMENT
- P.D. PLATFORMA DEPOZITARE SELECTIVA DESEURI

COORDONATE-  
 ZONA REGLEMENTATA-NC 35759  
 1-6=500,0 mp

| nr. | X           | Y           |
|-----|-------------|-------------|
| 1   | 798 293.721 | 413 977.307 |
| 2   | 798 304.640 | 413 975.976 |
| 3   | 798 304.686 | 413 953.019 |
| 4   | 798 304.794 | 413 930.108 |
| 5   | 798 293.706 | 413 931.516 |
| 6   | 798 293.874 | 413 953.999 |

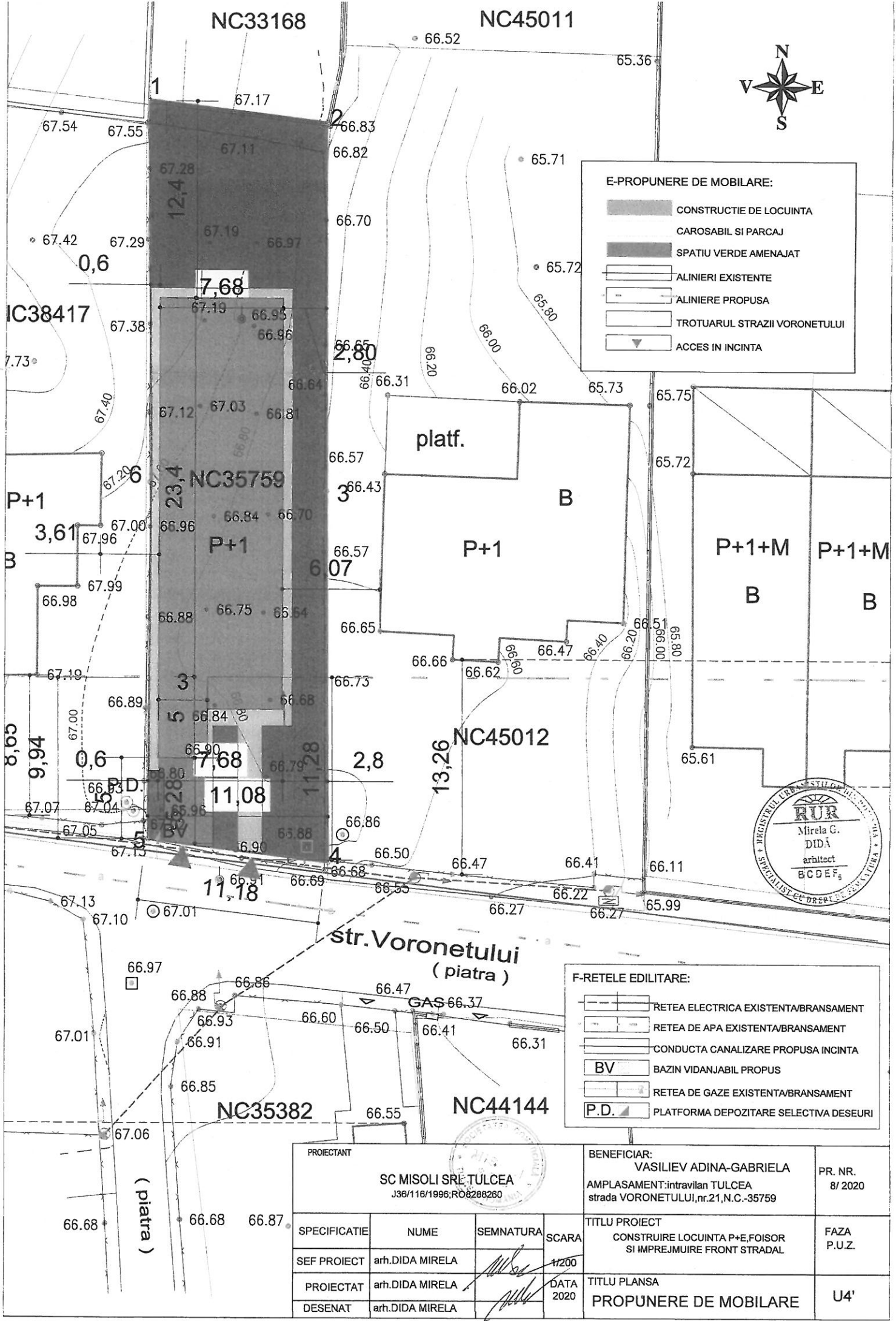
NC33168

NC45011



**E-PROPUNERE DE MOBILARE:**

- CONSTRUCTIE DE LOCUINTA
- CAROSABIL SI PARCAJ
- SPATIU VERDE AMENAJAT
- ALINIERI EXISTENTE
- ALINIERE PROPUISA
- TROTUARUL STRAZII VORONETULUI
- ACCES IN INCINTA



**F-RETELE EDILITARE:**

- RETEA ELECTRICA EXISTENTA/BRANSAMENT
- RETEA DE APA EXISTENTA/BRANSAMENT
- CONDUCTA CANALIZARE PROPUISA INCINTA
- BAZIN VIDANJABIL PROPUIS
- RETEA DE GAZE EXISTENTA/BRANSAMENT
- PLATFORMA DEPOZITARE SELECTIVA DESEURI

|   |                 |           |   |                       |                   |
|---|-----------------|-----------|---|-----------------------|-------------------|
| PROIECTANT  |                 |           | BENEFICIAR:   |                       | PR. NR.<br>8/2020 |
| SC MISOLI SRL TULCEA<br>J36/116/1996;RO8288260                          |                 |           | VASILIEV ADINA-GABRIELA   |                       |                   |
| AMPLASAMENT: intravilan TULCEA<br>strada VORONETULUI, nr.21, N.C.-35759 |                 |           | TITLU PROIECT   |                       | FAZA<br>P.U.Z.    |
| SCARA   |                 |           | CONSTRUIRE LOCUINTA P+E, FOISOR<br>SI IMPREJMUIRE FRONT STRADAL |                       |                   |
| SPECIFICATIE  | NUME            | SEMNATURA | DATA  | TITLU PLANSA          | U4'               |
| SEF PROIECT   | arh.DIDA MIRELA |           | 2020  | PROPUNERE DE MOBILARE |                   |
| PROIECTAT   | arh.DIDA MIRELA |           |   |                       |                   |
| DESENAT   | arh.DIDA MIRELA |           |   |                       |                   |



# PLAN URBANISTIC ZONAL

## CONSTRUIRE LOCUINTA P+E, FOISOR SI IMPREJMUIRE FRONT STRADAL

LEGENDA:

**A-LIMITE**  
 LIMITA ZONA STUDIATA CARE FACE OBIECTUL P.U.Z.  
 LIMITA TERENULUI PROPRIETATE-CONTRACT DE VANZARE CUMPARARE NR.779 01 august 2019

**G-TIPUL DE PROPRIETATE:**  
 UTR 29-ZONA REZIDENTIALA -Lmu2

■ DOMENIUL PUBLIC DE INTERES LOCAL  
 ■ PROPRIETATE PRIVATA PERSOANE FIZICE SI JURIDICE

| C-BILANT TERITORIAL:            |          | EXISTENT |       | PROPUS |      |
|---------------------------------|----------|----------|-------|--------|------|
| SUPRAFATA PROPRIETATE           | 500,0 MP | MP       | %     | MP     | %    |
| ZONA DE LOCUIT-din care:        | 500,00   | 100      | 100   | 500,00 | 100  |
| TEREN LIBER CURTE               | 500,0    | 100,0    | 0     | 0      | 0    |
| CONSTRUCTII                     | 0        | 0        | 200,0 | 40,0   | 40,0 |
| CAROSABIL DE INCINTA SI PARCAJE | 0        | 0        | 20,0  | 4,0    | 4,0  |
| SPATII VERZI                    | 0        | 0        | 280,0 | 56,0   | 56,0 |
| P.O.T. %                        |          | 0        |       | 40,0   |      |
| C.U.T.                          |          | 0        |       | 0,60   |      |

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

|              |   |           |               |   |  |
|--------------|---|-----------|---------------|---|--|
| PROIECTANT   | SC MISOLI SRL TULCEA<br>J36/116/1998/RO9288260. |           | BENEFICIAR:   | VASILIEV ADINA-GABRIELA<br>AMPLASAMENT: intravilan TULCEA<br>strada VORONETULUI, nr.21.N.C.-35759 |  |
| PR. NR.      | 8/2020  |           | TITLU PROIECT | CONSTRUIRE LOCUINTA P+E, FOISOR<br>SI IMPREJMUIRE FRONT STRADAL                                   |  |
| SPECIFICATIE | NUME  | SEMNATURA | SCARA         |   |  |
| SEF PROIECT  | arh.DIDA MIRELA                                 |           | 1/500         |   |  |
| PROIECTAT    | arh.DIDA MIRELA                                 |           | DATA          | 2020  |  |
| DESENAT      | arh.DIDA MIRELA                                 |           | TITLU PLANSA  | TIPUL DE PROPRIETATE  |  |
|              |   |           |               | U5  |  |

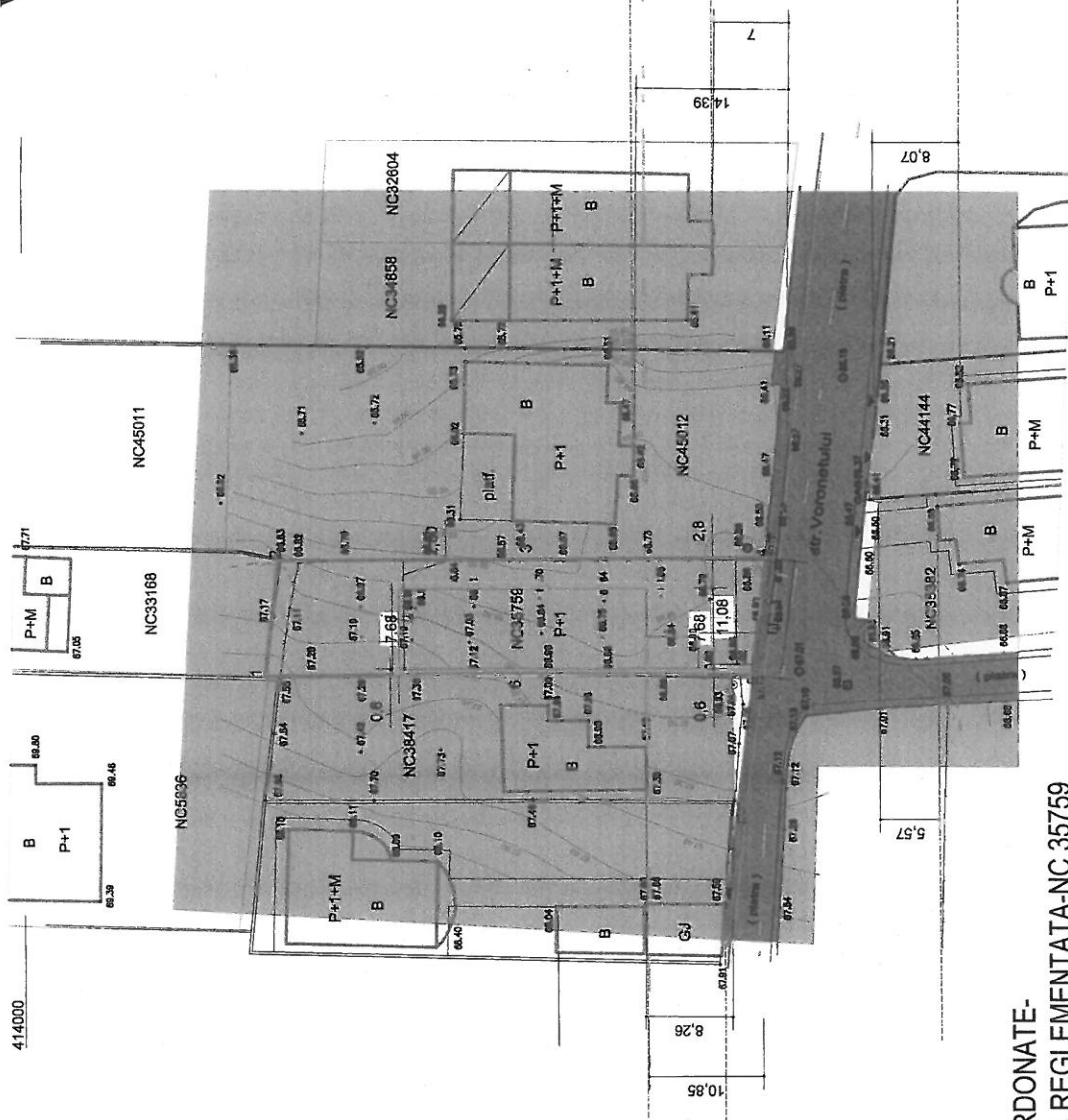


**COORDONATE- ZONA REGLEMENTATA-NC 35759**  
 1-6=500,0 mp

| nr. | X           | Y           |
|-----|-------------|-------------|
| 1   | 798 293.721 | 413 977.307 |
| 2   | 798 304.640 | 413 975.976 |
| 3   | 798 304.696 | 413 953.019 |
| 4   | 798 304.794 | 413 930.108 |
| 5   | 798 293.706 | 413 931.516 |
| 6   | 798 293.874 | 413 953.999 |

RETELE EDILITARE:

- RETEA ELECTRICA EXISTENTA/BRANSAMENT
- RETEA DE APA EXISTENTA/BRANSAMENT
- CONDUCTA CANALIZARE PROPUSA INCINTA
- BV  BAZIN VIDANJABIL PROPUS
- RETEA DE GAZE EXISTENTA/BRANSAMENT
- P.D.  PLATFORMA DEPOZITARE SELECTIVA DESEURI



798300

414000

10,85

8,28

14,39

7

8,57

8,07