



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



Nr. înreg. 15751/27.04.2021

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 **27 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 LOCUINȚE", intravilan, T 18, P 256, carte funciară nr. 45366, număr cadastral 45366 – strada Livezilor, nr. 27, carte funciară nr. 45510, număr cadastral 45510 – Intrarea Livezilor I, nr. 2, carte funciară nr. 45563, număr cadastral 45563 – Intrarea Livezilor I, nr. 4, carte funciară nr. 45703, număr cadastral 45703 – strada Livezilor, nr. 29, 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. 13482/09.04.2020, de Raportul întocmit de Direcția de Urbanism, Amenajare Teritoriu, Serviciul Urbanism, Amenajare Teritoriu, Compartiment Strategie Urbană, înregistrat sub nr. 13483/09.04.2021 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 17.05.2021, propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ supus dezbaterii publice.

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

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

p. PRIMARUL MUNICIPIULUI TULCEA,

Leventh IUSUF, director executiv

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

Valentina BĂRARU-TIMOFTE, consilier juridic



ROMÂNIA - JUDEȚUL TULCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TULCEA



PROIECT DE HOTĂRÂRE

**PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE LOCUINȚE",
INTRAVILAN, T 18, P 256, CARTE FUNCİARĂ NR. 45366, NUMĂR CADASTRAL 45366 –
STRADA LIVEZILOR, NR. 27, CARTE FUNCİARĂ NR. 45510, NUMĂR CADASTRAL 45510
– INTRAREA LIVEZILOR I, NR. 2, CARTE FUNCİARĂ NR. 45563, NUMĂR CADASTRAL
45563 – INTRAREA LIVEZILOR I, NR. 4, CARTE FUNCİARĂ NR. 45703, NUMĂR
CADASTRAL 45703 – STRADA LIVEZILOR, NR. 29, 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 LOCUINȚE", intravilan, T 18, P 256, carte funciară nr. 45366, număr cadastral 45366 – strada Livezilor, nr. 27, carte funciară nr. 45510, număr cadastral 45510 – Intrarea Livezilor I, nr. 2, carte funciară nr. 45563, număr cadastral 45563 – Intrarea Livezilor I, nr. 4, carte funciară nr. 45703, număr cadastral 45703 – strada Livezilor, nr. 29, 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. 13482/09.04.2021 și raportul de specialitate întocmit de Serviciul Urbanism, Amenajare Teritoriu din cadrul Primăriei municipiului Tulcea înregistrat cu nr. 13483/09.04.2021;

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 "CONSTRUIRE LOCUINȚE", intravilan, T 18, P 256, carte funciară nr. 45366, număr cadastral 45366 – strada Livezilor, nr. 27, carte funciară nr. 45510, număr cadastral 45510 – Intrarea Livezilor I, nr. 2, carte funciară nr. 45563, număr cadastral 45563 – Intrarea Livezilor I, nr. 4, carte funciară nr. 45703, număr cadastral 45703 – strada Livezilor, nr. 29, Tulcea și Regulamentul Local de Urbanism aferent.

Terenurile de amplasament identificate cu:

- număr cadastral 45366, în suprafață de 512,00 mp, aparține numiților Talașman Nicușor și Talașman Despina-Victoria, conform Actului de dezmembrare și contractului de vânzare autentificat cu nr. 102 din 22 ianuarie 2020;

- număr cadastral 45510, în suprafață de 505,00 mp, aparține numiților Vișan Viorel și Vișan Maria, conform Actului de dezmembrare și contractului de vânzare autentificat cu nr. 306 din 24 februarie 2020;

- număr cadastral 45563, în suprafață de 537,00 mp, aparține numitei Ințe Aurelia-Viorica, conform Actului de dezmembrare și contractului de vânzare autentificat cu nr. 434 din 19 martie 2020;

- număr cadastral 45703, în suprafață de 500,00 mp, aparține numiților Mirică Paul-Daniel și Mirică Ionica, conform Actului de dezmembrare și contractului de vânzare autentificat cu nr. 564 din 22 mai 2020.

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**

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
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TULCEA



Nr. Înregistrare 13482/09.04.2021

Referat de aprobare

A proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE LOCUINȚE", intravilan, T 18, P 256, carte funciară nr. 45366, număr cadastral 45366 – strada Livezilor, nr. 27, carte funciară nr. 45510, număr cadastral 45510 – Intrarea Livezilor I, nr. 2, carte funciară nr. 45563, număr cadastral 45563 – Intrarea Livezilor I, nr. 4, carte funciară nr. 45703, număr cadastral 45703 – strada Livezilor, nr. 29, Tulcea și a Regulamentului Local de Urbanism aferent

Inițiatorii documentației, numiții Talașman Nicușor, Vișan Viorel, Ințe Aurelia-Viorica, Mirică Paul-Daniel și-au manifestat intenția de a schimba destinația terenurilor deținute în scopul construirii de locuințe unifamiliale, aflate în intravilanul municipiului Tulcea, T 18, P 256, carte funciară nr. 45366, număr cadastral 45366 – strada Livezilor, nr. 27, în suprafață de 512,00 mp, carte funciară nr. 45510, număr cadastral 45510 – Intrarea Livezilor I, nr. 2, în suprafață de 505,00 mp, carte funciară nr. 45563, număr cadastral 45563 – Intrarea Livezilor I, nr. 4, în suprafață de 537,00 mp, carte funciară nr. 45703, număr cadastral 45703 – strada Livezilor, nr. 29, în suprafață de 500,00 mp.

Amplasamentul analizat în prezenta documentație este situat în intravilanul Municipiului Tulcea, T 18, P 256, carte funciară nr. 45366, număr cadastral 45366 – strada Livezilor, nr. 27, carte funciară nr. 45510, număr cadastral 45510 – Intrarea Livezilor I, nr. 2, carte funciară nr. 45563, număr cadastral 45563 – Intrarea Livezilor I, nr. 4, carte funciară nr. 45703, număr cadastral 45703 – strada Livezilor, nr. 29, care potrivit PUG face parte din UTR 32 ZONA P – zonă verde, parcuri, complexe sportive, recreere, turism și parțial zonă IS1 – zonă pentru instituții și servicii publice de interes general, parțial CCr2 – zonă pentru căi de comunicație rutieră și construcții aferente și parțial zonă LMu2 – zonă rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 (până la 10,00 m) cu clădiri de tip urban – predominant rezidențială.

Terenurile de amplasament identificate cu:

- număr cadastral 45366, în suprafață de 512,00 mp, aparține numiților Talașman Nicușor și Talașman Despina-Victoria, conform Actului de dezmembrare și contractului de vânzare autenticat cu nr. 102 din 22 ianuarie 2020;
- număr cadastral 45510, în suprafață de 505,00 mp, aparține numiților Vișan Viorel și Vișan Maria, conform Actului de dezmembrare și contractului de vânzare autenticat cu nr. 306 din 24 februarie 2020;
- număr cadastral 45563, în suprafață de 537,00 mp, aparține numitei Ințe Aurelia-Viorica, conform Actului de dezmembrare și contractului de vânzare autenticat cu nr. 434 din 19 martie 2020;
- număr cadastral 45703, în suprafață de 500,00 mp, aparține numiților Mirică Paul-Daniel și Mirică Ionica, conform Actului de dezmembrare și contractului de vânzare autenticat cu nr. 564 din 22 mai 2020.

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la Nord – teren din domeniul public de interes local – Intrarea Livezilor II;
- la Sud – teren din domeniul public de interes local – Intrarea Livezilor I;
- la Est – teren din domeniul public de interes local – strada Livezilor;
- La vest - terenuri proprietate privată – numere cadastrale 45771, 44788.

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 LOCUINȚE", intravilan, T 18, P 256, carte funciară nr. 45366, număr cadastral 45366 – strada Livezilor, nr. 27, carte funciară nr. 45510, număr cadastral 45510 – Intrarea Livezilor I, nr. 2, carte funciară nr. 45563, număr cadastral 45563 – Intrarea Livezilor I, nr. 4, carte funciară nr. 45703, număr cadastral 45703 – strada Livezilor, nr. 29, 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. 13483/09.04.2021

RAPORT DE SPECIALITATE

Pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE LOCUINȚE", intravilan, T 18, P 256, carte funciară nr. 45366, număr cadastral 45366 – strada Livezilor, nr. 27, carte funciară nr. 45510, număr cadastral 45510 – Intrarea Livezilor I, nr. 2, carte funciară nr. 45563, număr cadastral 45563 – Intrarea Livezilor I, nr. 4, carte funciară nr. 45703, număr cadastral 45703 – strada Livezilor, nr. 29, Tulcea și a Regulamentului Local de Urbanism aferent

- Proiectant: SOCIETATEA PRODOMO S.R.L.
- Inițiatori : TALAȘMAN NICUȘOR, VIȘAN VIOREL, INȚE AURELIA-VIORICA, MIRICĂ PAUL-DANIEL

Având în vedere adresa înregistrată la U.A.T. Municipiul Tulcea cu nr. 11336/25.03.2021,
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 LOCUINȚE", intravilan, T 18, P 256, carte funciară nr. 45366, număr cadastral 45366 – strada Livezilor, nr. 27, carte funciară nr. 45510, număr cadastral 45510 – Intrarea Livezilor I, nr. 2, carte funciară nr. 45563, număr cadastral 45563 – Intrarea Livezilor I, nr. 4, carte funciară nr. 45703, număr cadastral 45703 – strada Livezilor, nr. 29, 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 16.03.2021 și a primit Avizul Arhitectului Șef cu nr. 10/24.03.2021.

1. Identificare amplasament și situație existentă

Amplasamentul analizat în prezenta documentație este situat în intravilanul Municipiului Tulcea, T 18, P 256, carte funciară nr. 45366, număr cadastral 45366 – strada Livezilor, nr. 27, carte

funciară nr. 45510, număr cadastral 45510 – Intrarea Livezilor I, nr. 2, carte funciară nr. 45563, număr cadastral 45563 – Intrarea Livezilor I, nr. 4, carte funciară nr. 45703, număr cadastral 45703 – strada Livezilor, nr. 29, care potrivit PUG face parte din UTR 32 ZONA P – zonă verde, parcuri, complexe sportive, recreere, turism și parțial zonă IS1 – zonă pentru instituții și servicii publice de interes general, parțial CCr2 – zonă pentru căi de comunicație rutieră și construcții aferente și parțial zonă LMu2 – zonă rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 (până la 10,00 m) cu clădiri de tip urban – predominant rezidențială.

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.

Amplasamentele analizate în prezenta documentație, sunt situate în intravilanul Municipiului Tulcea, T 18, P 256, carte funciară nr. 45366, număr cadastral 45366 – strada Livezilor, nr. 27, carte funciară nr. 45510, număr cadastral 45510 – Intrarea Livezilor I, nr. 2, carte funciară nr. 45563, număr cadastral 45563 – Intrarea Livezilor I, nr. 4, carte funciară nr. 45703, număr cadastral 45703 – strada Livezilor, nr. 29 și are categoria de folosință arabil în intravilan.

Terenurile de amplasament identificate cu:

- număr cadastral 45366, în suprafață de 512,00 mp, aparține numiților Talașman Nicușor și Talașman Despina-Victoria, conform Actului de dezmembrare și contractului de vânzare autentificat cu nr. 102 din 22 ianuarie 2020;
- număr cadastral 45510, în suprafață de 505,00 mp, aparține numiților Vișan Viorel și Vișan Maria, conform Actului de dezmembrare și contractului de vânzare autentificat cu nr. 306 din 24 februarie 2020;
- număr cadastral 45563, în suprafață de 537,00 mp, aparține numitei Ințe Aurelia-Viorica, conform Actului de dezmembrare și contractului de vânzare autentificat cu nr. 434 din 19 martie 2020;
- număr cadastral 45703, în suprafață de 500,00 mp, aparține numiților Mirică Paul-Daniel și Mirică Ionica, conform Actului de dezmembrare și contractului de vânzare autentificat cu nr. 564 din 22 mai 2020.

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la Nord – teren din domeniul public de interes local – Intrarea Livezilor II;
- la Sud – teren din domeniul public de interes local – Intrarea Livezilor I;
- la Est – teren din domeniul public de interes local – strada Livezilor;
- La vest - terenuri proprietate privată – numere cadastrale 45771, 44788.

2. Descrierea lucrărilor

Prezenta documentație propune :

- schimbarea destinației zonei din zone P, IS1, CCr2 și LMu2 în zonă integrală LMu2 cu respectarea suprafeței de perdea de protecție prevăzută la strada Livezilor;
- amenajarea circulațiilor, spațiilor verzi contribuind la punerea în valoare a zonei.

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

UTR 32 cu zona LM subzona 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 admise:

1. pe parcele distincte din subzonă LI, IS - cu excepția ISsp, I - cu excepția unităților poluante, Pp, GC+TE necesare folosințelor din subzonă, Ccp;
2. pe aceeași parcelă cu locuințele: IS cu excepția ISi, ISsp, I - ateliere și prestări servicii nepoluante cu maxim 5 salariați, GC+TE necesare folosințelor din subzonă.

-Funcțiuni interzise:

1. funcțiunile interzise pe parcelele distincte din subzonă: LMr, ISsp, I unități poluante, A, Pcs, Ppp, GC+TE necesare altor folosințe decât cele din subzonă, CC cu excepția CCp, TSE, TN;
2. pe aceeași parcelă cu locuințele ISi, ISsp, I unități poluante, A, P, GC, TE, CC, S, TN.

Utilizările permise ale terenurilor și clădirilor de pe parcelele cu locuințe din subzonă, pe aceeași parcelă cu locuințele: IS cu excepția ISi, ISsp, I ateliere și prestări servicii nepoluante cu maximum 5 salariați, GC+TE necesare folosințelor din subzonă.

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

- 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. Activitățile complementare locuirii sunt cele secundare pe fiecare parcelă în parte; aceste activități se pot desfășura în clădirile principale, în conformitate cu reglementările și actele normative în vigoare.

- Parcelele din subzona LMu2 sunt construibile dacă îndeplinesc condițiile:

1. Lungimea aliniamentului: - minim 9,00m;
2. Adâncimea parcelei (măsurată pe fiecare dintre cele două linii perpendiculare pe aliniament care ating colțurile extreme din fundul parcelei - minim 12,00m;

3. Suprafața parcelei: - minim 200,00 mp.

Utilizări permise cu condiții:

- Pe parcelele situate în zonele cu valori de patrimoniu cultural construit, construcțiile și amenajările vor fi autorizate în conformitate cu RLU PUG Tulcea.

- Pe parcelele situate în zonele de protecție a infrastructurii feroviare, construcțiile și amenajările vor fi autorizate în urma PUZ cu regulament aferent și în urma PUD, aprobate conform legii.

- Pe parcelele situate în zonele de protecție a DN, DJ, DC, construcțiile și amenajările vor fi autorizate în urma PUZ cu regulament aferent și în urma PUD, aprobate conform Legii nr.82/1998 privind regimul juridic al drumurilor.

- Pe parcelele situate în zonele de protecție ale cursurilor de apă și ale diferitelor canale, construcțiile și amenajările vor fi autorizate în urma PUZ cu regulament aferent și în urma PUD, aprobate conform legilor privind autorizarea construcțiilor și privind protecția mediului.

Interdicțiile temporare de construire se introduc până la aprobarea PUZ cu regulament aferent și a PUD, în următoarele situații:

- pe toate parcelele aflate în situațiile cuprinse la utilizări permise cu condiții;

- pe parcelele care au cel puțin o limită comună cu următoarele zone sau subzone funcționale: LI, IS, I, P, GC, TE, S, TR.

- pe parcelele care sunt destinate pentru una dintre zonele sau subzonele funcționale descrise în alineatul precedent.

- pe parcelele pe care, fie se va realiza artere de circulație auto sau pietonale noi, fie se vor lărgi arterele de circulație existente.

- pe parcelele situate în ZCAD și care se încadrează în categoriile de: parcele construibile indirect și parcele neconstruibile (RAEC).

- pe parcelele din subzona LMu2 care nu sunt situate în ZCAD și ale căror caracteristici geometrice nu se încadrează în cel puțin una dintre condițiile prezentate mai sus.

- pe parcelele care sunt destinate funcțiilor complementare admise.

- pe parcelele de locuințe care au o limită comună cu una dintre parcelele cu folosință actuală sau destinație prevăzută ca fiind complementară.

- pe parcelele care au o limită comună cu alte zone funcționale decât cele prevăzute ca fiind complementare.

Regimul de aliniere a construcțiilor - retrageri minime obligatorii: se vor respecta prevederile Codului Civil (0,6 m între peretele fără goluri și limita de proprietate, minim 1,90 m între peretele cu goluri și limita de proprietate).

Pentru fiecare lot se vor respecta următoarele distanțe față de limitele de proprietate:

LOT 1 : proprietar Mirică Paul-Daniel, număr cadastral 45703:

- 2,00 m retragere față de limita nordică;
- 2,00 m retragere față de limita sudică;
- 5,00 m retragere față de limita estică;
- 3,00 m retragere față de limita vestică.

LOT 2 : proprietar Talașman Nicușor, număr cadastral 45366:

- 2,00 m retragere față de limita nordică;
- 2,00 m retragere față de limita sudică;
- 5,00 m retragere față de limita estică;
- 3,00 m retragere față de limita vestică.

LOT 3 : proprietar Vișan Viorel, număr cadastral 45510:

- 2,00 m retragere față de limita nordică;
- 2,00 m retragere față de limita sudică;
- 3,00 m retragere față de limita estică;
- 2,00 m retragere față de limita vestică.

LOT 4 : proprietar Ințe Aurelia-Viorica, număr cadastral 45510:

- 2,00 m retragere față de limita nordică;
- 2,00 m retragere față de limita vestică;
- 3,00 m retragere față de limita estică;
- 2,00 m retragere față de limita sudică.

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

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

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

Materialele de construcție vor fi de preferință durabile.

Sunt interzise structuri de acoperiș complicate cu streșini suprapuse.

Nu se admit pante ale acoperișurilor către limitele de proprietate dacă distanțele până la acestea sunt mai mici de 3,00 m.

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

Prescripțiile vor urmări armonizarea construcțiilor noi cu cele învecinate (finisaje, vitrări plin-gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii, etc.), îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale noi și moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare.

Circulații și accese:

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

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

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

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

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

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

În cadrul amplasamentului studiat se vor asigura:

- accese auto din strada Intrarea Livezilor II și strada Intrarea Livezilor I;
- accese pietonale din strada Livezilor și strada Intrarea Livezilor I.

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

Echipare tehnico – edilitare:

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

Se va dezvolta echiparea edilitară în zonă prin extinderea rețelelor existente în zonă și care se vor realiza conform avizelor furnizate de deținătorii de rețele.

În zonă există posibilitatea de racord la rețelele de apă, canalizare, electricitate și gaz pentru amplasamentele adiacente străzii Livezilor, iar pentru amplasamentele adiacente străzii Intrarea Livezilor I posibilități de racord la rețelele de apă, electricitate și gaz.

Pentru cele două terenuri adiacente străzii Intrarea Livezilor I se propune o platformă pe care se va poziționa Bazinul vidanjabil pentru evacuarea apelor menajere.

Racordul electric se va realiza din strada Livezilor.

Pentru racordul la rețeaua de gaz s-au prevăzut puncte de racord pe fiecare teren conform planșei de Reglementari edilitare. Se interzice bransarea construcțiilor cu o conductă de alimentare cu gaz aeriana care să fie la o înălțime mai mare de 1,00 m.

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face în containere speciale, urmând a fi evacuate de către o firmă specializată, în baza unui contract. Pentru depozitarea deșeurilor menajere s-a prevăzut pe fiecare teren o platformă, cu accesibilitate directă din stradă, pentru amplasarea acestora.

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.

Se va respecta banda de protecție cu lățimea de 5,00 m prevăzută în PUG, ce bordează strada Livezilor.

În propunerea PUZ se va menține această bandă verde de protecție prin propunerea unui regim de aliniere la limita de proprietate la strada Livezilor de 5,00 m, zonă care va fi destinată plantării de vegetație de talie mijlocie și mare.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme se înierbează și se plantează.

Prin grija investitorului se va amenaja un procent de spațiu verde de minim 30% , care vor fi întreținute corespunzător.

Este permisă autorizarea unei împrejurimi transparente, semitransparente sau opace, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice. Aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Înălțimile împrejuririlor nu vor depăși înălțimea de 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 asigura 1loc de parcare pentru fiecare locuință.

Retragerea față de aliniament la limita edificabilului de 2,00 m nu va afecta locurile de parcare prevăzute deoarece suprafața viitoarelor construcții nu va ocupa tot frontul la aceste alei.

Indicatori Urbanistici :

- POT max propus : 35 %;
- CUT max propus : 1;
- Regim de înălțime : P+2;
- Niveluri : 3 niveluri;
- H maxim :10,00 m.

Concluzii

Se supune deliberării/aprobării Consiliului Local al Municipiului Tulcea P.U.Z. "CONSTRUIRE LOCUINȚE", intravilan, T 18, P 256, carte funciară nr. 45366, număr cadastral 45366 – strada Livezilor, nr. 27, carte funciară nr. 45510, număr cadastral 45510 – Intrarea Livezilor I, nr. 2, carte funciară nr. 45563, număr cadastral 45563 – Intrarea Livezilor I, nr. 4, carte funciară nr. 45703, număr cadastral 45703 – strada Livezilor, nr. 29, 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

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. 10 din 24.03.2021

Pentru Planul Urbanistic Zonal: CONSTRUIRE LOCUINȚE generat de imobilul: CĂRȚI FUNCiare NR. 45366, 45510, 45563, 45703, NUMERE CADASTRALE 45366, 45510, 45563, 45703.

Inițiator: TALAȘMAN NICUȘOR, VIȘAN VIOREL, INȚE AURELIA-VIORICA, MIRICĂ PAUL-DANIEL

Proiectant: SOCIETATEA PRODOMO S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură ARH. MIHALCA ALINA

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z.- intravilanul municipiului Tulcea, T 18, P 256, număr cadastral 45366 – strada Livezilor, nr. 27, în suprafață de 512,00 mp, număr cadastral 45510 – Intrarea Livezilor I, nr. 2, în suprafață de 505,00 mp, număr cadastral 45563 – Intrarea Livezilor I, nr. 4, în suprafață de 537,00 mp, număr cadastral 45703 – strada Livezilor, nr. 29, în suprafață de 500,00 mp.

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

- UTR 32 zonele :

1. 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.

2. IS1 - zonă de instituții și servicii publice de interes general

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

- P.O.T.= se reglementează pe bază de documentație de urbanism- PUZ;
- C.U.T. = se reglementează pe bază de documentație de urbanism- PUZ;
- Niv = se reglementează pe bază de documentație de urbanism- PUZ;
- H max : se reglementează pe bază de documentație de urbanism- PUZ;
- regim de construire: se reglementează pe bază de documentație de urbanism- PUZ ;
- retragerea minimă față de aliniament = se reglementează pe bază de documentație de urbanism- PUZ;
- retrageri minime față de limitele laterale = se reglementează pe bază de documentație de urbanism- PUZ;
- retrageri minime față de limitele posterioare = se reglementează pe bază de documentație de urbanism- PUZ;

3. CCr2 - zonă căi de comunicații rutieră și construcții aferente

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;

4. LM subzona 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 premise:

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

2. activitățile 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.

-Funcțiuni interzise: orice unități poluante;

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.

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

Prezenta documentație propune :

- schimbarea destinației zonei din zone P, IS1, CCr2 și LMu2 în zonă integrală LMu2 cu respectarea suprafeței de perdea de protecție prevăzută la strada Livezilor;
- Amenajarea circulațiilor, spațiilor verzi contribuind la punerea în valoare a zonei. Pe teritoriul studiat în documentație se disting următoarele zone și subzone funcționale, respectiv :

UTR 32 cu zona LM subzona 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 admise:

1. pe parcele distincte din subzonă LI, IS - cu excepția ISsp, I - cu excepția unităților poluante, Pp, GC+TE necesare folosințelor din subzonă, Ccp;
2. pe aceeași parcelă cu locuințele: IS cu excepția ISi, ISsp, I - ateliere și prestări servicii nepoluante cu maxim 5 salariați, GC+TE necesare folosințelor din subzonă.

-Funcțiuni interzise:

1. funcțiunile interzise pe parcelele distincte din subzonă: LMr, ISsp, I unități poluante, A, Pcs, Ppp, GC+TE necesare altor folosințe decât cele din subzonă, CC cu excepția CCp, TSE, TN;
2. pe aceeași parcelă cu locuințele ISi, ISsp, I unități poluante, A, P, GC, TE, CC, S, TN. Utilizările permise ale terenurilor și clădirilor de pe parcelele cu locuințe din subzonă, pe aceeași parcelă cu locuințele: IS cu excepția ISi, ISsp, I ateliere și prestări servicii nepoluante cu maximum 5 salariați, GC+TE necesare folosințelor din subzonă.

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

- 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. Activitățile complementare locuirii sunt cele secundare pe fiecare parcelă în parte; aceste activități se pot desfășura în clădirile principale, în conformitate cu reglementările și actele normative în vigoare.

- Parcelele din subzona LMu2 sunt construibile dacă îndeplinesc condițiile:

1. Lungimea aliniamentului: - minim 9,00m;
2. Adâncimea parcelei (măsurată pe fiecare dintre cele două linii perpendiculare pe aliniament care ating colțurile extreme din fundul parcelei - minim 12,00m;
3. Suprafața parcelei: - minim 200,00 mp.

Utilizări permise cu condiții:

- Pe parcelele situate în zonele cu valori de patrimoniu cultural construit, construcțiile și amenajările vor fi autorizate în conformitate cu RLU PUG Tulcea.

- Pe parcelele situate în zonele de protecție a infrastructurii feroviare, construcțiile și amenajările vor fi autorizate în urma PUZ cu regulament aferent și în urma PUD, aprobate conform legii.
- Pe parcelele situate în zonele de protecție a DN, DJ, DC, construcțiile și amenajările vor fi autorizate în urma PUZ cu regulament aferent și în urma PUD, aprobate conform Legii nr.82/1998 privind regimul juridic al drumurilor.
- Pe parcelele situate în zonele de protecție ale cursurilor de apă și ale diferitelor canale, construcțiile și amenajările vor fi autorizate în urma PUZ cu regulament aferent și în urma PUD, aprobate conform legilor privind autorizarea construcțiilor și privind protecția mediului. Interdicțiile temporare de construire se introduc până la aprobarea PUZ cu regulament aferent și a PUD, în următoarele situații:
 - pe toate parcelele aflate în situațiile cuprinse la utilizări premise cu condiții;
 - pe parcelele care au cel puțin o limită comună cu următoarele zone sau subzone funcționale: LI, IS, I, P, GC, TE, S, TR.
 - pe parcelele care sunt destinate pentru una dintre zonele sau subzonele funcționale descrise în alineatul precedent.
 - pe parcelele pe care, fie se va realiza artere de circulație auto sau pietonale noi, fie se vor lărgi arterele de circulație existente.
 - pe parcelele situate în ZCAD și care se încadrează în categoriile de: parcele construibile indirect și parcele neconstruibile (RAEC).
 - pe parcelele din subzona LMu2 care nu sunt situate în ZCAD și ale căror caracteristici geometrice nu se încadrează în cel puțin una dintre condițiile prezentate mai sus.
 - pe parcelele care sunt destinate funcțiilor complementare admise.
 - pe parcelele de locuințe care au o limită comună cu una dintre parcelele cu folosință actuală sau destinație prevăzută ca fiind complementară.
 - pe parcelele care au o limită comună cu alte zone funcționale decât cele prevăzute ca fiind complementare.

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

- POT max propus : 35 %;
- CUT max propus : 1;
- Regim de înălțime : P+2;
- Niveluri : 3 niveluri;
- H maxim :10,00 m.

Regimul de aliniere a construcțiilor - retrageri minime obligatorii: se vor respecta prevederile Codului Civil (0,6 m între peretele fără goluri și limita de proprietate, minim 1,90 m între peretele cu goluri și limita de proprietate).

Pentru fiecare lot se vor respecta următoarele distanțe față de limitele de proprietate:

LOT 1 : proprietar Mirică Paul-Daniel, număr cadastral 45703:

- 2,00 m retragere față de limita nordică;
- 2,00 m retragere față de limita sudică;
- 5,00 m retragere față de limita estică;
- 3,00 m retragere față de limita vestică.

LOT 2 : proprietar Talașman Nicușor, număr cadastral 45366:

- 2,00 m retragere față de limita nordică;
- 2,00 m retragere față de limita sudică;
- 5,00 m retragere față de limita estică;
- 3,00 m retragere față de limita vestică.

LOT 3 : proprietar Vișan Viorel, număr cadastral 45510:

- 2,00 m retragere față de limita nordică;
- 2,00 m retragere față de limita sudică;
- 3,00 m retragere față de limita estică;
- 2,00 m retragere față de limita vestică.

LOT 4 : proprietar Ințe Aurelia-Viorica, număr cadastral 45510:

- 2,00 m retragere față de limita nordică;
- 2,00 m retragere față de limita vestică;
- 3,00 m retragere față de limita estică;
- 2,00 m retragere față de limita sudică.

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

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

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

Materialele de construcție vor fi de preferință durabile.

Sunt interzise structuri de acoperiș complicate cu streșini suprapuse.

Nu se admit pante ale acoperișurilor către limitele de proprietate dacă distanțele până la acestea sunt mai mici de 3,00 m.

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

Prescripțiile vor urmări armonizarea construcțiilor noi cu cele învecinate (finisaje, vitrări plin-gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii, etc.), îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale noi și moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare.

Circulații și accese:

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

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

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

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

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

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

În cadrul amplasamentului studiat se vor asigura:

- accese auto din strada Intrarea Livezilor II și strada Intrarea Livezilor I;
- accese pietonale din strada Livezilor și strada Intrarea Livezilor I.

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

Echipare tehnico – edilitare:

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

Se va dezvolta echiparea edilitară în zonă prin extinderea rețelelor existente în zonă și care se vor realiza conform avizelor furnizate de deținătorii de rețele.

În zonă există posibilitatea de racord la rețelele de apă, canalizare, electricitate și gaz pentru amplasamentele adiacente străzii Livezilor, iar pentru amplasamentele adiacente străzii Intrarea Livezilor I posibilități de racord la rețelele de apă, electricitate și gaz.

Pentru cele două terenuri adiacente străzii Intrarea Livezilor I se propune o platformă pe care se va poziționa Bazinul vidanjabil pentru evacuarea apelor menajere.

Racordul electric se va realiza din strada Livezilor.

Pentru racordul la rețeaua de gaz s-au prevăzut puncte de racord pe fiecare teren conform planșei de Reglementari edilitare. Se interzice bransarea construcțiilor cu o conductă de alimentare cu gaz aeriana care să fie la o înălțime mai mare de 1,00 m.

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face în containere speciale, urmând a fi evacuate de către o firmă specializată, în baza unui contract. Pentru depozitarea deșeurilor menajere s-a prevăzut pe fiecare teren o platformă, cu accesibilitate directă din stradă, pentru amplasarea acestora.

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

Amplasarea spațiilor verzi și împrejmuiri:

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

Se va respecta banda de protecție cu lățimea de 5,00 m prevăzută în PUG, ce bordează strada Livezilor.

În propunerea PUZ se va menține această bandă verde de protecție prin propunerea unui regim de aliniere la limita de proprietate la strada Livezilor de 5,00 m, zonă care va fi destinată plantării de vegetație de talie mijlocie și mare.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme se înierbează și se plantează.

Prin grija investitorului se va amenaja un procent de spațiu verde de minim 30% , care vor fi întreținute corespunzător.

Este permisă autorizarea unei împrejmuiri transparente, semitransparente sau opace, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice. Aspectul împrejmuirilor se va supune acelorăși exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Înălțimile împrejmuirilor nu vor depăși înălțimea de 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 asigura 1loc de parcare pentru fiecare locuință.

Retragerea față de aliniament la limita edificabilului de 2,00 m nu va afecta locurile de parcare prevăzute deoarece suprafața viitoarelor construcții nu va ocupa tot frontul la aceste alei.

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatelor de urbanism: nr. 444 din 25.06.2020 emis de UAT-MUNICIPIUL TULCEA.

Arhitect – șef,
Arh. Adina-Gabriela POPESCU

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT **P.U.Z.**

CONSTRUIRE LOCUINTE

**TARLA 18, PARCELA 256, NR. CAD. 45366,45510, 45563,45703,
(ADIACENT STR. LIVEZILOR)
MUNICIPIUL TULCEA, JUDETUL TULCEA**

**Beneficiari :
TALASMAN NICUSOR, VISAN VIOREL, INTE AURELIA-
VIORICA, MIRICA PAUL - DANIEL**

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism:

Prin definitie, Planul Urbanistic Zonal stabileste reglementari specifice pentru o zona dintr-o localitate urbana sau rurala, compusa din mai multe parcele, acoperind toate functiunile: locuire, servicii, productie, circulatie, spatii verzi, institutii publice, unitati agricole, etc..

Regulamentul Local de Urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare prin care se detaliaza sub forma unor norme tehnice si juridice modul de realizare a constructiei si prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe intregul perimetru al zonei studiate. Regulamentul Local de Urbanism are o dubla utilitate:

- stabileste reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, in domeniul urbanismului, in acord cu principiile de dezvoltare durabila (configuratia parcelelor, natura proprietatilor, amplasarea si conformarea constructiei si amenajarilor aferente), precum si conditiile de ocupare si utilizare a terenului);

- precizeaza caracterul definitiv al zonei (in acord cu prevederile Planului de Urbanism General si Regulamentul General de Urbanism) si impune conditiile si restrictiile necesare respectarii acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaboreaza odata cu Planul Urbanistic Zonal.

2. Baza legala a elaborarii:

- I. Planul Urbanistic General al Municipiului Tulcea si Regulamentul de Urbanism aferent acestuia;
- II. Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul, modificata si actualizata ;
- III. H.G.525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism cu completarile ulterioare si alte documente sau norme cu caracter de reglementare;
- IV. HCL nr. 201/2017 privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza unitatii administrativ-teritoriale municipiul Tulcea

3. Domeniul de aplicare:

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

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

Obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este elaborat pentru determina conditiile optime pentru a amplasa si construi patru locuinte individuale pentru rezolvarea problemelor urbanistice, functionale, tehnice si estetice a zonei in vederea amplasarii acestor obiective. Se analizeaza conditiile de modificare a prevederilor prevazute prin PUG in contextul evolutiei dezvoltarii urbanistice a acestei zone.

Prin acest studiu PUZ se propune modificarea functiunii zonei din zona mixta : P, IS 1 si LM u2 in zona integrala LMu2 cu respectarea benzii de protectie prevazuta la strada Livezilor.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 29/27.05.1996, HCL nr. 19/25.02.1999 si HCL nr. 129/2011, zona studziata se incadreaza in UTR 32, zona P – zona verde, parcuri, complexe sportive, recreere, turism , partial zona zona IS1 – zona de institutii si servicii publice de interes general, CC – zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente, Ccr- subzona pentru caile de comunicatie rutiera si constructiile aferente si partial LM subzona u2 – zona rezidentiala cu locuinte P, P+1, P+2 (pana la

10,00 m) cu cladiri de tip urban – predominant rezidentiale.

Prezenta documentatie determina avantajele dezvoltarii coerente, atat din punct de vedere tehnic, cat si al calitatii arhitecturale a zonei studiate.

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

Se vor lua toate masurile de protectie a mediului conform legislatiei in vigoare.

Terenul afectat de lucrarile de executie va fi readus la starea initiala prin lucrari de inierbare si plantare.

In conformitate cu prevederile legale in vigoare daca, pe parcursul desfasurarii lucrarilor de executie vor rezulta descoperiri arheologice intamplatoare, beneficiarul si constructorul au urmatoarele obligatii: sa intrerupa executia lucrarilor si sa anunte imediat DJCPN Tulcea si emitentul autorizatiei de construire.

La amplasarea constructiilor se va asigura pastrarea integritatii mediului natural, prin interzicerea amenajarilor poluante.

CONSTRUCTII CU FUNCTIUNI GENERATOARE DE RISCURI TEHNOLOGICE SAU POLUANTE nu se vor amplasa in aceste zone.

Se interzic producerea, depozitarea, experimentarea, detinerea substantelor toxice sau explozive in aceste zone.

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

Pentru orice constructii se va realiza Studiu Geotehnic pe parcela respectiva si la momentul respectiv, concluziile acestuia stand la baza solutiei constructive de fundare.

Nu se vor realiza fundatii la adancimi mai mici decat cea de inghet.

Apele pluviale de pe parcele vor fi dirijate prin sistematizare vertical aspre spatiile verzi. Se interzice deversarea acestora in bazinele vidanjabile.

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

In proiectare si executie se vor respecta prevederile Legii nr. 10/1995 si ale Normativului P100/1992.

Asigurarea echipării tehnico – edilitare se va face conform art. 13 – R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilităților dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei conform art. 14 – R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. stabiliți în P.U.Z. (vezi art. 15 și Anexa nr. 2 din R.G.U.).

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1. Orientarea fata de punctele cardinale

Amplasarea cladirilor se va face cu respectarea reglementarilor in ceea ce priveste insorirea conform normelor si recomandarilor cuprinse in Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 actualizat si Ordinul Ministrului Sanatatii privind normele de igiena nr. 119/2014 cu completarile ulterioare. In functie de specificul functional se va asigura orientarea corecta a incaperilor, pentru asigurarea insoririi, iluminatului natural si a confortului psihologic.

Se recomanda ca toate cladirile in care se desfasoara o activitate zilnica sa aiba asigurata iluminarea naturala a spatiilor.

Amplasarea constructiilor se va face cu asigurarea conditiilor de respectare a duratei minime zilnice de insorire de 1 ora si 1 ora si $\frac{1}{2}$ potrivit Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si recomandarilor privind modul de viata al populatiei.

Se va asigura insorirea pe durata a minim 1 $\frac{1}{2}$ ore la solstitiul de iarna sau de 2 ore in perioada 21 februarie-21 octombrie, pentru locuinte, si de o ora pentru celelalte cladiri, in cazul orientarii celei mai favorabile-Sud.

6.2. Amplasarea fata de aliniament

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 republicat, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniu public.

Conform prezentului Regulament de urbanism, cladirile de pe terenurile adiacente strazii Livezilor se pot amplasa la distanta de 5,00 m fata de aliniament deoarece in reglementarile din PUG, strada Livezilor este bordata de o banda de protectie cu latimea de 5,00 m. In propunerea PUZ se va mentine aceasta banda verde de protectie prin propunerea unui regim de aliniere la 5,00 m fata de limita de proprietate la strada Livezilor, zona care va fi destinata plantarii de vegetatie de talie mijlocie si mare.

Amplasarea constructiei propuse fata de aliniament se va face conform plansei de Reglementari Urbanistice.

6.3. Amplasarea in interiorul parcelei - Amplasarea fata de limitele laterale ale parcelei

Se vor respecta prevederile Codului Civil (0,6 m intre peretele fara goluri si limita de proprietate, minim 1,90m intre peretele cu goluri si limita de proprietate).

Pentru fiecare lot se vor respecta urmatoarele distante fata de limitele de proprietate :

LOT 1 : Proprietar MIRICA PAUL – DANIEL, nr. Cad. 45703:

- 2,00 m retragere fata de limita nordica;
- 2,00 m retragere fata de limita sudica;
- 5,00 m retragere fata de limita estica;
- 3,00 m retragere fata de limita vestica;

LOT 2 : Proprietar TALASMAN NICUSOR , nr. Cad. 45366:

- 2,00 m retragere fata de limita nordica;
- 2,00 m retragere fata de limita sudica;
- 5,00 m retragere fata de limita estica;
- 3,00 m retragere fata de limita vestica;

LOT 3 : Proprietar VISAN VIOREL , nr. Cad. 45510:

- 2,00 m retragere fata de limita nordica;
- 2,00 m retragere fata de limita sudica;
- 3,00 m retragere fata de limita estica;
- 2,00 m retragere fata de limita vestica;

LOT 4 : Proprietar INTE AURELIA - VIORICA , nr. Cad. 45510:

- 2,00 m retragere fata de limita nordica;
- 2,00 m retragere fata de limita sudica;
- 3,00 m retragere fata de limita estica;
- 2,00 m retragere fata de limita vestica;

Amplasarea constructiilor propuse in interiorul parcelei se va face conform plansei de Reglementari Urbanistice.

6.4. Amplasarea constructiilor unele de altele

Distanta intre cladirile de pe aceeasi parcela va permite insorirea corecta si interventia in caz de incendii si seisme.

Se vor respecta distantele minime de insorire asa cum sunt prevazute in Ordinul Ministerului Sanatatii nr.119 / 2014 cu completarile ulterioare, art. 3 (2), conform caruia in cazul in care proiectul de amplasare al cladirilor evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte , se va intocmi studiu de insorire care sa confirme ca se va asigura insorirea pe o durata de minim 1 ½ ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate .

6.5. Lucrari de utilitate publica

Nu se pot executa constructii pe terenuri rezervate pentru lucrari de utilitate publica (strazi, parcaje, lucrari de arta aferente cailor de circulatie, spatii verzi, diguri, zone de protectie a lor, alte lucrari de uz public). Autorizarea lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de investitii aprobate conform prevederilor legale.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor (art.25 și Anexa nr. 4 – R.G.U.).

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel, se va face numai dacă se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției conform art. 26 – R.G.U.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din P.U.Z.

Se vor asigura accese auto si pietonale necesare pentru a permite accesibilitatea pe amplasamentele imobilelor de locuinte individuale propuse..

Accesul la zona studiata se va face din drumul public adiacent laturii estice a amplasamentului studiat, strada Livezilor, care este in legatura cu strada Isaccei, aflata la o distanta de aproximativ 335 m.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

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, conform art. 27 – R.G.U. – aliniat 1.

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărirea de capacitate a rețelelor edilitare, se vor realiza conform art. 28 - R.G.U.

In momentul efectuării lucrarilor de sapatura se va solicita dupa caz prezenta personalului tehnic al administratorilor de retele.

Revine in sarcina beneficiarului – conform prevederilor art.13 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr.525/1996 – obligatia efectuării, in total, a lucrarilor de infrastructura si de echipare tehnico-edilitara in perimetrul studiat, in baza unor contracte prealabile cu autoritatile locale.

Se va dezvolta echiparea edilitara in zona prin extinderea rețelelor existente in zona si care vor realiza conform avizelor furnizate de detinatorii de retele .

In zona exista posibilitati de racord de apa , canalizare , retea electrica de distributie, gaz din strada Livezilor iar din Aleea Livezilor I posibilitati de racord de apa si gaz .

Pentru cele doua terenuri adiacente Aleei Livezilor I se propune o platforma pe care se va pozitiona Bazinul vidanjabil pentru evacuarea apelor menajere

Racordul electric se va realiza din strada Livezilor.

Pentru racordul la rețeaua de gaz s-au prevăzut puncte de racord pe fiecare teren conform planșei de Reglementari edilitare. Se interzice bransarea construcțiilor cu o conductă de alimentare cu gaz aeriana care să fie la o înălțime mai mare de 1,00 m.

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

REGIM DE ÎNĂLȚIME

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere respectarea normativelor legate de asigurarea înșoririi clădirilor (conform Ordinul Ministerului Sănătății nr.119 / 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc) pentru nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul înșoririi acestora.

Se propune un regim de înălțime minim P iar maxim P+2.

Înălțimea minimă va fi de 3,50 m iar cea maximă va fi de 10,00 m față de cota +0,00.

Se vor respecta distanțele construcțiilor față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare prevăzute în planșa de Reglementari Urbanistice.

Acolo unde Codul civil sau alte prevederi legale impun acordul vecinilor, el va fi solicitat.

ASPECTUL EXTERIOR

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

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

Materialele de construcție vor fi de preferință durabile.

Arhitectura clădirii propuse spre construire va fi de factură modernă.

Sunt interzise structuri de acoperis complicate cu streșini suprapuse.

Nu se admit pante ale acoperisurilor către limitele de proprietate dacă distanțele până la acestea sunt mai mici de 3.00m.

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

Prescripțiile vor urmări armonizarea construcțiilor noi cu cele învecinate (finisaje, vitrări plin-gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii, etc.), îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale noi și moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare.

ASIGURAREA COMPATIBILITATII FUNCTIUNILOR

Funcțiunile propuse pentru aceasta zona conform PUG sunt : zona P – zona verde, parcuri, complexe sportive, recreere, turism si partial zona IS 1, partial CC r2 si partial LM subzona u2.

Desi initial prevazuta ca o zona in principal de agrement, spatii verzi , parcuri, complexe sportive etc si locuire cu regim mic de inaltime, din punct de vedere urbanistic si functional zona s-a dezvoltat in special din punct de vedere al constructiilor rezidentiale datorita avantajelor specifice zonei.

Prin acest studiu PUZ se propune modificarea functiunii zonei din zona mixta : P, IS 1 si LM u2 in zona integrala LMu2 cu respectarea benzii de protectie prevazuta la strada Livezilor.

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

Procentul de ocupare al terenului (P.O.T. = $\frac{SC}{ST} \times 100$).

ST = suprafata parcelei inscrisa in Cartea funciara + suprafata terenului propus spre concesiune.

SC = aria sectiunii orizontale a cladirii, la cota $\pm 0,00$ a parterului, pe conturul exterior al peretilor, exclusiv rezidurile cu aria mai mica de 0,4 mp, nisele cu aria mai mica de 0,4 mp. treptele exterioare si terasele neacoperite.

P.O.T. propus min 15,00%.

P.O.T. propus max 35,00%.

Coefficientul de ocupare a terenului (C.U.T.) ESTE DE MINIM 0,1

Coefficientul de ocupare a terenului (C.U.T.) ESTE DE MAXIM 1

Modificarile de la aceste impuneri nu se pot analiza decat prin alt P.U.Z., supus avizarii si aprobarii legale.

EDIFICABILUL

Se va respecta cu strictele edificabilul propus in plansa de Reglementari Urbanistice.

Pentru constructia propusa se vor pastra distante fata de limitele de proprietate prevazute in art. 6.3.din prezentul RLU .

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurimi

Parcaje

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, in afara circulatiilor publice.

Suprafetele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din HCL nr. 201/2017. Astfel, pentru constructiile de locuinte colective, se va asigura minim un loc de parcare pe o unitate locativa, iar pentru constructiile comerciale (spatii comerciale/ prestari servicii) se va asigura minim un loc de parcare pentru fiecare 35 mp suprafata utila a spatiului de prestari servicii/ vanzare. Pentru acest caz in care constructiile inglobeaza spatii cu diferite destinatii, locurile de parcare necesare se vor asigura pentru fiecare functiune in parte, calculate in functie de suprafata ocupata de fiecare functiune in parte, conform normelor precizate in HCL nr. 201/2017.

S-a realizat un Studiu de Circulatie in zona care detaliaza accesul carosabil pe parcelele studiate. Accesul pentru cele 4 loturi se va realiza din aleea Livezilor I respectiv aleea Livezilor II, strazi secundare, slab circulat.

Retragerea fata de aliniament a limita edificabilului de 2,00 m nu va afecta locurile de parcare prevazute deoarece suprafata viitoarelor constructii nu va ocupa tot frontul la aceste alei.

Spatii verzi si plantate

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform H.G. 525/1996 republicata si a normelor in vigoare.

Se va respecta banda de protectie de protectie cu latimea de 5,00 m prevazuta in PUG ce bordeaza strada Livezilor.

In propunerea PUZ se va mentine aceasta banda verde de protectie prin propunerea unui regim de aliniere la limita de proprietate la strada Livezilor de 5,00 m, zona care va fi destinata plantarii de vegetatie de talie mijlocie si mare.

Spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda, alei, platforme etc se inierbeaza si se planteaza.

Procentul de spatii verzi propus pe aceasta zona va fi de minim 30%.

Imprejmuiri

Este permisa autorizarea unei imprejmuiri transparente, semitransparente sau opace, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice. Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

Inaltimele imprejmuirilor nu vor depasi inaltimea de 1,80 m.

Gestionarea deseurilor

Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face in containere speciale, urmand a fi evacuate de catre o firma specializata, in baza unui sontract si transportate la un depozit de gunoi autorizat.

Pentru depozitarea deseurilor menajere s-a prevazut pe fiecare teren o platforma cu accesibilitate directa din strada pentru amplasarea acestora.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Unitati si subunitati functionale :

- **LM** - zona rezidentiala ;
LMu2 – subzona rezidentiala cu locuinte P, P+1 ,P+2 cu inaltime pana la 10 m ;
- **IS i** - zona institutii publice si servicii de interes general ;
- **P** - zona verde, parcuri, complexe sportive, recreere, turism ;
- **CC** – zona pentru cai de comunicatie si circulatii aferente ;
Ccr– subzona pentru caile de comunicatie si constructii aferente ;

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

LM - Zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2 (pana la 10m), cu urmatoarele subzone:

- **LMu** -Cu cladiri de tip urban:
- **LMu2** - Predominant rezidentiala

Funciunea dominanta: a subzonei este locuirea pe fiecare parcela in parte, cu posibilitatea ca activitatile complementare admise sa aiba o pondere mai mare decat locuirea, pe parcela sau in aceeasi constructie.

Funciuni complementare admise :

a. Pe parcele distincte din subzona: **LI, IS** (cu exceptia **ISsp**), **I** (cu exceptia unitatilor poluante), **Pp, GC+TE** necesare folosintelor din subzona, **CCp**.

b. Pe aceeași parcelă cu locuințele: **IS** (cu exceptia **ISi, ISsp**), **I** (ateliere și prestări servicii nepoluante cu maximum 5 salariați), **GC+TE** necesare folosintelor din subzona.

Funcțiunile interzise:

- a. Funcțiunile interzise pe parcelele distincte din subzona: **LMr, ISsp, I** (unitati poluante), **A, Pcs, Ppp, GC+TE** (necesare altor folosinte decat cele din subzona), **CC** (cu exceptia **CCp**), **TSE, TN**.
- b. Pe aceeași parcelă cu locuințele: **ISi, ISsp, I** (unitati poluante), **A, P, GC, TE, CC, S, TN**

Prin acest studiu PUZ se propune modificarea funcțiunii zonei din zona mixta : **P, IS 1** și **LM u2** in zona integrala **LMu2** cu respectarea benzii de protectie prevazuta la strada Livezilor.

UTILIZAREA FUNCTIONALA

Utilizarile permise ale terenurilor și cladirilor de pe parcelele cu locuinte din subzona, pe aceeași parcelă cu locuințele: **IS** (cu exceptia **ISi, ISsp**), **I** (ateliere și prestări servicii nepoluante cu maximum 5 salariați), **GC+TE** necesare folosintelor din subzona.

- a. Locuire pe fiecare zonă cu locuinte in parte; ponderea locuirii in cladiri principale este de minimum 50% din SD a fiecărei cladiri in parte;
- b. Activitati compatibile locuirii pe fiecare parcelă cu locuinte in parte; aceste activitati pot ajunge la maximum 50% din SD a fiecărei cladiri in parte și se desfasoara in conformitate cu actele normative in vigoare și cu reglementarile CLMT. Activitatile complementare locuirii sunt cele secundare pe fiecare parcelă in parte; aceste activitati se pot desfasura in cladirile principale, in conformitate cu actele normative in vigoare și cu reglementarile

c. Parcelele din subzona **LMu2** sunt construibile daca indeplinesc conditiile :

Parcelele din subzona **LMu1** care nu sunt situate in ZCAD sunt construibile in cazul in care caracteristicile lor geometrice se incadreaza concomitent in urmatoarele conditii:

- Lungimea aliniamentului: - minimum 9,00m;
- Adancimea parcelei (masurata pe fiecare dintre cele doua linii perpendiculare pe aliniament care ating colturile extreme din fundul parcelei: - minimum 12,00m;
- Suprafata parcelei: - minimum 200,00mp;

Se fac urmatoarele precizari, valabile numai pentru masurarea dimensiunilor de la alin.d:

- In cazul parcelelor de colt (cu doua aliniamente), una dintre laturile dinspre strada va fi considerata aliniament, iar cealalta latura dinspre strada va fi considerata limita laterala;
- In cazul parcelelor cu doua aliniamente spre doua strazi paralele, latura dinspre o strada va fi considerata aliniament, iar latura dinspre cealalta strada va fi considerata limita din fund a parcelei.

Utilizari permise cu conditii:

- a. Pe parcelele situate in zonele cu valori de patrimoniu cultural construit, constructiile si amenajarile vor fi autorizate in conformitate cu RLU PUG Tulcea.
- b. Pe parcelele situate in zonele de protectie a infrastructurii feroviare, constructiile si amenajarile vor fi autorizate in urma PUZ cu regulament aferent si in urma PUD, aprobate conform legii;
- c. Pe parcelele situate in zonele de protectie a DN, DJ, DC, constructiile si amenajarile vor fi autorizate in urma PUZ cu regulament aferent si in urma PUD, aprobate conform Legii nr.82/1998 privind regimul juridic al drumurilor.
- d. Pe parcelele situate in zonele de protectie ale cursurilor de apa si ale diferitelor canale, constructiile si amenajarile vor fi autorizate in urma PUZ cu regulament aferent si in urma PUD,

aprobate conform legilor privind autorizarea constructiilor si privind protectia mediului.

Interdictiile temporare de construire se introduc pana la aprobarea PUZ cu regulament aferent si a PUD, in urmatoarele situatii:

- a. Pe toate parcelele aflate in situatiile cuprinse la utilizari premise cu conditii;
- b. Pe parcelele care au cel putin o limita comuna cu urmatoarele zone sau subzone functionale: **LI, IS, I, P, GC, TE, S, TR.**
- c. Pe parcelele care sunt destinate pentru una dintre zonele sau subzonele functionale descrise in alineatul precedent.
- d. Pe parcelele pe care, fie se va realiza artere de circulatie auto sau pietonala noi, fie se vor largi arterele de circulatie existente.
- e. Pe parcelele situate in ZCAD si care se incadreaza in categoriile de: parcele construibile indirect si parcele neconstruibile (RAEC).
- f. Pe parcelele din subzona **LMu1** care nu sunt situate in ZCAD si ale caror caracteristici geometrice nu se incadreaza in cel putin una dintre conditiile prezentate mai sus;
- g. Pe parcelele care sunt destinate functiunilor complementare admise
- h. Pe parcelele de locuinte care au o limita comuna cu una dintre parcelele cu folosinta actuala sau destinatie prevazuta ca fiind complementara
- i. Pe parcelele care au o limita comuna cu alte zone functionale decat cele prevazute ca fiind complementare

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Zona cuprinde o singura unitate teritoriala : U.T.R. 32.

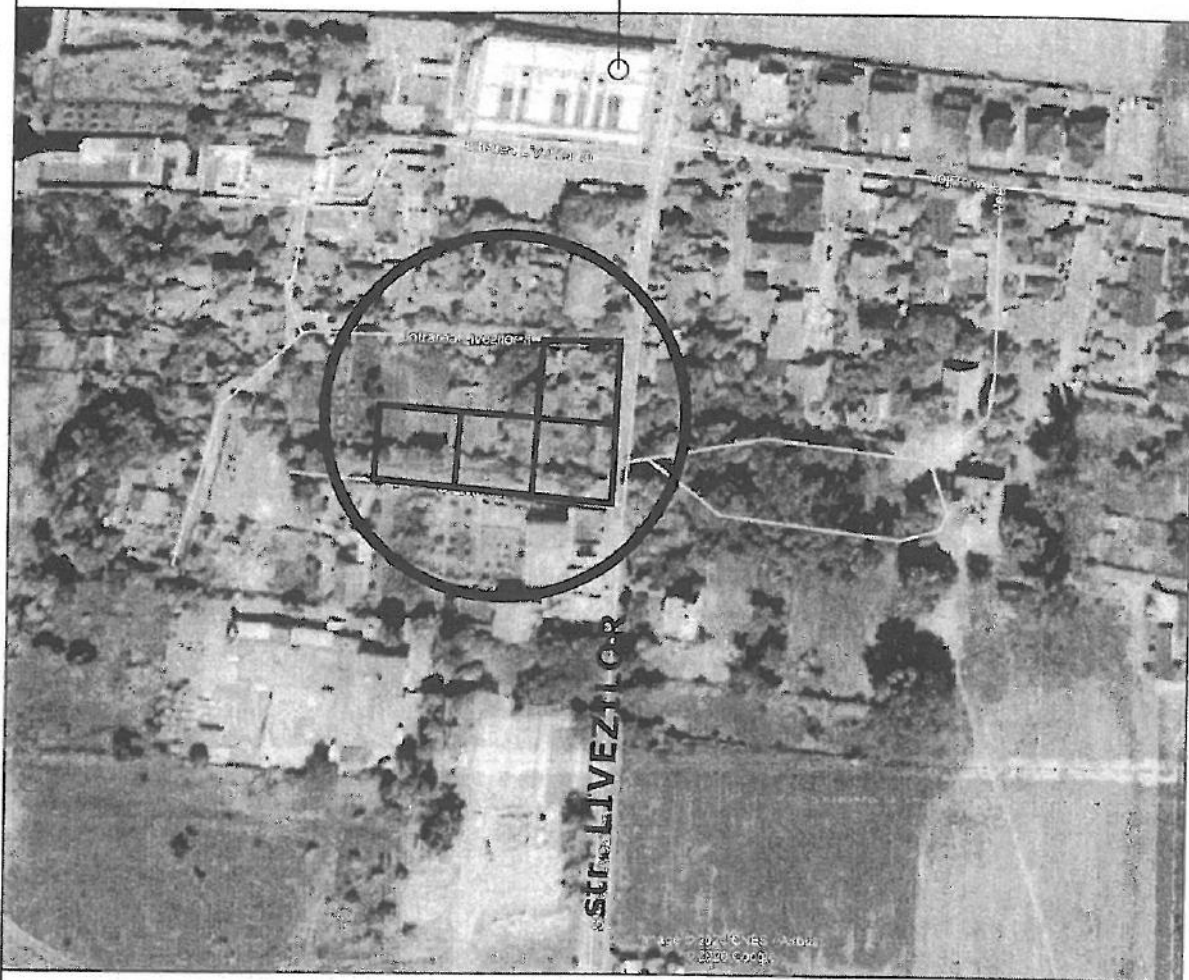
Prescriptiile specifice de construibilitate la nivelul zonelor functionale sunt conforme cu capitolul 4 din prezentul Regulament.

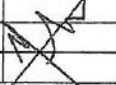
SC PRODOMO SRL

Intocmit,
Arh. Alina Mihalca

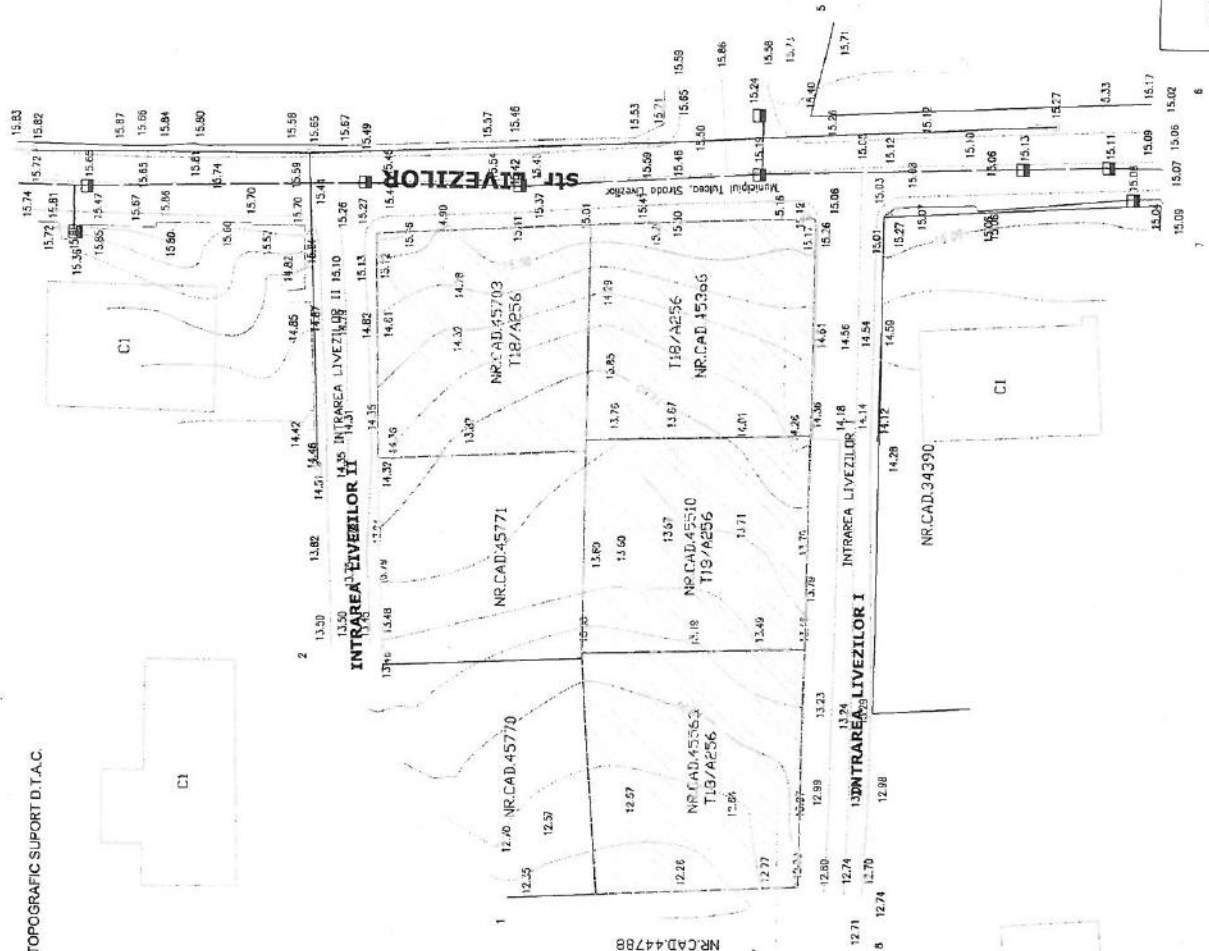


SALON ESPLANADA PARK



S.C. PRODOMO S.R.L. <small>TULCEA, STR. ing. Dumitru Ivanov, nr. 6, cladirea IBERON BUSINESS, s.l.4, cartier Ro 14061326, J36/202/2001</small>			BENEFICIAR: TALASMAN NICUSOR, VISAN VIOREL, INTE AURELIA VIORICA, MIRICA PAUL DANIEL	PR. NR. 671/2020
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATA	TITLU PROIECT: CONSTRUIRE LOCUINTE	FAZA: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Alina Mihalca		Adresa: Mun. Tulcea, Tarlaua 18, Parcela 256, nr. cad. 45366, 45510, 45563, 45703	PLANSA: U-00
PROIECTANT	arh. Alina Mihalca		TITLU PLANSA: PLAN DE INCADRARE IN ZONA	
DESEANAT	arh. Alina Mihalca	DATA: aug/2020		

PLAN TOPOGRAFIC SUPIORT D.T.A.C.



ZONA TEREN STUDIAT PRIN PUZ



S.C. PRODROMO S.R.L. TULCEA, STR. Ing. Dumbrău Ionescu, nr. 6, clădirea 1004, județul Tulcea, România IB 14601376, J2502029251		BENEFICIAR: TALASMAN NICUSOR, VISAN VIDREB, INTE AURELIA VIORICA, MIRICA PAUL DANIEL		PR. NR. 671/2020
SPECIFICATIE	NUME S.C. PRODROMO S.R.L.	SEMNALIZARE ULCEA	PROIECT CONSTRUIRE LOCUINTE	FAZA: P.U.Z.
SEF PROIECT arh. Alina Mihaela	SCARA: 1:500	PROIECTANT arh. Alina Mihaela	Adresa: Mun. Tulcea, Parcul 19, Parcela 256 nr. 1004-12500, 1551E, 45503, 45703	PLANSĂ: U-00
DESEINAT arh. Alina Mihaela	DATA: aug/2020	TITLU PLANȘĂ: PLAN DE SITUATIE		

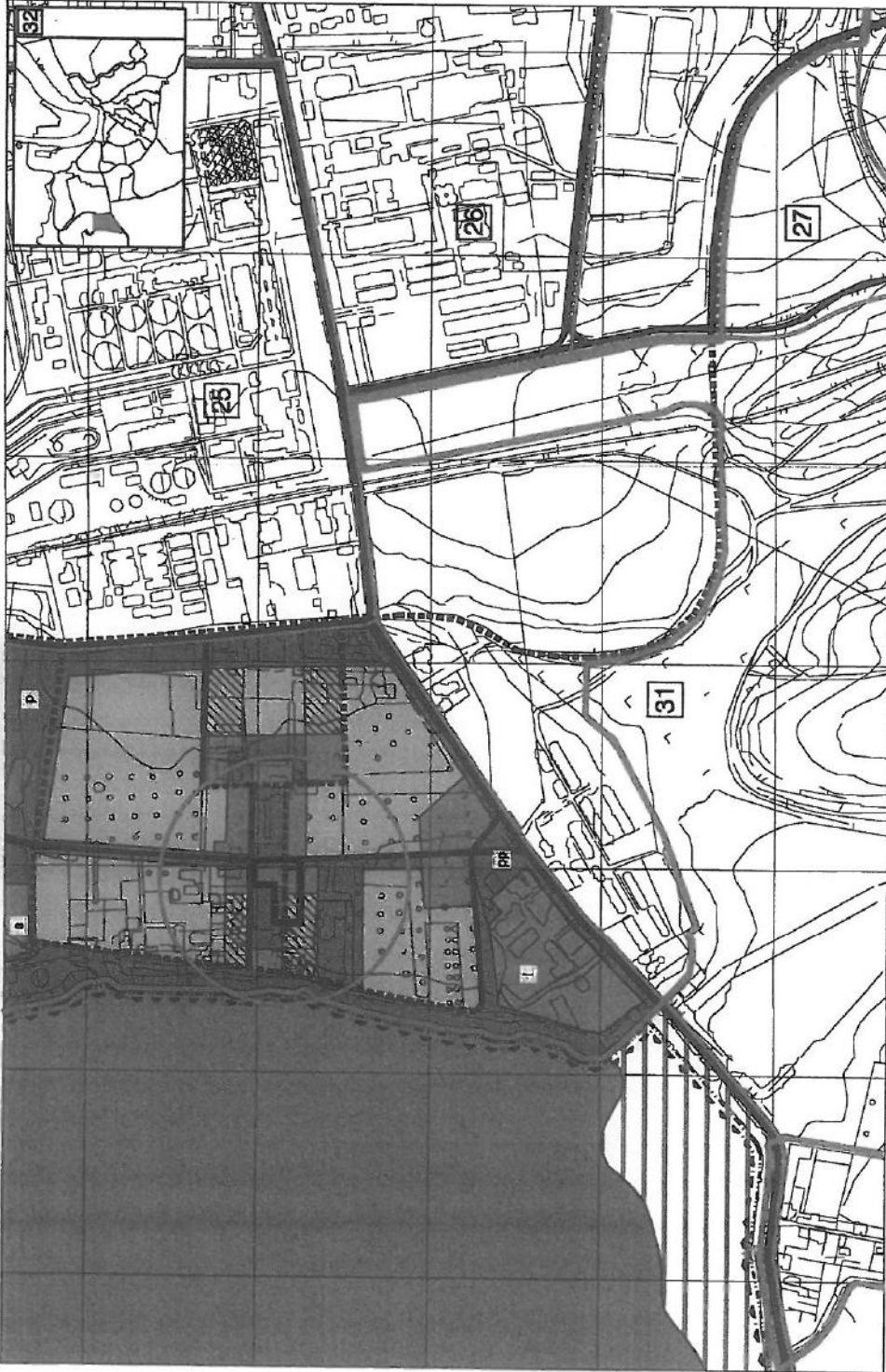
URBANIA
Societate comercială cu capital privat

RLUMT - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL MUNICIPIULUI TULCEA
REGLEMENTARI PE U.T.R. - SCARA 1:5000

U.T.R. 32

MARTIE 1998

0 m 100 m 200 m 300 m 400 m 500 m



LUCRAREA: PLANUL DE REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AL MUNICIPIULUI TULCEA	
PROIECTANT	S.C. PRODOMO S.R.L.
PROIECTANT	arch. Alina Mihaela
DESENIAT	arch. Alina Mihaela
DATA	aug/2020
SCARA	1:500
TITLU PROIECT	CONSTRUIRE LOCUINTE
Adresa	Mun. Tulcea, Tulcea 18, Parcela 256, nr. cad. 45386, 45510, 45553, 45703
TITLU PLANSA	INCADRARE IN PUG
FAZA	P.U.Z.
PR. NR.	691/2020



BENEFICIAR:		TALASMAN NICUSOR, YISAN VIZOREL, INTE AURELIA VIORICA, MIRICA PAUL DANIEL
SPECIFICATIE		NUME
SIF PROIECT	arch. Alina Mihaela	SCARA:
PROIECTANT	arch. Alina Mihaela	DATA:
DESENIAT	arch. Alina Mihaela	aug/2020
TITLU PROIECT:		CONSTRUIRE LOCUINTE
Adresa:		Mun. Tulcea, Tulcea 18, Parcela 256, nr. cad. 45386, 45510, 45553, 45703
TITLU PLANSA:		INCADRARE IN PUG
FAZA:		P.U.Z.
PR. NR.:		691/2020
PLANSA:		U-00

ZONA TEREN STUDIAT PRIN PUG

PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE LOCUINTE

Mun. Tulcea, Tarlaua 18, Parcela 256, nr. cad.
45366,45510,45563,45703 TULCEA

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE SC. 1 :500



LEGENDA:

A. LIMITE

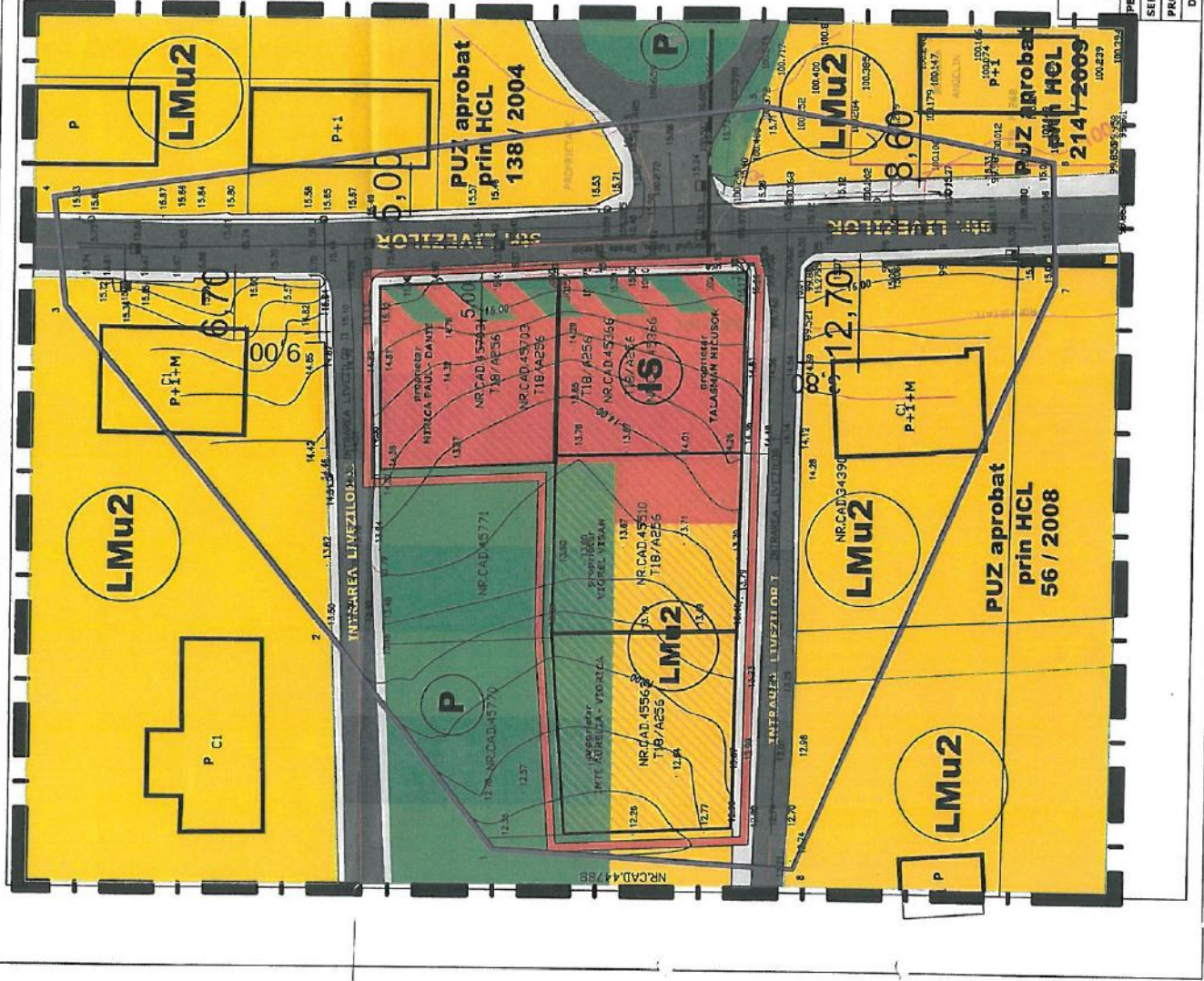
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TERENULUI STUDIATA PRIN RIDICARE TOPOGRAFICA
- LIMITA TERENULUI CE A GENERAT STUDIUL PUZ

B. FUNCTIUNI URBANISTICE

- REGIM DE AJUNGERE EXISTENT
- ZONA TEREN STUDIAT PRIN PUZ
- LMu2 - ZONA REZIDENTIALA
- LMu2 - subzona mobilnita cu locuinte P, P+1, P+2 cu incalzire pana la 10 m
- IS - ZONA INSTITUTIILOR PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL
- IS 1 - subzona constructii de mediu
- P - ZONA VERDE, PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, TURISM
- subzona apelor: planurile de protejtie
- CC - ZONA PT. CAI DE COMUNICATIE SI CIRCULATI AFERENTE
- CC 2 - subzona Pt. caie de comunicatie si circulaie interna

Inventar de coordonate Zona studiata Pentru (1)

Nr. Pt.	Coordonate pdt de contur		Lungimi latini D(m+1)
	X (m)	Y (m)	
1	415719.264	789209.899	33.033
2	415749.328	789235.126	51.585
3	415774.961	789275.090	13.252
4	415773.448	789289.259	86.669
5	415674.439	789300.919	35.997
6	415651.631	789333.629	14.679
7	415652.715	789308.187	78.868
8	415692.715	789308.187	36.629
SITUAZIONE: P=350,856m			



S.C. PRODROMO S.R.L.

TULCEA, Str. Ing. Dumitru Vasilev, nr. 4, casele ISROSI MARI, JUDETLUL TULCEA, Nr. 1404/2014, 21.02.2001

SEF PROIECT	NUME	SEMNIATURA
PROIECTANT	nr. Alina Mihalcea	
DESENAT	nr. Alina Mihalcea	

DATA: aug/2020

BENEFICIAR:	PR. NR.
TALASMAN NICUSOR, VISAN VIOREL, INTE AURELIA VIORICA, MIRICA PAUL DANIEL	671/2020
TITLU PROIECT:	FAZA:
CONSTRUIRE LOCUINTE	P.U.Z.
Adresa: Mun. Tulcea, Tarlaua 18, Parcela 256, nr. cad. 45366, 45510, 45563, 45703	
TITLU PLANISA:	PLANISA:
ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE	U. 01.

PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE LOCUINTE

Mun. Tulcea, Tariaua 18, Parcela 256, nr. cad.
45366,45510,45563,45703 TULCEA

REGLEMENTARI URBANISTICE SC. 1 : 500



Inventar de coordonate
zone studiate
Parcela(1)

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]	Lungimi latari D(p+1)
1	445719,284	796208,961	33,033
2	445739,328	796235,121	51,595
3	445771,951	796275,094	13,232
4	445773,446	796288,254	96,859
5	445687,433	796300,344	35,997
6	445662,031	796293,024	14,878
7	445661,659	796278,154	76,899
8	445662,715	796266,794	36,629

SI(1)=7994,1 mp P=350,853m

REGIM DE INALTIME = min P-max P+2
POT = min.15% - max. 35%
CUT = min.0,1 - max. 1



A. LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIAE
- LIMITA TERENULUI STUDIATA PRIN RIDICARE TOPOGRAFICA
- LIMITA TERENULUI CE A GENERAT STUDIUL PUZ

B. FUNCTIUNI URBANISTICE

- REGIM DE ALIMIERE
- LM - ZONA RESIDENTIALA
- LM us - subzona residentiala cu locuinte P, P+1, P+2 cu inaltime pana la 10 m
- IS - ZONA INSTITUTI PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL
- IS 1 - subzona constructii de inaltamant
- P - ZONA VERDE, PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, TURISM
- subzona spatii plantate de protectie
- CC - ZONA DT, CAI DE COMUNICATIE SI CIRCULATI ASRENTE
- CC2 - subzona pt salii de comunicatii si constructii speciale
- ZONA ALB / PLATFORMEI SPATII VERZI
- ACCES PENTRONAL
- EDIFICABIL PROPUS
- ACCES CAROSABIL

LOTURI:

LOTURI	NR. CADASTRAL	SUPRAFETEA (mp)	POT min (%)	POT max (%)	CUT min	CUT max
LOT 1	MIRICA PAUL - DANIEL	45703	500,00	15,00	35,00	0,1 - 1
LOT 2	TALASHAN NICOLAE	45366	512,00	15,00	35,00	0,1 - 1
LOT 3	VIORELA VIORELA	45510	505,00	15,00	35,00	0,1 - 1
LOT 4	INTE AURELIA - VIORELA	45563	537,00	15,00	35,00	0,1 - 1

C. BILANT TERITORIAL

ZONE / SUBZONE FUNCTIONALE	PROFUS	
	7 004,11 mp	minim maxim
SUPRAFATA ZONA TOTALA STUDIATA:	7 004,11 mp	
SUPRAFATA TEREN DE A GENERAT STUDIUL PUZ:	3 854,00 mp	
• LM us - ZONA RESIDENTIALA CU LOCUINTE P, P+1, P+2 PANA LA 10 m	206,10	15,00 35,00 176,00 35,00
• CC - CAI DE COMUNICATIE URBANA SI CONSTRUCTII ASRENTE	1426,70	35,00 1426,70 35,00 1426,70
• P - ZONA VERDE AMENAJAT	192,20	30,00 192,20 30,00 192,20
P.T. = 1001,15 % - max 9%		
CUT = 0,0811 - max 1%		
REGULUI INALTIME mpP - max P+2		



S.C. PRODROM S.R.L.
15 CALA STR. MARE NR. 45, S. 4, CALA - BRAGA MARE TULCEA
SI 1401324, 20052001

NUME: PRODROM
CUI: 15050
PROIECTANT: PRODROM
DI-SEIAT: PRODROM

NUME	SCARA	PROIECTANT	DI-SEIAT	DATA	REGLEMENTARE URBANISTICE	PLANS P-12
MIRICA PAUL - DANIEL	1:500	PRODROM	PRODROM	aug / 2020	REGLEMENTARE URBANISTICE	PLANS P-12



PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE LOCUINTE

Mun. Tulcea, Tarlaua 18, Parcela 256, nr. cad. 45366,45510,45563,45703 TULCEA

REGLEMENTARI EDILITARE SC. 1 :500



Inventar de puncti de coordonate
zona constructa

Nr. Pct.	X (m)	Y (m)	Lungimi latim. D(L+P)
1	415719.264	795208.889	33.033
2	416798.328	795235.125	51.595
3	415771.961	795275.090	13.252
4	418773.446	795288.239	86.859
5	418667.433	795300.349	35.997
6	418623.031	795303.829	14.879
7	418621.568	795279.157	26.839
8	418622.715	795268.181	35.929

S(1)7964,1Imp. P=350,833m

LEGENDA:

REGIM DE INALTIME = mix. P+2
 POT= max. 35%
 CUT= max. 1

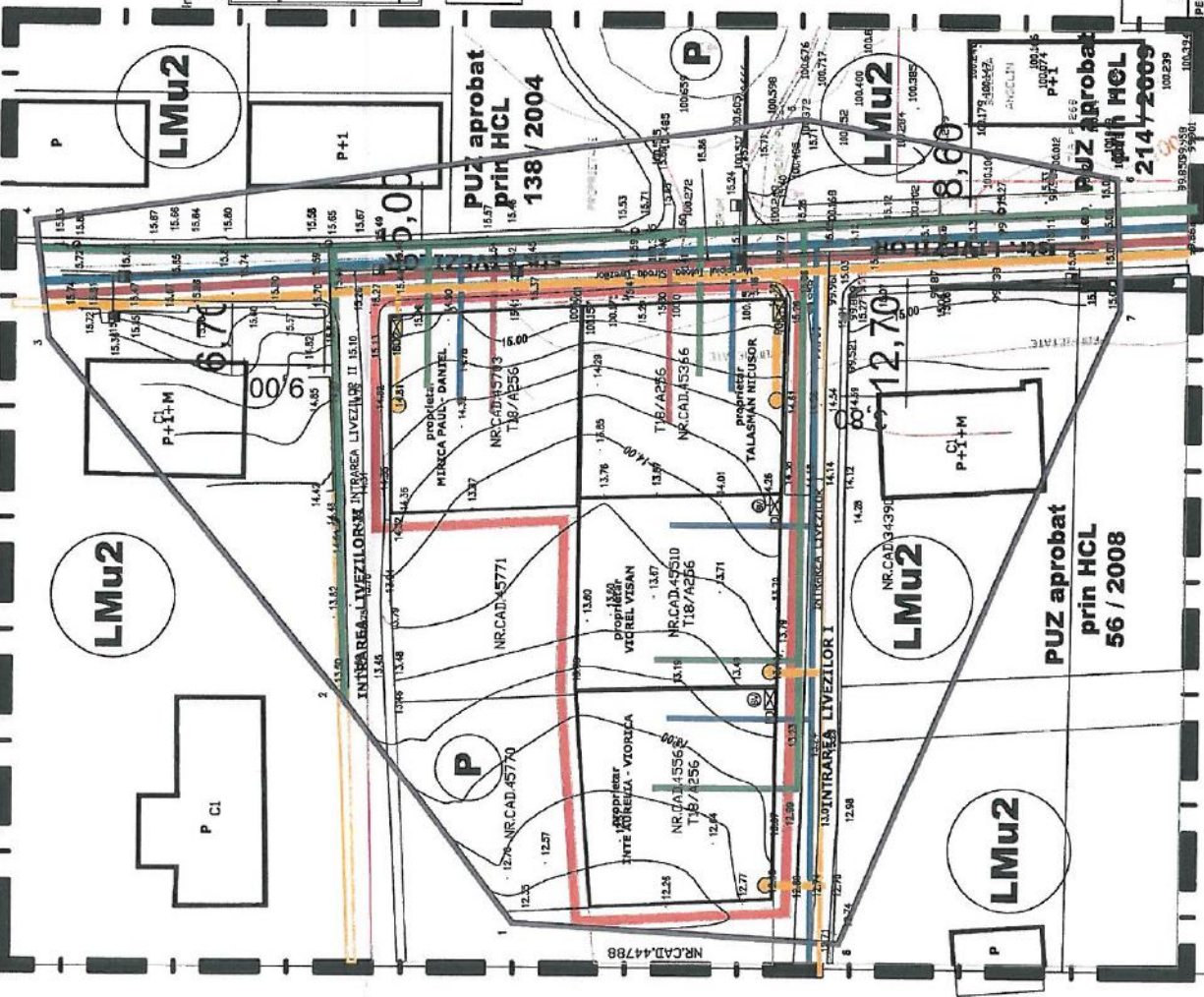
A. LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TERENULUI STUDIATA PRIN RIDICARE TOPOGRAFICA
- LIMITA TERENULUI DE A GENERAY STUDIULUI PUZ

B. FUNCTIUNI URBANISTICE

- REGIM DE ALINIERE EXISTENT
- ZONA TEREN STUDIAT PRIN PUZ
- LMu2 - ZONA REZIDENTIALA
- LMu2 - subzona rezidentiala cu locuinte P, P+1, P+2 cu balnei, panza la 10 m
- IS - ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL
- IS 1 - subzona constructii de ansamblu
- P - ZONA VERDE, PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, TURISM
- subzona spatii plantate de protectie
- CC - ZONA PT. CAI DE COMUNICATIE SI CIRCULATI AERENATE
- CC2 - subzona pt. cale de comunicatie si constructii aeriene

RETEA ALIMENTARE APA PD - PLATFORMA DESEURI PROPRIA
 CANAL COLECTOR APE PLUVIALE 6V - BAZIN VIDAVAL ABIL PROPRIU
 RETEA CANALIZARE
 RETEA ENERGIE ELECTRICA
 RETEA GAZE
 CABLU SUBTERAN TELECOMUNICATI



S.C. PRODOMO S.R.L.
 TULCEA, str. Ing. Dan Balaie Irimov, nr. 4, cladirea IERONIM MURARIU
 Zi-1681020, JHM-0202001

SPECIALISTE

PROIECTANT	ing. Alina Mihaela
DESEINAT	ing. Alina Mihaela

SEMNATURI

PROIECTANT	ing. Alina Mihaela
DESEINAT	ing. Alina Mihaela

SCARA: 1:500
DATA: aug/2020
TITLUL PLANSĂ: REGLEMENTARI EDILITARE

BENEFICIAR:
 TALASMAN NTCUSOR, VISAN VTOROL,
 INTE AURELIA VTORICA, MIRECA PAUL DANIEL

TITLUL PROIECT:
 CONSTRUIRE LOCUINTE

PR. NR.: 671/2020
FAZA: P.U.Z.
PLANSĂ: U-03

**PLAN URBANISTIC ZONAL – TARLA 18, PARCELA 256 NR. CAD 45366,
45510, 45563, 45703, (ADIACENT STR. LIVEZILOR)****MEMORIU TEHNIC
RETELE EDILITARE****1. INTRODUCERE****Definirea obiectivului**

Prin investitia propusa de beneficiarul: TALASMAN NICUSOR, VISAN VIOREL, INTE AURELIA – VIORICA, MIRICA PAUL - DANIEL a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 444 din 25.06.2020, valabil 24 luni.

Scopul investitiei conform CU: construire patru locuinte individuale – cu regim de inaltime de minim P si maxim P+2 si elaborarea documentatiei P.U.Z.

Functiunea urbanistica: UTR 32, zona P – zona verde, parcuri, complexe sportive, recreere, turism si partial zona IS 1, partial CC r2 si partial LM subzona u2.

Functiunea dominanta: a subzonei este locuirea pe fiecare parcela in parte, cu posibilitatea ca activitatile complementare admise sa aiba o pondere mai mare decat locuirea, pe parcela sau in aceeasi constructie.

Functiuni complementare admise :

a. Pe parcele distincte din subzona: **LI, IS** (cu exceptia **ISsp**), **I** (cu exceptia unitatilor poluante), **Pp, GC+TE** necesare folosintelor din subzona, **CCp**.

b. Pe aceeasi parcela cu locuintele: **IS** (cu exceptia **ISi, ISsp**), **I** (ateliere si prestari servicii nepoluante cu maximum 5 salariati), **GC+TE** necesare folosintelor din subzona.

Functiunile interzise:

- a. Functiunile interzise pe parcelele distincte din subzona: **LMr, ISsp, I** (unitati poluante), **A, Pcs, Ppp, GC+TE** (necesare altor folosinte decat cele din subzona), **CC** (cu exceptia **CCp**), **TSE, TN**.
- b. Pe aceeasi parcela cu locuintele: **ISi, ISsp, I** (unitati poluante), **A, P, GC, TE, CC, S, TN**

Indicatori urbanistici:

- *POT propus = 35% (P, P+2)*
- *CUT propus = 1,0*
- *H_{max} propus = 10,00 m pentru P+2*
- *Circulatii interioare propuse = 25%*
- *Spatii verzi private = 40%*

Adresa obiectiv: mun. Tulcea, tarla 18, parcela 256, nr. Cad. CAD 45366, 45510, 45563, 45703, (ADIACENT STR. LIVEZILOR), jud. TULCEA

Terenul ce face obiectul P.U.Z. este amplasat in mun. Tulcea, tarla 18, parcela 256, nr. Cad. CAD 45366, 45510, 45563, 45703, (ADIACENT STR. LIVEZILOR), in suprafata de 2 054,00 mp .

Funcțiunea urbanistica propusa: locuire, P, P+2.

Beneficiari: TALASMAN NICUSOR, VISAN VIOREL, INTE AURELIA – VIORICA, MIRICA PAUL - DANIEL

POT min propus = 15 %

POT max propus = 35 %

CUT min propus = 0,1

CUT max propus = 1

Regim minim de inaltime : P

Regim maxim de inaltime : P+2

aproximativ 4 unitati locative, utilizatori circa 16 persoane.

2. ANALIZA CRITICA A SITUAȚIEI EXISTENTE

Amplasamentul terenului ce a generat P.U.Z. este in mun. Tulcea, tarla 18, parcela 256, nr. Cad. CAD 45366, 45510, 45563, 45703, (ADIACENT STR. LIVEZILOR). Pe str. Livezilor exista toate rețelele edilitare necesare zonei rezidentiale respective:

- 2.1. Alimentare cu apa
- Retele de canalizare
- 2.2. Retele de termoficare
- 2.3. Retele de gaze naturale
- 2.4. Retele de telecomunicatii
- 2.5. Retele electrice
- 2.6. Retele de curenti slabi

Dimensionarea si capacitatile rețelelor pentru tot orasul sunt in principiu relativ suficiente per global si cu disfuncții in diversele zone ale orasului.

2.1. REȚELE DE ALIMENTARE CU APA SI CANALIZARE

Prezentul memoriu trateaza instalatiile edilitare aferente strazii pe care este amplasata constructia studiata prin PUZ. Retelele de apa si canalizare in municipiul Tulcea sunt asigurate de operatorul S.C. AQUASERV S.A. Tulcea. Resursa naturala respectiv apa este asigurata de administratorul de resursa Administratia Nationala Apele Romane prin Dobrogea Litoral SGA Tulcea. Resursa este prelevata din 2 surse: puturi forate pe dealul Boza si captare din Dunare. Apa tratata este stocata in rezervoarele de pe strada Rezervorului. Reteaua de distributie a apei potabile este

din fonta si partial PEHD si asigura alimentarea cu apa potabila a intregului municipiu.

Pe str. Livezilor exista retea de distributie pentru alimentare cu apa ce poate asigura necesarul de $Q_{zi\ max} = 3,74\ mc/zi$. **Pe str. Livezilor exista o conducta de alimentare cu apă Dn 160 mm PEHD.**

Avizul de la S.C. AQUASERV S.A. Tulcea cu numarul 133351 din 15.12.2020 este un aviz favorabil pentru faza P.U.Z.

Avizul S.C. AQUASERV S.A. Tulcea asigura doar continuarea proiectarii si avizarii P.U.Z.

Reteaua de canalizare a municipiului Tulcea este realizata in doua sisteme: gravitacional si pompare. Aceste doua sisteme aduna in ele canalizarile stradale de pe suprafata de circa 81% din municipiul Tulcea. Aceste colectoare stradale sunt dimensionate in functie de lungimea strazii si numarul de abonati cu diametre cuprinse intre 110 mm si 600 mm. Apele uzate menajere (orasenesti) sunt tratate si evacuate in receptorul natural fluviul Dunarea in zona falezei.

Pe str. Livezilor, exista un colector Dn 250 mm PVC sau Dn 315 mm PVC, iar in aceasta situatie se propune racordarea imobilelor propuse la acest colector. În acest fel, colectorul poate prelua apele uzate deversate de la imobilul de locuinte P+2E prin P.U.Z. Canalizarea de racord se va executa din tuburi de PVC-Kg, $Q_{zi\ max} = 3,74\ mc/zi$.

Pe strada nu exista colector pluvial. Evacuarea apelor pluviale se va rezolva in sistem local la trotuar.

Amplasarea obiectivului propus se va face cu respectarea distantelor minime de 6,0 m fata de conducta de distributie apa potabila Dn 160 mm PEHD pozata la 1,0 m fata de bordura trotuarului, conform SR 8591/1997 si P7-2000.

La executarea sapaturilor daca se gasesc retele neidentificate prin planșa atasata avizului se va solicita prezenta reprezentantului S.C. AQUASERV S.A. Tulcea.

Norme si normative de referinta

La proiectarea lucrărilor de instalatii sanitare s-au avut în vedere următoarele:

- Normativ pentru proiectarea si executarea instalatiilor sanitare I 9 - 2015;
- STAS 1478 Alimentarea interioară cu apă;
- STAS 1795 Canalizarea interioară;
- STAS 1343 Alimentări cu apă. Determinarea cantităților de apă alimentare. Standarde în vigoare privind cantitatea materialelor utilizate;
- Norme de tehnica securității muncii si de prevenire a incendiilor;
- HG 93/2005 si SR nr.8591/1997;
- Legea 50/1991 cu modificarile si adaugirile ulterioare;

- Legea 241/2006 cu modificările și adăugirile ulterioare, respectiv Legea 224/2015.

2.2. REȚELE DE TERMIFICARE

Construcția propusă nu se va racorda la rețeaua de termoficare. Apa caldă și încălzirea se vor face cu instalații individuale. Încălzirea spațiilor respective se va realiza cu corpuri statice.

La executarea săpăturilor dacă se găsesc rețele neidentificate prin planșa atașată avizului se va solicita prezența reprezentantului S.C. ENERGOTERM S.A. Tulcea.

Norme și normative de referință

La proiectarea lucrărilor de instalații de încălzire s-au avut în vedere următoarele:

- Normativ pentru proiectarea și executarea instalațiilor de încălzire centrală I13 - 2015;
- STAS: SR1907/1-97 Instalații de încălzire;
- STAS: SR1907/2-97 Instalații de încălzire. Temperaturi interioare convenționale de calcul;
- Standarde în vigoare privind cantitatea materialelor utilizate;
- Legea 51/2006;
- Legea 325/1998;
- Legea 213/1998;
- Legea 50/1991;
- Norme de tehnica securității muncii și de prevenire a incendiilor.

2.3. REȚELE DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

La nivel național, REȚEAUA DE TRANSPORT PRIN CONDUCTE A GAZELOR NATURALE s-a dezvoltat inițial și se dezvoltă în continuare în sistem radial, unind zăcămintele de gaz metan și cele de gaze asociate din țară, precum și rețelele de aducțiune din Rusia, via Ucraina, cu consumatorii de gaze, dintre care și municipiul Tulcea. Lungimea totală a conductelor magistrale de transport din țară este de aproximativ 11.000 km, având diametre cuprinse între 200 - 1200 mm. Aceste conducte sunt componente ale Sistemului Național de Transport al gazelor naturale. Din cadrul acestui sistem fac parte și conductele de înaltă presiune pentru tranzitul internațional de gaze pe teritoriul României, stațiile de comprimare, depozitele de înmagazinare subterană a gazelor naturale etc.

Capacitatea sistemului de transport este de aproximativ 135 milioane m³/zi sau 40 miliarde m³/an. Presiunea maximă de lucru a conductelor este de 50 bari. Din punct de vedere al condițiilor de exploatare, la presiunea de lucru de peste 6 bar, conductele intră în categoria conductelor de presiune înaltă. Conductele de transport

gaz sunt fabricate în totalitate din oțel și în proporție de 80-90%, sunt protejate catodic împotriva coroziunii.

Conductele de transport gaze naturale de înaltă presiune au fost proiectate și executate în conformitate cu prevederile Normativului Departamental ND 3915 / 1994 pentru proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport gaze naturale, ale cărui prescripții confirmă valabilitatea normelor utilizate anterior intrării sale în vigoare prin păstrarea aceluiași distanțe de siguranță.

În conformitate cu prevederile acestui normativ, distanțele minime, pe orizontală dintre conductele de gaze de înaltă presiune (peste 6 bar, până la 40 bar) și diferite obiective mai des întâlnite pe teren sunt următoarele:

- Centre populate, locuințe individuale, construcții sociale, industriale și administrative – 50 m.

Conducta de gaze trebuie să fie amplasată în axul unui culoar de 100 m (120 m) lățime măsurat din axul conductei. În cazul unui fascicul de conducte, se măsoară câte 50 (60) m de la axele conductelor de margine.

Retelele de distribuție a gazelor naturale deservește consumatorii din municipiul Tulcea, acest combustibil fiind utilizat pentru încălzire, prepararea apei calde menajere și prepararea hranei. Încălzirea locuințelor se face cu centrale termice individuale (murale sau de pardoseală), combustibilul utilizat fiind parțial gazele naturale.

Conducta de repartiție de reducere a presiunii face distribuția gazelor naturale către consumatori.

Administratorul rețelei este TULCEA GAZ S.A. și asigură asistența pentru toate lucrările necesare.

Amplasamentul studiat poate fi racordat din conducta de gaze naturale, presiune redusă, PE100 SDR11 Dn 75 mm pozată în trotuar.

Conducta este alimentată dintr-o stație de sector cu o capacitate maximă de 11.000 mc/h ce face parte din sistemul de distribuție a municipiului Tulcea. Aceasta stație este amplasată pe strada Forestierului (SRS VEST)

Necesarul de combustibil gazos este de $N = 16,5 \text{ Nm}^3/\text{h}$ pentru imobilele din tarla 18, parcela 256, nr. Cad. CAD 45366, 45510, 45563, 45703, (ADIACENT STR. LIVEZILOR)

Norme și normative de referință

- NTPEE-2008;
- Ordinul 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului;
- Ordinul 178/2020 publicat în M.O. 942/2020, cu modificările ulterioare, cu Ordinul ANRE nr. 97/2018, publicat în M.O. 447/29.05.2018
- Ordinul ANRE nr. 165/2018, publicat în M.O. 769/6.10.2018

- Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012;

Orice constructie va fi amplasata la minimum 1,0 m de fata de rețelele publice de alimentare cu gaze naturale.

Avizul de la S.C TULCEA GAZ S.A. Tulcea cu nr. 12644 din 23.11.2020 este un aviz favorabil de principiu pentru elaborarea documentației P.U.Z. Prezentul aviz a fost emis în conformitate cu prevederile Ordinului 47/2003 al Ministerului Economiei și Comerțului numai pentru amplasamentul obiectivului propus.

2.4. REȚELE TELECOMUNICATII

Pe strada prezentei investiții nu exista rețea de telecomunicații TELEKOM.

2.5. REȚELE ELECTRICE

In municipiul Tulcea exista rețea electrica pe fiecare strada pentru alimentarea imobilelor cu functiune preponderent de locuire. Rețeaua este pozata pe stalpi de beton. Pe strazile constituite in anii anteriori anului 1990 rețeaua nu a fost ingropata. Pe stalpii de curent electric sunt pozate si cablurile pentru televiziune si internet oferit de mici distribuitori locali.

Normative de referinta

La proiectarea lucrărilor pe parte de instalatii electrice s-au avut în vedere:

- Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea instalațiilor electrice aferente clădirilor, indicativ I7- 2011
- Normativ privind proiectarea clădirilor civile din punct de vedere al cerinței de siguranță în exploatare indicativ CE 1 - 95;
- Normativ de încercări si măsurători pentru sistemele de protecții, comanda-control si automatizări NTE 002/03/00
- SR 234/2008:Bransamente electrice. Prescripții generale de proiectare și execuție
- SR EN 61140/2002 - Protecția împotriva șocurilor electrice.
- Standardele în vigoare privind calitatea materialelor utilizate;
- PE 107-95 - Normativ pentru proiectarea si executarea rețelelor de cabluri electrice;
- PE 116-94 - Normativ de încercări si măsurători la echipamente si instalatii electrice;
- PE 003-84 - Nomenclator de verificări, încercări si probe privind montajul, punerea în functiune si darea în exploatare a instalatiilor electrice;
- PE 009-93 - Norme de prevenire, stingere si dotarea împotriva incendiilor pentru producerea, transportul si distributia energiei electrice si termice;
- PE 118-1999 - Normativ de siguranță la foc a constructiilor;

- Legea 307 privind apărarea împotriva incendiilor.
- Norme generale pentru apărare împotriva incendiilor aprobate cu ord. MAI 163/28.02.07.
- Legea 319/2006 privind securitatea si sănătatea muncii si normele metodologice de aplicare a legii.
- Instrucțiuni proprii interne pentru securitatea si sănătatea muncii în transportul si distributia energiei electrice.
- Standardele în vigoare privind calitatea materialelor utilizate;
- Norme de tehnica securității muncii si de prevenire a incendiilor.
- Ordinul ANRE nr.49/2007
- PE 106/2003
- NTE 003/04/00
- NTE 007/08/00
- SR8591/97
- Legea 123/2012

Administratorul rețelei este S.C. E-Distributie Dobrogea S.A. - UO MTJT TULCEA si asigura asistenta pentru toate lucrarile necesare.

Norme si normative de referinta

- Ordinul ANRE nr. 49/2007
- NTE 003/04/00
- PE 106/2003
- NTE 007/08/00
- SR 8591/97
- Legea 123/2012

Orice constructie va fi amplasata la minimum 3,0 m fata de rețelele publice de alimentare cu energie electrica.

Alimentarea cu energie electrica a firidei de bransament echipata cu B.M.P. (care va contine si echipamentul de masura si control) nu face obiectul acestui proiect; aceasta documentatie se stabileste de catre filiala locala de distributie cu energie electrica, in urma avizului de bransament.

Din firida de bransament (BMP) racordul se va realiza la tabloul general TE-P. Tabloul electric este echipat cu intrerupatoare automate cu protectie termica si coloana pentru tabloul T.M.

Conform bilantului de puteri a rezultat / locuinte (4 buc): $P_i/P_a = 54,10$
Tensiune de utilizare $U = 400$

Pentru prezentul P.U.Z. a fost obtinut avizul de amplasament favorabil nr. 333879336 din 24.11.2020. Avizul E-distributie Dobrogea asigura doar continuarea proiectarii si avizarii PUZ, și nu constituie un aviz tehnic de racordare. Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului sau, daca obiectivul exista si se dezvolta, se va solicita la UO MTJT Tulcea aviz tehnic de racordare.

2.6. INSTALATII DE CURENTI SLABI

In imobil se vor prevedea circuite pentru TV.

INSTALATII DE PROTECTIE IMPOTRIVA ELECTROCUTARII SI TRASNETULUI

Priza de pamant artificiala sub 1Ω se constituie din 4 electrozi din teava de OI Zn cu $d=21/2"$ si $l=3$ m ingropati in sol cu partea superioara la 0,8 m adancime. Conductorii principali de legare la pamant sunt din platbanda OI Zn 40x4mm montata intre electrozi realizand un contur inchis. Toate echipamentele si consumatorii electrocasnici vor fi legati la pamant.

Rezistenta de dispersie a prizei de pamant va fi mai mica de 1 ohm. Daca la masurare se constata o valoare mai mare, aceasta se va completa cu electrozi, pana la atingerea valorii indicate. Protectia impotriva descarcarilor electrice atmosferice a fost prevazuta doar la nivelul coamei celei mai inalte a acoperisului, deoarece cladirea nu are un regim mare de inaltime.

Proiectul respecta Normativele si Standarele in vigoare:

- Normativ I7/2011;
- STAS 12604/87;
- NGPM; NPSI
- si Legea 10/95 pentru respectarea calitatii si sigurantei in exploatare.

3. EVIDENTIAREA DISFUNCTIONALITATILOR SI PRIORITATII DE INTERVENTIE

Analizand suprafata de studiu, am retinut urmatoarele aspecte disfunctionale:

- Iluminatul public respecta nivelele normale;
- Nivel fonic nu este ridicat pe str. Livezilor datorita traficului limitat;
- Geometria neregulata a terenului, incompatibila cu structura si parametrii zonei;
- In arealul studiat starea drumurilor este buna atat la nivel carosabil cat si la nivelul circulatiei pietonale.

Evaluarea

Se considera ca interventia este minora in contextul zonei. Toate cheltuielile rezultate pentru constructia, proiectarea si autorizarea imobilului vor fi suportate de beneficiar.

Intocmit,
ing. Aura Cristina CATRINA





LEGENA

- Rețea de alimentare cu apă
- Rețea de canalizare
- Rețea de distribuție gaz natural
- Rețea de distribuție energie electrică
- Zona de protecție rețete edificare



C. BILANT TERITORIAL

ZONE / CATEGORIE FUNCȚIONALE	PROPUS			
	suprafață	mp	%	notă
PREPARATA ZONA TOTALA STUDIATA	2 424,19 mp			
PREPARATA TEREN DE A GENEZAT STUDIUL PLE	2 054,03 mp			
LES 16 - ZONA PROIECTATA CU LOCUINTE P+1 P+2+3+4 LA 16 m	332,10	15,00		35,00
• ZONĂ DE CONSTRUCȚIE PENTRU CONSTRUCȚII AȘEZATE	1 128,70	55,00		25,00
• P. ZONĂ DE CONSTRUCȚIE PENTRU CONSTRUCȚII AȘEZATE	518,25	21,00		40,00

Verificator / Expert		Semnătura	Cerința	Referat / Expertiză nr./dată
Proiectant principal	prodam			
Proiectant specializat	SESOF PIPE			
Specificația	Nume	Semnătura	Scara:	Proiect nr.
Sef proiect	ing. Alina MIHALÇA		1:500	671/2020
Proiectat	ing. Aura Cristina CATRINA		Data:	Faza: P.U.Z.
Desenat	ing. Aura Cristina CATRINA		feb. 2021	Planșă nr. U-03 rev. 00

PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE LOCUINTE

Mun. Tulcea, Tarlaua 18, Parcela 256, nr. cad. 45366,45510,45563,45703 TULCEA

ANALIZA SITUATIEI JURIDICE SC. 1 : 500



Inventar de coordonate
zona studiata

Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate ecl.de corilar	X [m]	Y [m]	Lungime latitudinala D(1+1)
1	415719,284	795208,282	33,033	
2	415730,328	795245,128	51,886	
3	415771,661	795275,090	13,252	
4	415773,448	795288,259	88,859	
5	415887,433	795300,349	38,887	
6	415885,595	795279,157	76,408	
7	415886,715	795206,167	36,629	

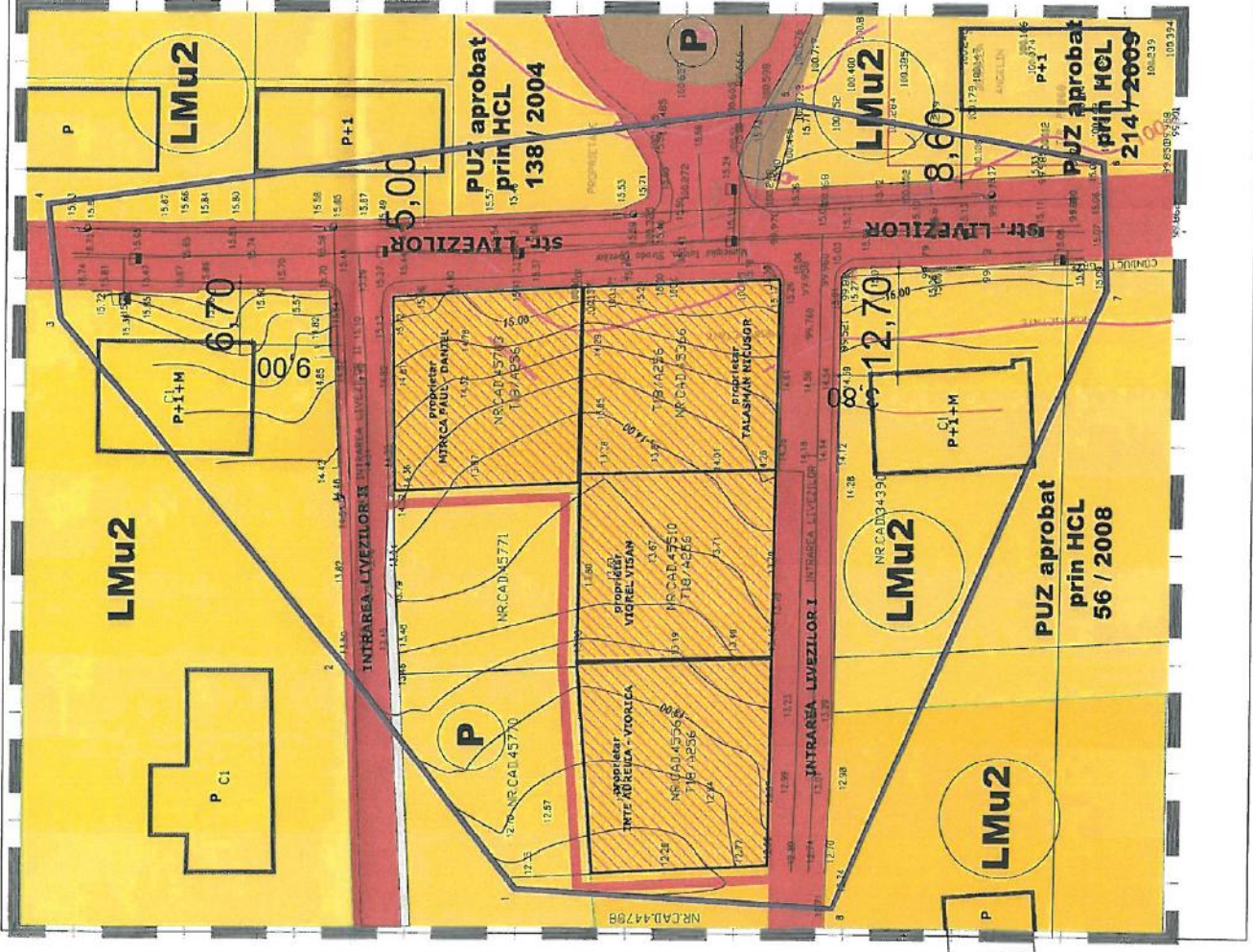
S(1)79304,1Imp P=520,853m



- TEREN CE A GENERAT STUDIUL PUZ
- TEREN DOMENIUL PUBLIC DE INTERES NATIONAL
- TEREN DOMENIUL PRIVAT DE INTERES NATIONAL
- TEREN DOMENIUL PUBLIC DE INTERES JUDETEAN
- TEREN DOMENIUL PRIVAT DE INTERES JUDETEAN
- TEREN DOMENIUL PUBLIC AL LOCALITATII
- TEREN DOMENIUL PRIVAT AL LOCALITATII
- TEREN PROPRIETATE PRIVATA



S.C. PRODOMO S.R.L.		INGINEER		NR. IN	
141 BZA, Str. Incheierea Pacii, nr. 4, Bld. Mihail Brancu		TALASCAN NICUSOR, VESAN VIOREL		674/2020	
Județul Tulcea		INTE AURELIA VIORICA, MIRCEA PAUL DANIEL		FAZA	
SPECIFICATIE		TITLU DEBECI		P.U.Z.	
SUF. PROIECT		SCARA: 1:500		DATA:	
PROIECTANT		ING. ALINA MIRCEA		ING. ALINA MIRCEA	
DESFINAT		ING. ALINA MIRCEA		ING. ALINA MIRCEA	
		DATA: 04/07/2020		ANALIZA SITUATIEI JURIDICE	



PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE LOCUINTE

Mun. Tulcea, Tarlaua 18, Parcele 256, nr. cad.
45366,45610,45663,45703 TULCEA
POSIBILITATI DE MOBILARE URBANA SC. 1 :500



A. LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TERENULUI STUDIATA PRIN RIDICARE TOPOGRAFICA
- LIMITA TERENULUI CE A GENERAT STUDIUL PUZ

B. FUNCTIUNI URBANISTICE

- REGIM DE ALINIE
- LIMITA EDIFICABIL PROPUS
 - LM - ZONA REZIDENTIALA
 - LM 02 - subzona rezidentiala cu locuinte P, P+1, P+2 cu balcoane pana la 10 m
 - IS - ZONA INSTITUTI PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL
 - IS 1 - subzona scolaritati de invataman
 - P - ZONA VERDE, PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, TURISM
- subzona spatii plantate de padurile
- CC - ZONA DT. CAI DE COMUNICATIE SI CIRCULATI AFERENTE
 - CC 02 - subzona PT care de comunicatii si circulate aferente
 - ZONA ALBI / PLATFORME

LOTURI:

NR. LOTURI	SUPRAPRIME CADASTRAL (mp)	POT min (%)	POT max (%)	CUT min (cm)	CUT max (cm)
LOT 1: NEZONA P+1+M	45793	15,00	35,00	0,1	1
LOT 2: PROPRIEZAR TALASHAN NICUSOR	45366	15,00	35,00	0,1	1
LOT 3: PROPRIEZAR VIOREL VISAN	45610	15,00	35,00	0,1	1
LOT 4: INTRE AURELIA - VIOTENEA	45583	15,00	35,00	0,1	1

C. BILANT TERITORIAL

ZONE (SUB)FUNCTIONIALE	PROFUS
	7 66411 mp
	8 86408 mp
	9 30510 mp
	10 15000 mp
	11 15000 mp
	12 30000 mp
	13 30000 mp
	14 30000 mp
	15 30000 mp
	16 30000 mp
	17 30000 mp
	18 30000 mp
	19 30000 mp
	20 30000 mp
	21 30000 mp
	22 30000 mp
	23 30000 mp
	24 30000 mp
	25 30000 mp
	26 30000 mp
	27 30000 mp
	28 30000 mp
	29 30000 mp
	30 30000 mp
	31 30000 mp
	32 30000 mp
	33 30000 mp
	34 30000 mp
	35 30000 mp
	36 30000 mp
	37 30000 mp
	38 30000 mp
	39 30000 mp
	40 30000 mp
	41 30000 mp
	42 30000 mp
	43 30000 mp
	44 30000 mp
	45 30000 mp
	46 30000 mp
	47 30000 mp
	48 30000 mp
	49 30000 mp
	50 30000 mp
	51 30000 mp
	52 30000 mp
	53 30000 mp
	54 30000 mp
	55 30000 mp
	56 30000 mp
	57 30000 mp
	58 30000 mp
	59 30000 mp
	60 30000 mp

Inventar de coordonate zone studiate

Nr. Pct.	X (m)	Y (m)	Coordonate punctelor contur	Lungimi laterale D(i,i+1)
1	415719,284	755208,899		33,033
2	415739,328	755935,125		51,865
3	415771,991	756275,000		13,252
4	415773,446	756299,259		66,899
5	415687,433	756300,349		38,877
6	415682,031	756299,829		14,879
7	415651,585	756275,157		78,808
8	415687,715	756202,767		36,929

S(0)=7804,11mp P=350,853m

REGIM DE INALTIME = min. P max. P+2
 POT = min. 15% - max. 35%
 CUT = min. 0,1 - max. 1



S.C. PRODONO S.R.L.
 S.C. PRODONO S.R.L. este o societate cu capital integral de stat, cu sediul in Tulcea, Romania.
 Reprezentant legal: **ING. AURELIA VIOTENEA**
 Adresa: Tulcea, Romania, Str. Livezilor, nr. 18, tel. 0224 45366, fax 0224 45703

PROIECTANT: ING. AURELIA VIOTENEA
PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL
DATA: 10/07/2010
SCALA: 1:500
STADIU: PLAN URBANISTIC ZONAL

PROIECTANT: ING. AURELIA VIOTENEA
PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL
DATA: 10/07/2010
SCALA: 1:500
STADIU: PLAN URBANISTIC ZONAL



PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE LOCUINTE

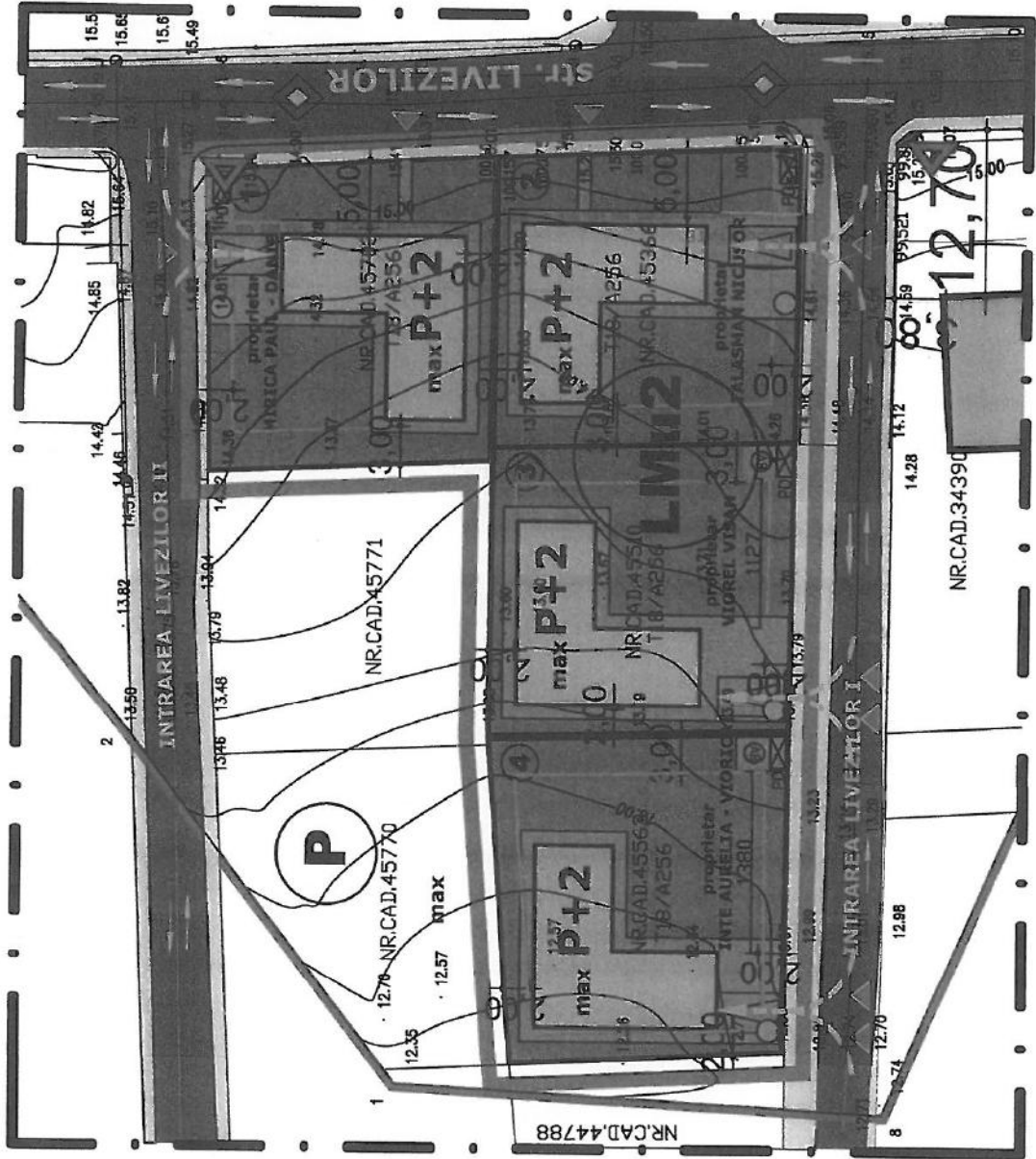
Mun. Tulcea, Tarlaua 18, Parcela 256, nr. cad. 45366,45510,45563,45703 TULCEA
STUDIU DE CIRCULATIE SC. 1 :500



- A. LIMITE**
- LIMITA ZONEI STUDIATE
 - LIMITA TERENULUI STUDIATĂ PRIN RIDICARE TOPOGRAFICA
 - LIMITA TERENULUI CE A GENERAT STUDIUL P.U.Z

- B. FUNCTIUNI URBANISTICE**
- LIMITA EDIFICABIL PROPUS
 - LM - ZONA REZIDENTIALA
 - IS - ZONA INSTITUTIIL PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL
 - IS + - subzona constituită de învelământ
 - P - ZONA VERDE, PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, TURISM
 - subzona spațiu plantate de protecție
 - CC - ZONA PT. CAI DE COMUNICATIE SI CIRCULATI AFERENTE
 - CC2 - subzona pt. cale de comunicatii si constructii aferente
 - ZONA ALEI / PLATFORME

- LOC PARCARE PROPUS
- ACCES PIETONAL
- ACCES CAROSABIL
- PLATFORMA DESEURI PROPUSA
- BAZIN VIDANJABIL PROPUS
- PUNCT RACORD GAZ PROPUS



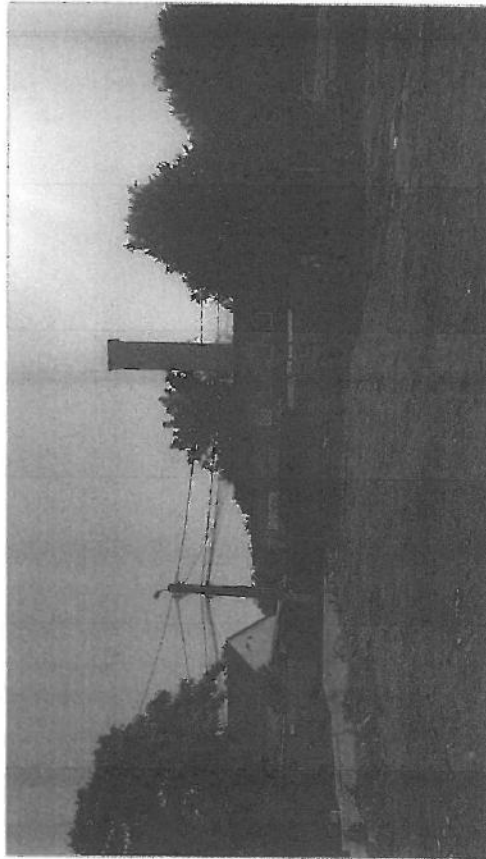
S.C. PRODOMO S.R.L.		BENEFICIAR	
TULCEA, Str. Ing. Dumitru Ivanov, nr. 6, cladirea introncată, s.c. 45366, nr. cad. 45366, 45510, 45563, 45703		TALASMAN NICUSOR, VISAN VIOREL, AURELIA VIORICA, MERICĂ PAUL DANIEL	
SPECIFICATIE	NUNE	TITLU PROIECT	
SIF PROIECT	ent. Alina Mihaela	CONSTRUIRE LOCUINTE	
PROIECTANT	ent. Alina Mihaela	Adresa: Mun. Tulcea, Tarlaua 18, Parcela 256, nr. cad. 45366, 45510, 45563, 45703	
DESENAT	ent. Alina Mihaela	TITLU PLANSA:	
		DATA: aug / 2020	
		STUDIU DE CIRCULATIE	
		PLANSĂ: U-06	
		PR. NR. 671/2020	



POZA 1



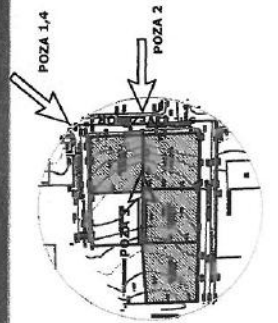
POZA 2



POZA 3



POZA 4



S.C. PRODROMO S.R.L. <small>TULCEA, STR. 189, BUCURILE, ILOVEA, nr. 6, c. adresa 18181000, jud. Tulcea, P.O. Box nr. 133, J402022801</small>		BENEFICIAR: TALASMAN NICUSOR, VISAN VIOREL, INTE AURELIA VIORICA, MIRICA PAUL DANIEL	PR. NR. 671/2020
SPECIFICATIE <small>NUME</small> <small>art. Alina Mihaela</small>	<small>SEMINTE</small> <small>art. Alina Mihaela</small>	<small>TITLU PROIECTE</small> <small>CONSTRUIRE LOCUINTE</small>	<small>FAZA:</small> <small>P.U.Z.</small>
<small>PROIECTANT</small> <small>art. Alina Mihaela</small>	<small>DATA:</small> <small>aug/2020</small>	<small>Adresa: Mun. Tulcea, Parcela 255,</small> <small>nr. cad. 45366, 45510, 45663, 45703</small>	<small>PLANSĂ:</small> <small>U-00</small>
<small>DESENAT</small> <small>art. Alina Mihaela</small>		<small>TITLU PLANSĂ:</small> <small>POZE AMPLASAMENT</small>	