



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

Nr. înreg. 15693/26.04.2021

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 "SCHIMBARE DESTINAȚIE PARTER DIN LOCUINȚĂ ÎN SALĂ DE MESE PENTRU PARASTASE", intravilan, strada Eternității, nr. 36 D, carte funciară nr. 32347, număr cadastral 32347, 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. 13459/09.04.2020, de Raportul întocmit de Direcția de Urbanism, Amenajare Teritoriu, Serviciul Urbanism, Amenajare Teritoriu, Compartiment Strategie Urbană, înregistrat sub nr. 13460/09.04.2021 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.

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,

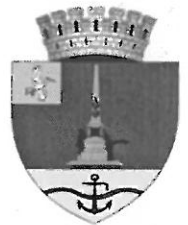
Leventh IUSUF, director executiv

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 "SCHIMBARE DESTINAȚIE PARTER DIN LOCUINȚĂ ÎN SALĂ DE MESE PENTRU PARASTASE", INTRAVILAN, STRADA ETERNITĂȚII, NR. 36 D, CARTE FUNCİARĂ NR. 32347, NUMĂR CADASTRAL 32347, 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 "SCHIMBARE DESTINAȚIE PARTER DIN LOCUINȚĂ ÎN SALĂ DE MESE PENTRU PARASTASE", intravilan, strada Eternității, nr. 36 D, carte funciară nr. 32347, număr cadastral 32347, 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. 13459/09.04.2021 și raportul de specialitate întocmit de Serviciul Urbanism, Amenajare Teritoriu din cadrul Primăriei municipiului Tulcea înregistrat cu nr. 13460/09.04.2021;

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 Ordonanță de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE

ART. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal "SCHIMBARE DESTINAȚIE PARTER DIN LOCUINȚĂ ÎN SALĂ DE MESE PENTRU PARASTASE", intravilan, strada Eternității, nr. 36 D, carte funciară nr. 32347, număr cadastral 32347, Tulcea și Regulamentul Local de Urbanism aferent.

Terenul de amplasament identificat cu numărul cadastral 32347, în suprafață de 202,00 mp, aparține numiților Stan Marian și Stan Laura, conform Actului de dezlipire și vânzare - cumpărare autentificat cu nr. 286 din 03 martie 2006.

Infrastructura de acces și de utilități necesare obiectivului de investiții se vor realiza pe cheltuiiala 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**



ROMÂNIA - JUDEȚUL TULCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TULCEA



Nr. Înregistrare 13459/09.04.2021

Referat de aprobare

A proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "SCHIMBARE DESTINAȚIE PARTER DIN LOCUINȚĂ ÎN SALĂ DE MESE PENTRU PARASTASE", intravilan, strada Eternității, nr. 36 D, carte funciară nr. 32347, număr cadastral 32347, Tulcea și a Regulamentului Local de Urbanism aferent

Inițiatorul documentației, domnul Stan Marian și-a manifestat intenția de a schimba destinația parterului locuinței deținute în sală de mese pentru parastase, aflată în intravilanul municipiul Tulcea, strada Eternității, nr. 36 D, carte funciară nr. 32347, număr cadastral 32347, cu suprafața de 202,00 mp.

Amplasamentul analizat în prezenta documentație este situat în intravilanul Municipiului Tulcea, strada Eternității, nr. 36 D, carte funciară nr. 32347, număr cadastral 32347, care potrivit PUG face parte din UTR 1UTR 17 zona P - zonă verde, parcuri, complexe sportive, recreere, turism.

Terenul de amplasament identificat cu numărul cadastral 32347, în suprafață de 202,00 mp, aparține numiților Stan Marian și Stan Laura, conform Actului de dezlipire și vânzare-cumpărare autentificat cu nr. 286 din 03 martie 2006.

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la Nord și Est – teren proprietate privată Grigore Gheorghe;
- la Sud – teren din domeniul public de interes local - strada Eternității;
- La vest - teren proprietate privată Zaharcu Ivan.

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;

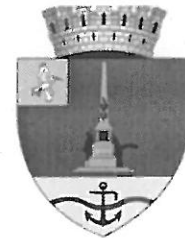
Pe cale de consecință, propun deliberarea/aprobarea Planului Urbanistic Zonal "SCHIMBARE DESTINAȚIE PARTER DIN LOCUINȚĂ ÎN SALĂ DE MESE PENTRU PARASTASE", intravilan, strada Eternității, nr. 36 D, carte funciară nr. 32347, număr cadastral 32347, Tulcea și a Regulamentului Local de Urbanism aferent.

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
Dirrecția Urbanism, Amenajare Teritoriu
Serviciul Urbanism, Amenajare Teritoriu
Compartiment Strategie Urbană



Nr. 13460/09.04.2021

RAPORT DE SPECIALITATE

**Pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal "SCHIMBARE DESTINAȚIE PARTER DIN
LOCUIȚĂ ÎN SALĂ DE MESE PENTRU PARASTASE", intravilan, strada Eternității, nr.
36 D, carte funciară nr. 32347, număr cadastral 32347, Tulcea și a Regulamentului Local de
Urbanism aferent**

- Proiectant: SOCIETATEA ARHAUS S.R.L.
- Inițiator : STAN MARIAN

Având în vedere adresa înregistrată la U.A.T. Municipiul Tulcea cu nr. 4617/05.02.2021,
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. "SCHIMBARE DESTINAȚIE PARTER DIN
LOCUIȚĂ ÎN SALĂ DE MESE PENTRU PARASTASE", intravilan, strada Eternității, nr. 36 D,
carte funciară nr. 32347, număr cadastral 32347, Tulcea și Regulamentul Local de Urbanism aferent.

Documentatia 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.
2/03.02.2021.

1. Identificare amplasament și situație existentă

Amplasamentul analizat în prezenta documentație este situat în intravilanul Municipiului
Tulcea, strada Eternității, nr. 36 D, carte funciară nr. 32347, număr cadastral 32347, care potrivit
PUG face parte din UTR 17 zona P - zonă verde, parcuri, complexe sportive, recreere, turism.

Locuința existentă a fost edificată în urma aprobării documentației de urbanism P.U.D. "Construire locuință P+1" aprobat prin H.C.L. nr. 59 din 28.08.2008.

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 Eternității, nr. 36 D, carte funciară nr. 32347, număr cadastral 32347 și are categoria de folosință curți-construcții.

Terenul de amplasament identificat cu numărul cadastral 32347, în suprafață de 202,00 mp, aparține numiților Stan Marian și Stan Laura, conform Actului de dezlipire și vânzare - cumpărare autentificat cu nr. 286 din 03 martie 2006..

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la Nord și Est – teren proprietate privată Grigore Gheorghe;
- la Sud – teren din domeniul public de interes local - strada Eternității;
- La vest - teren proprietate privată Zaharcu Ivan.

2. Descrierea lucrărilor

Prezenta documentație propune :

- schimbarea destinației parterului locuinței în sală de mese pentru parastase;
- Amenajarea circulațiilor, spațiilor verzi și a locurilor de parcare necesare desfășurării activității.

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

UTR 17 cu zona LM u2 - zonă rezidențială cu locuințe P, P+1; P+2 (până la 10,00 m) cu clădiri de tip urban - predominant rezidențială.

Funcțiunea dominantă a subzonei este locuirea pe fiecare parcelă în parte; cu posibilitatea ca activitățile complementare admise să aibă o pondere mai mare decât locuirea; pe parcelă sau în aceeași construcție.

Funcțiuni complementare și compatibile:

- a. Pe parcele distincte din subzona: Ll; IS (cu excepția ISsp);Pp; GC+TE necesare folosințelor din subzonă;Ccp.
- b. Pe aceeași parcelă cu locuințele: IS (cu excepția ISi; ISsp); GC+TE necesare folosințelor din subzonă.

Utilizări permise ale terenurilor și clădirilor de pe parcelele cu locuințe din subzonă:

- a. Locuire pe fiecare zonă cu locuințe în parte; ponderea locuirii în clădiri principale este de minimum 50% din SD a fiecărei clădiri în parte;

b. Activități compatibile locuirii pe fiecare parcelă cu locuințe în parte; aceste activități pot ajunge la maximum 50% din SD a fiecărei clădiri în parte și se desfășoară în conformitate cu actele normative în vigoare și cu reglementările CLMT.

Utilizări permise cu condiții : funcțiuni compatibile cu locuirea.

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

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

- în ZCAD: P.O.T.= 45%; CUT = 1,3; Niveluri = 3,0; Regim de construire: P, P+1E, P+2E; H maxim : 10,00 m;

Cazurile de majorare pot conduce, prin cumulare, la următoarele valori maxime pentru indicii de densitate a construirii (fără a se putea folosi concomitent valorile maxime ale tuturor indicilor), în ZCAD: P.O.T.= 50%; CUT = 1,5; Niveluri = 3,2; H maxim : 10,00 m; Regim de construire: P, P+1E, P+2E.

Regimul de aliniere a construcțiilor - retrageri minime obligatorii :

- retragerea minimă față de aliniament – existentă 2,20 m;
- retrageri minime față de limitele laterale - existente est - 0,00 m/ 0,61 m, vest - 1,88 m;
- retrageri minime față de limitele posterioare - existentă 1,92 m.

Bilanț teritorial propus, defalcat :

1. Construcții în suprafață de 89,00 mp – 44,06 %
2. Alei betonate, trotuare în suprafață de 50,20 mp – 24,85 %
3. Parcări în suprafață de 12,50 mp – 6,19%
4. Platformă europubele în suprafață de 1,20 mp – 0,59%
5. Spații verzi amenajate, în suprafață de 49,10 mp – 24,31%

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.

Raportul plin-gol trebuie să fie net în favoarea plinului, a masei construite, a opacului.

Nu se va depăși raportul de 50% sticlă din suprafața unei fațade, evitându-se transparența excesivă mai ales spre vest.

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

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.

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).

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.

Accesul carosabil și pietonal se va realiza din strada Eternității.

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.

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;
- Alimentare cu energie electrică - există în prezent racord la rețeaua electrică din strada Eternității.
- Alimentarea cu apă – există racord la rețeaua publică de alimentare cu apă din strada Eternității.

•Evacuarea apelor uzate menajere – există racord la rețeaua publică de canalizare din strada Războieni. 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.

•Energia termică necesară încălzirii obiectivului propus este asigurată de centrala termică existentă, ce funcționează pe gaz metan.

• Alimentarea cu gaze naturale - există racord la rețeaua de alimentare cu gaz din care strada Eternității.

• Evacuarea deșeurilor menajere solide - în incinta deținută este amenajată o platformă gospodărească, la limita de sud-vest a terenului, pe care este 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 vor amenaja spații verzi de aliniament cu rol de protecție. Procentul de spațiu verde va fi de minim 24,31%, care va fi întreținut corespunzător.

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 1 loc de parcare pentru locuință pe terenul proprietate și 3 locuri de parcare pe terenul învecinat, în partea de vest, pentru care s-a încheiat Contract de comodat.

Indicatori Urbanistici :

- POT existent : 44,06 %;
- CUT existent : 0,88;
- Regim de înălțime existent: P+1E;
- Niveluri existente: 2 niveluri supraterane
- H maxim : 10,00 m, la nivelul trotuarului de gardă.

Concluzii

Se supune deliberării/aprobării Consiliului Local al Municipiului Tulcea P.U.Z. "SCHIMBARE DESTINAȚIE PARTER DIN LOCUINȚĂ ÎN SALĂ DE MESE PENTRU PARASTASE", intravilan, strada Eternității, nr. 36 D, carte funciară nr. 32347, număr cadastral 32347, Tulcea și Regulamentul Local de Urbanism aferent.

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

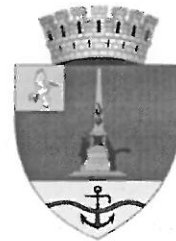
p. Arhitect Șef,
Arh. Dan Ervin IVANOV

Întocmit,
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. 2 din 03.02.2021

Pentru Planul Urbanistic Zonal: SCHIMBARE DESTINAȚIE PARTER DIN LOCUINȚĂ ÎN SALĂ DE MESE PENTRU PARASTASE generat de imobilul: CARTE FUNCİARĂ NR. 32347, NUMĂR CADASTRAL 32347.

Inițiator: STAN MARIAN

Proiectant: SOCIETATEA ARHAUS S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură ARH TEODORESCU SIMONA

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z.- intravilanul municipiului Tulcea, strada Eternității, nr. 36D, carte funciară nr. 32347, număr cadastral 32347, cu suprafața de 202,00 mp

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

- UTR 17 zona P - zonă verde, parcuri, complexe sportive, recreere, turism
- 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;
- Locuința existentă a fost edificată în urma aprobării documentației de urbanism P.U.D. "Construire locuință P+1" aprobat prin H.C.L. nr. 59 din 28.08.2008.

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

Prezenta documentație propune :

- schimbarea destinației parterului locuinței în sală de mese pentru parastase;
- Amenajarea circulațiilor, spațiilor verzi și a locurilor de parcare necesare desfășurării activității.

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

UTR 17 cu zona LM u2 - zonă rezidențială cu locuințe P,P+1;P+2 (până la 10,00 m) cu clădiri de tip urban - predominant rezidențială.

Funcțiunea dominantă a subzonei este locuirea pe fiecare parcelă în parte; cu posibilitatea ca activitățile complementare admise să aibă o pondere mai mare decât locuirea; pe parcelă sau în aceeași construcție.

Funcțiuni complementare și compatibile:

a. Pe parcele distincte din subzona: Ll; IS (cu excepția ISsp);Pp; GC+TE necesare folosințelor din subzonă;Ccp.

b. Pe aceeași parcelă cu locuințele: IS (cu excepția ISi; ISsp); GC+TE necesare folosințelor din subzonă.

Utilizări permise ale terenurilor și clădirilor de pe parcelele cu locuințe din subzonă:

a. Locuire pe fiecare zonă cu locuințe în parte; ponderea locuirii în clădiri principale este de minimum 50% din SD a fiecărei clădiri în parte;

b. Activități compatibile locuirii pe fiecare parcelă cu locuințe în parte; aceste activități pot ajunge la maximum 50% din SD a fiecărei clădiri în parte și se desfășoară în conformitate cu actele normative în vigoare și cu reglementările CLMT.

Utilizări permise cu condiții : funcțiuni compatibile cu locuirea.

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

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

- în ZCAD: P.O.T.= 45%; CUT = 1,3; Niveluri = 3,0; Regim de construire: P, P+1E, P+2E; H maxim : 10,00 m;

Cazurile de majorare pot conduce, prin cumulare, la următoarele valori maxime pentru indicii de densitate a construirii (fără a se putea folosi concomitent valorile maxime ale tuturor indicilor), în ZCAD: P.O.T.= 50%; CUT = 1,5; Niveluri = 3,2; H maxim : 10,00 m; Regim de construire: P, P+1E, P+2E.

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 însoțit 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 existente ale indicilor de densitate a construirii pe parcelă sunt următoarele:

- POT existent : 44,06 %;
- CUT existent : 0,88;
- Regim de înălțime existent: P+1E;
- Niveluri existente: 2 niveluri supraterane
- H maxim : 10,00 m, la nivelul trotuarului de gardă.

Bilanț teritorial propus, defalcat :

1. Construcții în suprafață de 89,00 mp – 44,06 %
2. Alei betonate, trotuare în suprafață de 50,20mp – 24,85 %
3. Parcări în suprafață de 12,50 mp – 6,19%
4. Platformă europubele în suprafață de 1,20 mp – 0,59%
5. Spații verzi amenajate, în suprafață de 49,10 mp – 24,31%

Regimul de aliniere a construcțiilor - retrageri minime obligatorii :

- retragerea minimă față de aliniament – existentă 2,20 m;
- retrageri minime față de limitele laterale - existente est - 0,00 m/ 0,61 m, vest - 1,88 m;
- retrageri minime față de limitele posterioare - existentă 1,92 m;

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.

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. Raportul plin-gol trebuie să fie net în favoarea plinului, a masei construite, a opacului. Nu se va depăși raportul de 50% sticlă din suprafața unei fațade, evitându-se transparența excesivă mai ales spre vest.

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

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.

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).

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.

Accesul carosabil și pietonal se va realiza din strada Eternității.

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.

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;

•Alimentare cu energie electrică - există în prezent racord la rețeaua electrică din strada Eternității.

•Alimentarea cu apă – există racord la rețeaua publică de alimentare cu apă din strada Eternității.

•Evacuarea apelor uzate menajere – există racord la rețeaua publică de canalizare din strada Războieni

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.

•Energia termică necesară încălzirii obiectivului propus este asigurată de centrala termică existentă, ce funcționează pe gaz metan.

- Alimentarea cu gaze naturale - există racord la rețeaua de alimentare cu gaz din care strada Eternității.
- Evacuarea deșeurilor menajere solide - în incinta deținută este amenajată o platformă gospodărească, la limita de sud-vest a terenului, pe care este 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 împrejmui:

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 24,31%, care vor fi întreținute corespunzător.

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 1 loc de parcare pentru locuință pe terenul proprietate și 3 locuri de parcare pe terenul învecinat, în partea de vest, pentru care s-a încheiat Contract de comodat.

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. 569 din 19.06.2019 emis de UAT-MUNICIPIUL TULCEA

Arhitect – șef,
arh. Dan-Ervin IVANOV

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

“SCHIMBARE DESTINATIE PARTER DIN LOCUINTA IN SALA DE MESE PENTRU PARASTASE”

Intravilan –strada Eternitatii nr.36D, NC-32347

Municipiul TULCEA, judetul Tulcea

U.T.R. nr. 17

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 17.

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 urbanismul, cu modificările și completările ulterioare

- **Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism,**

indicativ GM-007-2000, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 (broșură)

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

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

- PUG și RLU ale municipiului Tulcea
- P.U.D."Construire locuinta P+1" aprobat de Consiliul Local al Mun.Tulcea cu Hot.nr.59/28 aug.2008.
- 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 **202,0 mp** studiată unitar și este situată în n UTR nr. 17 .

● 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.

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

Vecinii terenului reglementat sunt :

- la N : proprietate privata Grigore Gheorghe
- la V : proprietate privata - NC-34131
- la S : proprietate publica a municipiului, strada Eternitatii;
- la E : proprietate privata Grigore Gheorghe;

Terenul in suprafata de 202,0 mp este situat intr-o zona P-zona verde,parcuri,complexe sportive,recreere turism,conf.P.U.G. Mun.Tulcea, aprobat cu HCL nr.29/27.05.1996 , H.C.L.nr.19/25.02.1999 si H.C.L. nr.129/2011 si se afla in U.T.R. nr.17 si a fost dobândit de beneficiar prin cumparare conform actului de dezlipire si vanzare-cumparare autentificat sub nr.286/03.03.2006.

Suprafata de teren aflata in studiu este situata in intravilanul municipiului Tulcea in UTR 17, 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 202,0mp.

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 , respectiv :

P – zona verde, parcuri, complexe sportive, recreere turism, perdele de protecție;

LI – zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri (peste 10m);

GC+TE – zona de gospodărie comunala, cimitire și terenuri pentru echipamente tehnico-edilitare;

CCr – zona pentru cai de comunicație rutieră și construcții aferente.

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. 6. 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. 7. Zone cu valoare peisagistică

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

Art. 8. Expunerea la riscuri naturale

Art. 9. Expunerea la riscuri tehnologice

Art. 10. Construcții cu funcții generatoare de riscuri tehnologice

3.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 11. Orientarea față de punctele cardinale

Art. 12. Amplasarea față de drumurile publice

Art. 13. Amplasarea față de aliniament

Art. 14. Amplasarea în interiorul parcelei

3.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 15. Accese carosabile

Art. 16. Accese pietonale

Art. 17. Parcaje, garaje

3.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 18. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

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

Art. 19. Parcelarea

Art. 20. Înălțimea construcțiilor

Art. 21. Aspectul exterior al construcțiilor

Art. 22. Procentul de ocupare al terenului

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

Art. 23. Spații verzi

Art. 24. Împrejurimi

LMu2- zona rezidentiala cu locuinte P,P+1,P+2(pana la 10m) cu cladiri de tip urban – - predominant rezidentiala.

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1. Tipurile de subzone funcționale

LM u2 – zona rezidentiala cu locuinte P, P+1, P+2 (pana la 10 m) cu clădiri de tip urban – predominant rezidentiala

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei

- LM u2 - locuire si functiuni compatibile cu locuirea.

Art. 3. Funcțiuni complementare admise zonei sunt următoarele:

a. Pe parcele distincte din subzona: Ll; IS (cu excepția ISsp); ; Pp; GC+TE necesare folosintelor din subzona;CCp.

b. Pe aceeași parcelă cu locuințele: IS (cu excepția ISi; ISsp); GC+TE necesare folosintelor din subzona.

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4. Utilizări permise ale terenurilor și clădirilor de pe parcelele cu locuințe din subzona

a. Locuire pe fiecare zonă cu locuințe în parte; ponderea locuirii în clădiri principale este de minimum 50% din SD a fiecărei clădiri în parte;

b. Activități compatibile locuirii pe fiecare parcelă cu locuințe în parte; aceste activități pot ajunge la maximum 50% din SD a fiecărei clădiri în parte și se desfășoară în conformitate cu actele normative în vigoare și cu reglementările CLMT.

Art. 5. Utilizări permise cu condiții

- funcțiuni compatibile cu locuirea.

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. 11. Orientarea față de punctele cardinale

Construcție existentă.

Art. 12. Amplasarea față de drumurile publice

- Construcție existentă –str.Eternității.;

Art. 13. Amplasarea față de aliniament

- clădirea existentă este retrasă de la aliniamentul stradal la 2,20m.

Art. 14. Amplasarea în interiorul parcelei

- clădirea existentă este retrasă de la aliniamentul stradal la 2,20m;
- fața de limită de proprietate din nord retragerea existentă este de 1,92m;
- fața de limită de proprietate din est retragerea existentă este de la 0,0m la 0,61m;
- fața de limită de proprietate din vest retragerea existentă este de 1,88m.

3.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 15. Accese carosabile

Acces carosabil existent din str.Eternității.

Art. 16. Accese pietonale

Acces pietonal existent din str.Eternității.

Art. 17. Parcaje, garaje

- cu respectarea HCL nr.201/28.09.2017 pt.alimentatie publica trebuie asigurat minim 1loc de parcare pt.10 locuri la masa. Se va amenaja 1 loc de parcare pentru locuinta pe terenul proprietate și 3 locuri de parcare pe terenul invecinat, în partea de vest, pentru care s-a încheiat Contract de comodat.

3.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 18. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare care se vor executa în incinta

ALIMENTARE CU APA

Racordul de alimentare cu apa din str. Eternității este existent

CANALIZARE

Bransamentul la conducta de canalizare în str.Razboieni este existent.

ALIMENTAREA CU ENERGIE TERMICA

Racordul la rețeaua de gaz metan din str.Eternității este existent.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA .

Racordul la rețeaua de energie electrică din str.Eternității este existent.

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

Art. 19. Parcelarea

Parcela existenta cu forma neregulata.

Art. 20. Înălțimea construcțiilor

- se admite un regim maxim de înălțime de P+ 2E, înălțime maximă 10,0 m; **regim de înălțime existent P+1E.**

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. 21. Aspectul exterior al construcțiilor

- adecvat funcțiunii
- aspect exterior existent.

Planimetrie, volumetrie :

- Disponerea volumului construit este simplă

Raportul plin - gol -existent

Acoperișurile :

- Acoperis in sarpanta existent.

Tâmplăria : pvc cu geam termorezistent-existent;

Art. 22. Procentul de ocupare al terenului

POT existent : 44,0 %

POT propus:44,0%

CUT existent : 0,88

CUT propus:0,88

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

Art. 23. Spații verzi

- suplimentarea spatiilor verzi pana la 24,31%din suprafata terenului.

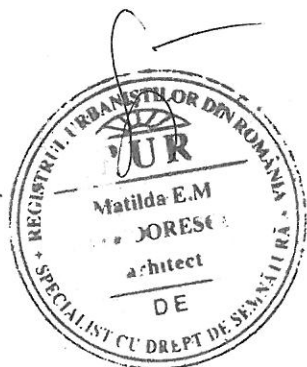
Art. 24. Împrejurimi

-imprejmuire existenta.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

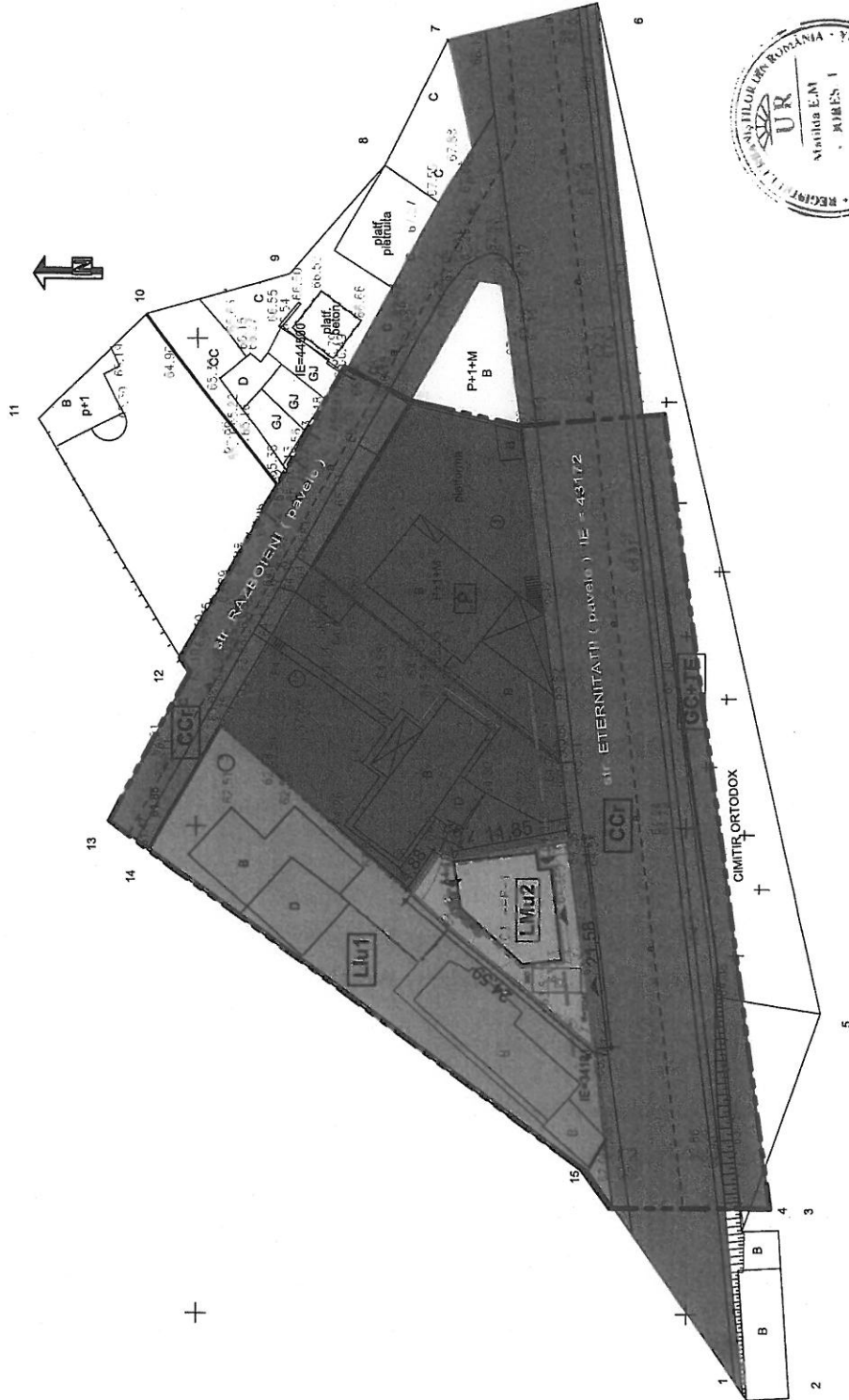
UTR NR. 17

Întocmit,
Arh. Teodorescu Matilda-Simona



PLAN DE SITUATIE sc.1/500

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



LEGENDA

A. LIMITE

- Limita zona studziata
- Limita proprietate
- Edificabil
- Aliniere

B. FUNCTIUNI URBANISTICE

- LMU2** Zona rezidentiala cu locuinte P, P+1, P+2 (pana la 10m), cu cladiri de tip urban, predominant de rezidentia
- P** Zona verde, parcuri, complexe sportive, recreere turism, perlele de protectie
- Liu1** Zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri (peste 10m)
- CCr** Zona pentru cai de comunicatie rutiera si constructii aferente
- CC+19** Zona de gospodarie comunală, cimitire si terenuri pentru echipamente tehnico-edilitare
- ◀ Acces pietonal
- ◀ Acces auto

C. TABEL INVENTAR COORDONATE PE CONTUR

PCT	E	N
1	798777.29	414309.23
2	798791.29	414310.87
3	798798.74	414311.83
4	798796.77	414321.99
5	798796.58	414323.48
6	798797.23	414325.26
7	798793.17	414328.00
8	798789.72	414324.29
9	798781.54	414314.32

D. BILANT TERITORIAL PE PARCELA

Nr. C/	BILANT TERITORIAL PE PARCELA		PROPIUS	
	EXISTENT	mp	mp	%
1	CONSTRUCTII	89,00	46,05	51,74
2	TROTUARE + ALII	87,00	43,07	49,50
3	BECONDAT	12,50	6,19	6,99
4	PARCURI	0,00	0,00	0,00
5	SPATII VERZI	13,50	6,68	7,43
TOTAL	202,00	100,00	202,00	100,00
POT existent			44%	POT propus
CUT existent			0,88	CUT propus



S.C. ARHAUS S.R.L.

NR. J36/17/9/2006

Administrator: Ieh. Marielena Teodorescu

Sef proiect: Arh. Simona Teodorescu

Proiectat: Arh. Simona Teodorescu

Desenat: Arh. Simona Teodorescu

Beneficiari:
STAN MARIAN

Titlu proiectului: Schimbare destinatia parter din locuinta in sala de mese pentru parastase
Str. Eternitatii, nr. 36D, oras Tulcea, Jud. Tulcea

Titlu planselei:

REGLEMENTARI URBANISTICE

PR.NR.
3/2020

Faza
PUZ

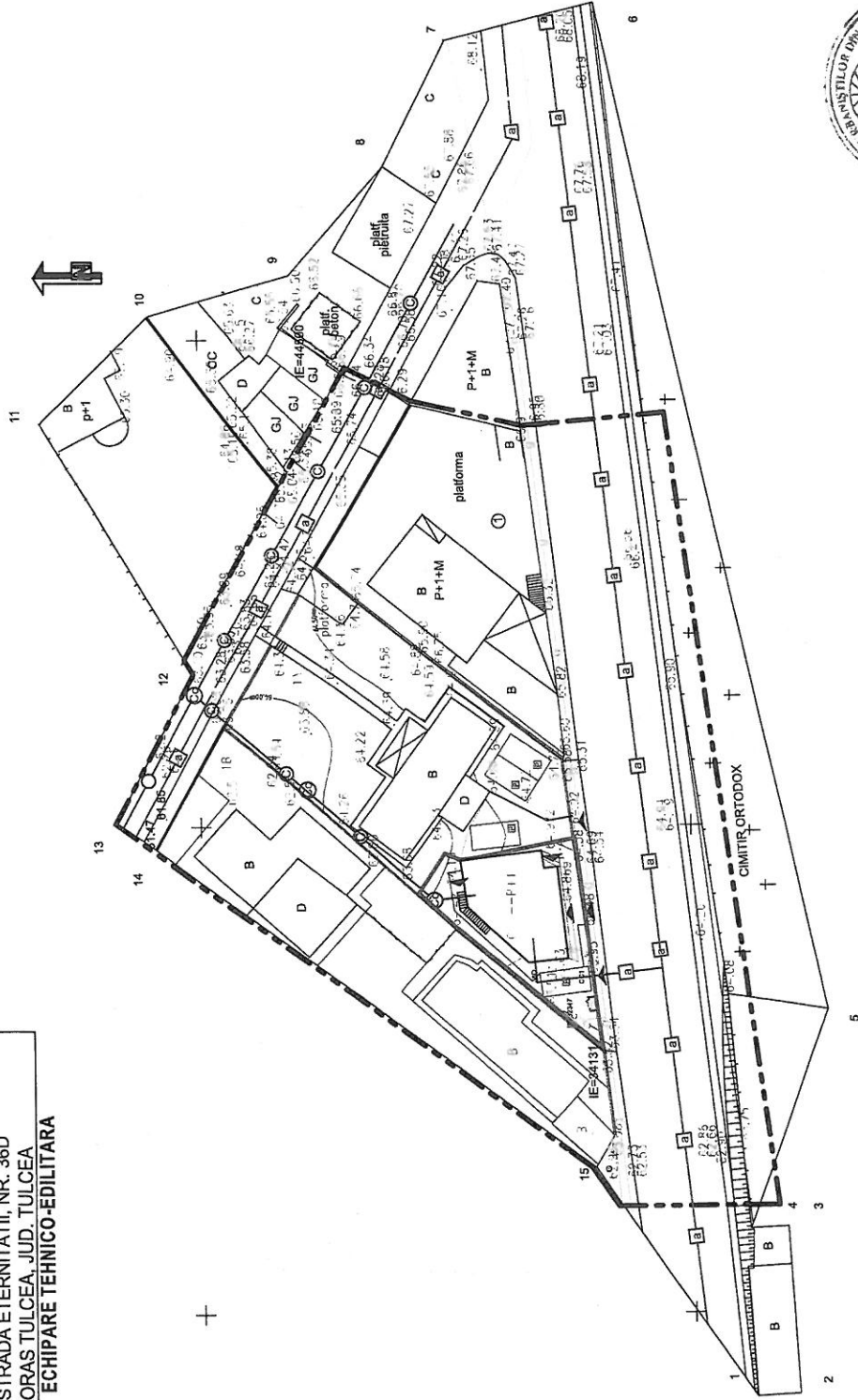
PI.Nr.
U02

Scara
1:500

Data
02/2020

PLAN DE SITUATIE sc.1/500

PLAN URBANISTIC ZONAL
 "SCHIMBARE DESTINATIE PARTER DIN LOCUINTA
 IN SALA DE MESE PENTRU PARASTASE"
 STRADA ETERNITATII, NR. 36D
 ORAS TULCEA, JUD. TULCEA
 ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

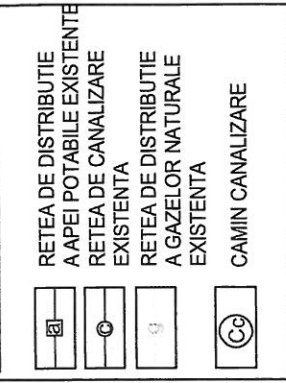


LEGENDA

A. LIMITE



B. RELETE EDILITARE



C. TABEL INVENTAR COORDONATE PE CONTUR

COORDONATE PUNCTE PE CONTUR:
 SISTEM STEREOGRAFIC 1970

PCT	E	N
1	798777.29	414309.23
2	798791.29	414310.87
3	798798.74	414311.83
4	798796.77	414321.99
5	798796.58	414323.48
6	798797.23	414325.29
7	798793.17	414326.00
8	798789.72	414324.23
9	798781.54	414314.32

D. BILANT TERITORIAL PE PARCELA

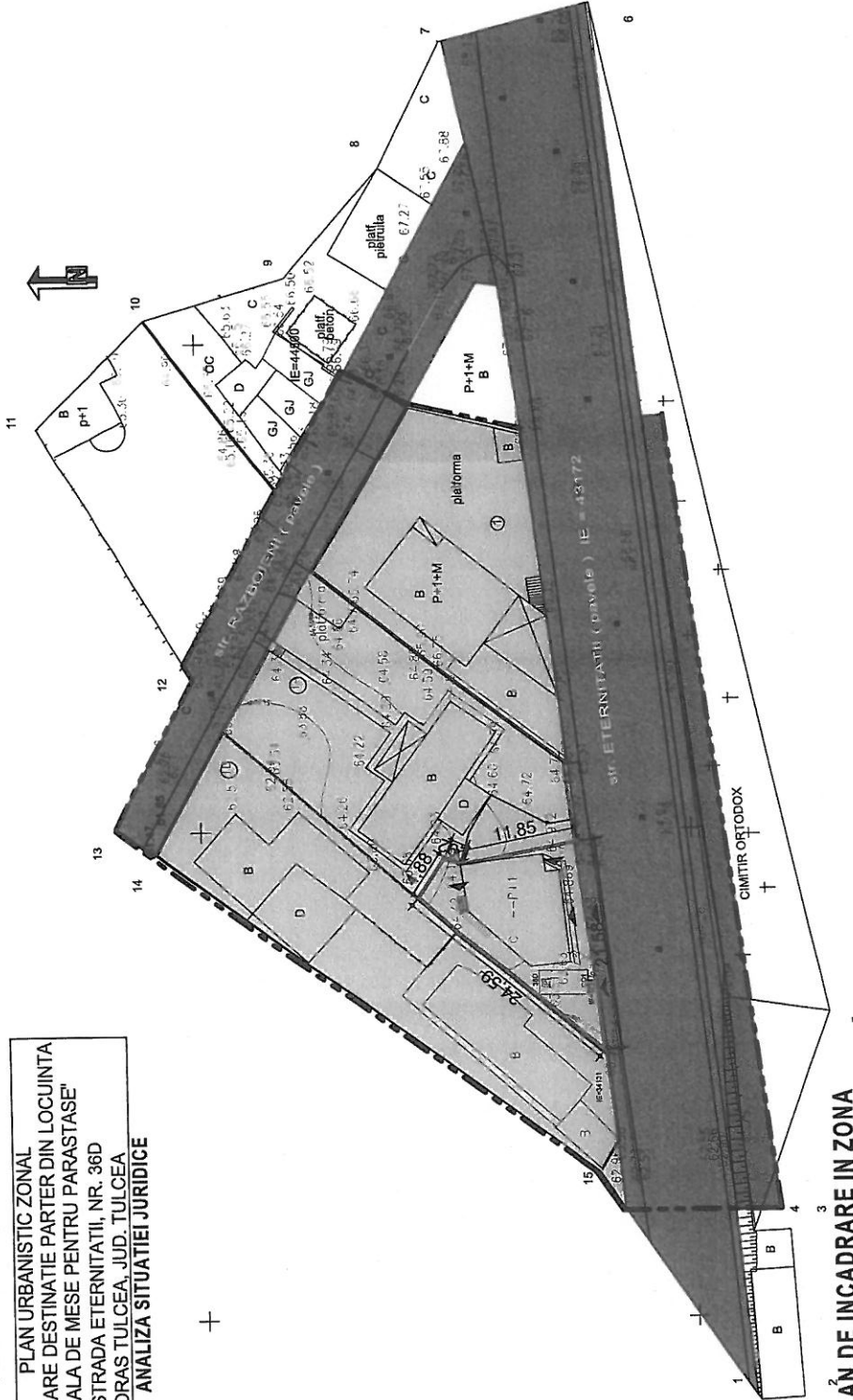
Nr. C/	BILANT TERITORIAL PE PARCELA		PROPIUS	
	EXISTENT mp	N	mp	%
1	85,00	44,05	85,00	44,00
2	87,00	49,07	50,20	24,05
3	12,50	6,19	12,50	6,20
4	0,00	0,00	1,20	0,59
5	13,50	6,68	43,10	6,80
TOTAL	202,00	100,00	202,00	100,00
	POT existent	44%		
	CUR existent	0,88		



S.C. ARHAUS S.R.L. NR. J36/179/2006	S.C. ARHAUS S.R.L.	Beneficiar:	STAN MARIAN	PR.NR. 3/2020
Administrator Ieh. Marișela Teodorescu	Scara 1:500	Titlul proiectului:	Schimbare destinatie parter din locuinta in sala de mese pentru parastase	Faza PUZ
Sef proiect Arh. Simona Teodorescu	Data 07/2020	Titlul plansiei:	ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA	PI.Nr. U04
Proiectat Arh. Simona Teodorescu				
Desenat Arh. Simona Teodorescu				

PLAN DE SITUATIE sc. 1/500

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



PLAN DE INCADRARE IN ZONA



LEGENDA

A. LIMITE

- Limita zona studiata
- Limita proprietate

B. TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

- Domeniul privat al persoanelor fixe si juridice
- Domeniul public al statului sau al unitatilor administrativ teritoriale
- Domeniul privat al localitatii

- ◀ Acces pietonal
- ◀ Acces auto

C. TABEL INVENTAR COORDONATE PE CONTUR

COORDONATE PUNCTE PE CONTUR SISTEM STEREOGRAFIC 1970

PCT	E	N
1	798777.29	414309.23
2	798791.29	414310.87
3	798798.74	414311.83
4	798796.77	414321.99
5	798796.58	414323.48
6	798797.23	414325.29
7	798793.17	414328.00
8	798789.72	414324.23
9	798781.54	414314.32

D. BILANT TERITORIAL PE PARCELA

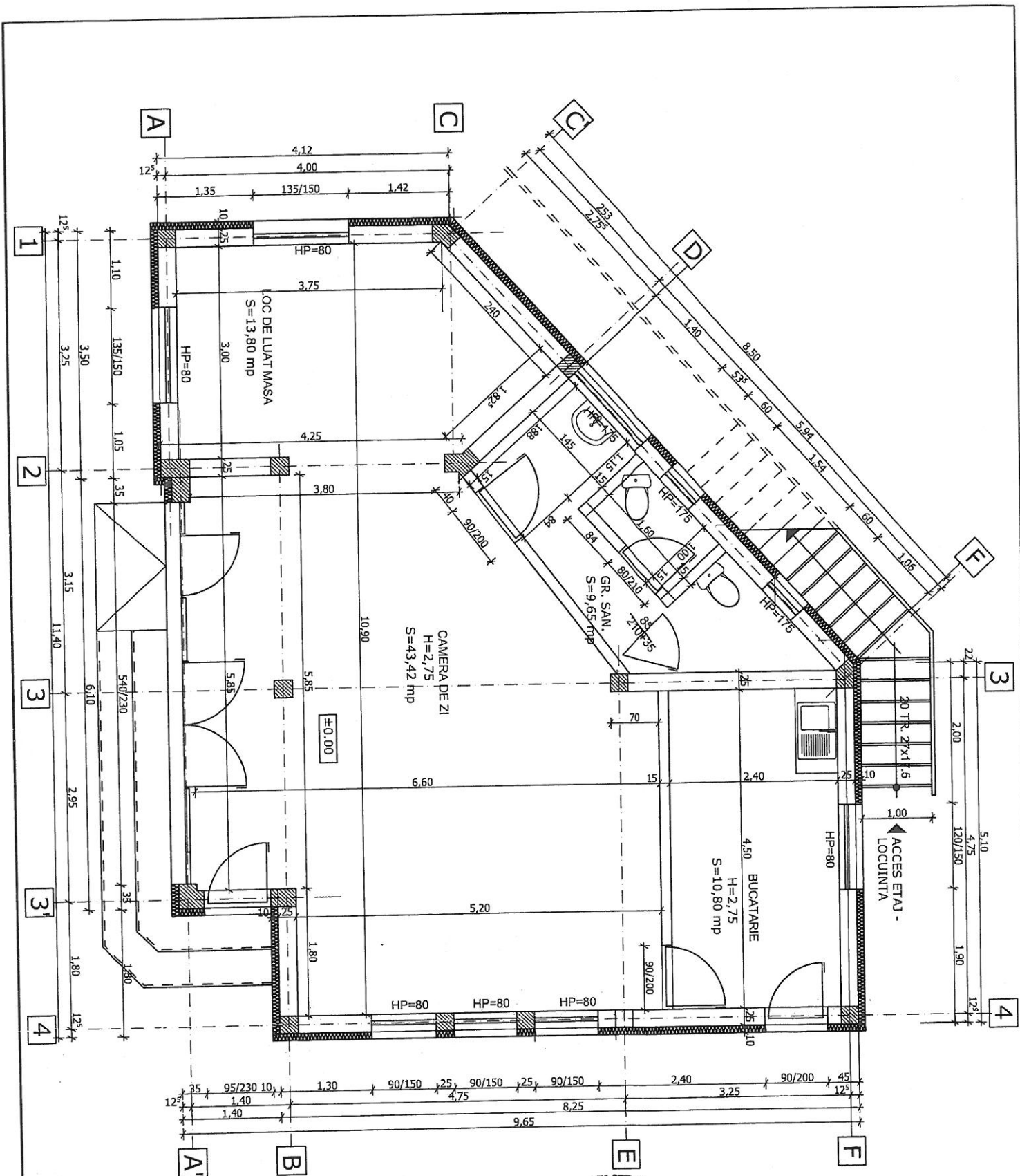
Nr. Ct	BILANT TERITORIAL PE PARCELA	
	EXISTENT	%
1	89,00	44,00
2	87,00	43,00
3	12,50	6,20
4	13,5	6,60
5	202,00	100,00
POT EXISTENT = 44,0%		
CUT EXISTENT = 0,8%		



S.C. ARHAUS S.R.L.
 NR. J36 /179/2006

Administrator	Inh. Marilena Teodorescu	Scara	1:500
Sef proiect	Arh. Simona Teodorescu	Data	02/2020
Proiectat	Arh. Simona Teodorescu		
Desenat	Arh. Simona Teodorescu		

Beneficiari:	STAN MARIAN	PR.NR.	3/2020
	Titlul proiectului: Schimbare destinatie parter din locuinta in sala de mese pentru parastase str. Eternitatii, nr. 36D, oras Tulcea, Jud. Tulcea	Faza	PUZ
	Titlul plansei:	P.Nr.	U05
	ANALIZA SITUATIEI JURIDICE		



ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
1082
Matilda-Simona
TEODORESCU
Arhitect cu drept de semnatura



Proiectant: s.c. ARHAUS s.r.l. Tulcea J36/179/1996 Tel. 0723/040251		Beneficiar: STAN MARIAN Adresa: STR. ETERNITATII NR. 36D, TULCEA		PR.NR. 3/2020
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara	Faza
SEF PROIECT	arh. Teodorescu S.	<i>[Signature]</i>	1:50	D.T.A.C.
INTOCMIT	arh. Teodorescu S.	<i>[Signature]</i>	Data	Pl. nr.
DESENAT	th.arh. Teodorescu M.	<i>[Signature]</i>	02/20	A1
			Titlu proiect: Schimbare destinatie parter din locuinta in Sala de mese pt. parastase	
			Titlul plansa: PLAN PARTER -relevu-	

