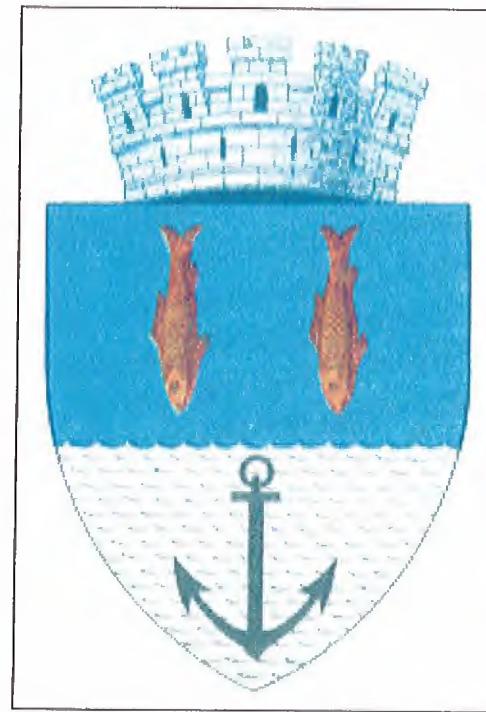


S.C. URBANA S.A.



**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
AL
MUNICIPIULUI TULCEA**

1998

S.C. URBANA S.A.

CONTRACT NR.14 din 05.12.1996

ACT ADITIONAL NR.1 din 05.11.1997

**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
AL MUNICIPIULUI TULCEA**

BENEFICIAR: CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TULCEA

PROIECTANT GENERAL: S.C. URBANA S.A. BUCURESTI

martie 1998

S.C. URBANA S.A.

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL MUNICIPIULUI TULCEA

martie 1998

AUTORI:

*arh. Serban POPESCU-CRIVEANU
arh. Jean PAIS*

COLECTIVUL DE ELABORARE:

*arh. Serban POPESCU-CRIVEANU
arh. Jean PAIS
arh. Valeriu DRAGAN
arh. Cecilia IAVORSCHI
arh. Andrei JELDESCU
arh. Mihaela POPA
arh. Irina POPESCU-CRIVEANU*

S.C. URBANA S.A.

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL MUNICIPIULUI TULCEA

martie 1998

CONTINUTUL

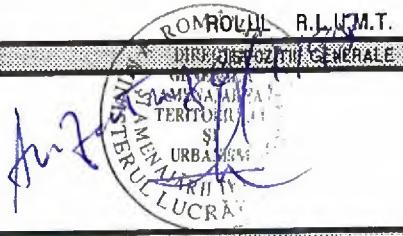
PIESE SCRISE:	pagina
1) FILA DE CAPAT	I
2) AUTORII SI COLECTIVUL DE ELABORARE	II
3) CONTINUTUL	III
4) I. DISPOZITII GENERALE	1 - 4
5) II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	5 - 7
6) III. ZONIFICAREA TERITORIULUI	8 - 10
7) IV. PREVEDERILE R.L.U.M.T.1998 LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE	11-104
8) V. PREVEDERILE R.L.U.M.T.1998 LA NIVEL DE U.T.R.	105-144
9) VI. GESTIONAREA R.L.U.M.T.1998	145-146
10) AVERTISMENT	147

PIESE DESENATE (format A3 - color):

1 plansa - LEGENDA

44 planse - REGLEMENTARI PE U.T.R. - scara 1:5.000

I. DISPOZITII GENERALE



I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

AL MUNICIPIULUI TULCEA (R.L.U.M.T.)

1.1. R.L.U.M.T. este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modurile de utilizare a terenurilor, de realizare si de utilizare a constructiilor pe intregul teritoriu intravilan al **MUNICIPIULUI TULCEA**.

1.2. Baza de intocmire a R.L.U.M.T. o constituie prevederile din Regulamentul General de Urbanism (H.G.R. 525/ 27iunie 1996 - Monitorul Oficial nr. 146/1996), precum si Continutul tehnic si structura din "GHIDUL cuprinzand precizari, detalieri si exemplificari pentru elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism" prevazute la Art.4. din Hotararea susmentionata.

Prevederile Regulamentului General de Urbanism (RGU) sunt valabile in totalitatea lor, iar rolul RLUMT este de a aplica in mod detaliat aceste prevederi pe situatia **MUNICIPIULUI TULCEA**.

1.3. R.L.U.M.T. 1998 insoteste, explicitaaza si detaliaza prevederile cu caracter de regulament ale Planului Urbanistic General al Municipiului TULCEA (P.U.G.M.T.) elaborat in 1994-1995 si aprobat de Consiliul Local al Municipiului TULCEA (C.L.M.T.) prin Hotararea nr.29/27.05.1996

R.L.U.M.T. 1998 reprezinta redactarea restructurata a R.L.U.M.T. 1995, conform exigentelor R.G.U., fara a modifica prevederile din P.U.G.M.T.

1.4. R.L.U.M.T. constituie act de autoritate C.L.M.T. si este adoptat prin Hotararea nr. 29/27.05.1996.

1.5. P.U.G.M.T. stabeleste conceptia generala a dezvoltarii Municipiului TULCEA pentru o perioada de 10 ani.

Detalierea si eventuala modificare a reglementarilor pentru una sau mai multe parti componente ale Municipiului TULCEA, se face prin urmatoarele documentatii de urbanism (D.U.), aprobate conform legii:

- 1.5.1. P.U.Z. cu regulamentul aferent in cazul detalierii uneia sau mai multor parti componente din P.U.G.M.T.
 - 1.5.2. P.U.Z. cu regulamentul aferent in cazul modificarii uneia sau mai multor parti componente din P.U.G.M.T.
 - 1.5.3. P.U.D. pentru detalierea modalitatii de incadrare in reglementarile P.U.Z. aprobat in acea zona, in vederea autorizarii constructiei.
- 1.6. RLUMT 1998 se compune din urmatoarele piese care au valabilitate numai impreuna cu:
- 1.6.1. Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului TULCEA - partea scrisa.
 - 1.6.2. Prevederile RLUMT nivelul Unitatilor Teritoriale de Referinta (UTR) - parti desenate (sc.1/5000).
- 1.7. Modificarea R.L.U.M.T. 1998 aprobat se va face conform prevederilor R.G.U.
Aprobarea modificarilor din P.U.G.M.T. si, implicit, din R.L.U.M.T. 1998 se va face cu respectarea filierei de avizare - aprobare urmata de documentatia initiala si stabilita conform legii.
Orice PUZ care modifica prevederile din P.U.G.M.T. si R.L.U.M.T.1998 trebuie sa contina piesele desenate modificatoare ale UTR, atat pentru P.U.G.M.T. cat si pentru R.L.U.M.T. 1998 precum si un capitol distinct - regulamentul aferent PUZ, piesa scrisa continand toate reglementarile noi care modifica pe cele din R.L.U.M.T. 1998.
Hotararea de aprobare a PUZ de catre C.L.M.T. trebuie sa contina in mod explicit modificarea P.U. G. M.T. si R.L.U.M.T.1998.

2. BAZA LEGALA A R.L.U.M.T. 1998

2.1. R.L.U.M.T.1998 este elaborat conform actelor normative specifice si complementare domeniului, in principal:

- 2.1.1. Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor (republicata).
- 2.1.2. H.G.R. nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- 2.1.3. Ordinul M.L.P.A.T. nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare si continutul documentatiilor.
- 2.1.4. Legislatia mentionata la "Baza legala" din cap. 2 al "Ghidului cuprinzand precizari, detalieri si exemplificari pentru elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism" (Ordinul M.L.P.A.T. nr. 80 /N /1996).

3. DOMENIUL DE APPLICARE A R.L.U.M.T.1998

3.1. R.L.U.M.T.1998 aferent P.U.G.M.T. cuprinde reglementari generale obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe intregul teritoriu intravilan al Municipiului TULCEA.

Teritoriul intravilan al Municipiului TULCEA este format din:

- 3.1.1. TULCEA - Municipiu (pe malul drept al DUNARII).
- 3.1.2. TUDOR VLADIMIRESCU - sat component (pe malul stang al DUNARII).
- 3.1.3. Alte terenuri definite in capitolul referitor la U.T.R.

3.2. Teritoriul intravilan al Municipiului TULCEA este aprobat conform legii si este figurat in plansa de REGLEMENTARI din P.U.G.M.T.

3.3. Zonificarea functionala a Municipiului TULCEA este stabilita in functie de categoriile activitatilor umane desfasurate si de ponderea acestora pe intregul teritoriu studiat, de omogenitatatile functionale ale diferitelor zone precum si de caracterul de operationalitate presusupus a se obtine.

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor sunt pentru fiecare zona functionala, sunt stabilite pe baza prevederilor evidente in plansa de REGLEMENTARI din P.U.G.M.T.

3.4. Din necesitati operationale, rezultate din marimea si complexitatea Municipiului TULCEA, teritoriul studiat se imparte in Unitati Teritoriale de Referinta (U.T.R.), numerotate de la 1 la 34 si delimitate de strazile existente si/sau de parcelele cadastrale.

U.T.R. sunt reprezentate in plansa de REGLEMENTARI din P.U.G.M.T. si in plansele de delimitare si descriere a U.T.R., care fac parte integranta din R.L.U.M.T.

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITATILOR

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

4.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan se supune reglementarilor in vigoare; terenurile agricole din extravilan sunt evidențiate in cadrul Planului de Amenajare a Teritoriului Administrativ al Municipiului TULCEA (P.A.T.A.M.T.).

4.2. Schimbarea destinatiei terenurilor agricole din intravilan se realizeaza conform legii, iar destinatia acestor terenuri este reprezentata in plansa de REGLEMENTARI din P.U.G.M.T.

4.3. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile cu destinatie forestiera din extravilanul Municipiului TULCEA se supune prevederilor legii; terenurile impadurite sunt evidențiate in cadrul P.A.T.A.M.T.

4.4. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile folosite pentru exploatarea resurselor subsolului din zona cu cariere de piatra, se supune prevederilor legii; terenurile cu cariere de piatra sunt reprezentate in plansa de REGLEMENTARI din P.U.G.M.T.

4.5. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile situate in zona protejata REZERVATIA BIOSFEREI "DELTA DUNARII", se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor legale, cu avizul Ministerului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului.

4.7. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile din zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit:

4.7.1. Zonele construite protejate sunt delimitate si reprezentate in plansa REGLEMENTARI din PUGMT si, pe baza Studiului de Urbanism Istorico component al PUGMT, cuprind:

- 4.7.1.1. Zona protejata cu valoare istorica;
- 4.7.1.2. Zone de protectie ale monumentelor istorice izolate;
- 4.7.1.3. Zone cu memorie urbana;

✓ 4.7.2. Pentru fiecare dintre zonele de la alin 4.7.1. este necesara elaborarea PUZ cu Regulament aferent, care sa stabileasca modul in care se face construirea si sa delimitize - acolo unde este cazul - zona de protectie a monumentelor istorice izolate. PUZ cu Regulament aferent vor fi aprobatte conform legii, dupa primirea avizelor de la: Institutul de Cercetari Eco-Muzeale TULCEA; Oficiul Judetean pentru Protectia Patrimoniului Cultural TULCEA; Comisia Nationala a Monumentelor Istorice; Comisia Zonelor Protejate Construite.

4.7.3. Dupa aprobarea PUZ cu Regulament aferent pentru fiecare dintre zonele de la alin. 4.7.1., autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor, autorizarea desfiintarii unor constructii intregi sau a unor parti de constructie se vor face in functie de amplasarea parcelei unde se solicita construirea, dupa cum urmeaza:

4.7.3.1. In toate zonele de la alin. 4.7.1., pe baza adeveririi descarcarii terenului de sarcina istorica de catre Institutul de Cercetari Eco-Muzeale TULCEA.

4.7.3.2. In toate zonele de la alin.4.7.1., pe baza avizului Oficiului Judetean pentru Protectia Patrimoniului Cultural TULCEA.

4.7.3.3. In zona protejata cu valoare istorica (alin. 4.7.1.1.), in zonele de protectie ale monumentelor istorice izolate de la alin.4.7.1.2., sau in cazul lucrarilor care modifica monumentele istorice si incintele acestora, cu avizul Ministerului Culturii si al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

4.7.3.4. In situatia in care un PUZ cu Regulament aferent elaborat conform alin.4.7.2. primeste de la administratia publica centrala de specialitate indrituita, avize care stipuleaza posibilitatea recurgerii numai la avizarea locala pentru aprobarea PUD si pentru autorizarea constructiilor care se inscriu in totalitate in prevederile PUZ; autorizarea constructiilor respective se va face in conformitate cu avizul sus-mentionat.

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

5.1. Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor pe terenurile situate **in zone expuse la riscuri naturale** se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art.10 din R.G.U.; zonele expuse la riscuri naturale sunt delimitate si reprezentate in plansa de REGLEMENTARI din P.U.G.M.T., conform urmatoarelor categorii:

- 5.1.1.** Zone cu terenuri inundabile in lunca DUNARII.
- 5.1.2.** Zone cu terenuri alunecatoare (rupturi in coasta).

5.2. Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor pe terenurile situate **in zone expuse la riscuri tehnologice**, precum si a celor situate **in zone de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, cu gaze naturale, cu apa, a conductelor de canalizare, a cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura** se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art.11 din R.G.U.

5.3. Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel, inclusiv a lucrarilor de utilitate publica pe terenurile pe care este instituita servitutea de utilitate publica, se face in conditiile respectarii prevederilor legale.

5.4. Reglementarile referitoare la disfunctionalitatile determinate de subdimensionarea sau lipsa echiparii tehnico- edilitare sunt enuntate in R.L.U.M.T. si sunt reprezentate in plansele de ECHIPARE TEHNICO - EDILITARA din P.U.G.M.T.

Pentru asigurarea echiparii tehnico-edilitare, la autorizarea executarii constructiilor se vor respecta prevederile legale referitoare la fiecare tip de echipament in parte.

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

6. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

6.0. Zona functională este o categorie urbanistică și reprezintă un teritoriu pe care se desfășoară activitățile umane care se pot înscrie într-o funcțiune urbana principală și în unele funcțiuni urbane secundare; delimitarea zonei funktionale și elementele privind modul de desfasurare a activitatilor umane care generează funcțiunile urbane se stabilesc prin P.U.G.M.T. și R.L.U.M.T.

Subzona functională este o parte a unei zone funktionale în care activitățile umane prezintă caracteristici comune și, ca urmare, se desfășoară în spații amenajate și construite care au caracteristici comune; delimitarea subzonelor funktionale, unele elemente privind modul de desfasurare a activitatilor umane și unele caracteristici ale spațiilor amenajate și ale construcțiilor se stabilesc prin P.U.G.M.T. și R.L.U.M.T.

6.1. Zonele și subzonele funktionale în care este împărțit teritoriul Municipiului TULCEA sunt prezentate în plansele:

- REGLEMENTARI din P.U.G.M.T.
- UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA din R.L.U.M.T.

6.2. Municipiul TULCEA este împărțit în urmatoarele zone și subzone funktionale

- C - Zona centrală
- LM - Zona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (până la 10m), cu urmatoarele subzone:
 - LM_u - Cu clădiri de tip urban:
 - LM_{u1} - Exclusiv rezidențială (locombe și funcțiuni complementare)
 - LM_{u2} - Predominant rezidențială
 - LM_r - Cu clădiri de tip rural:
 - LM_{r1} - Exclusiv rezidențială (locombe și funcțiuni complementare)
 - LM_{r2} - Predominant rezidențială
- LI - Zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri (peste 10m), cu urmatoarele subzone:
 - LI_{u1} - Exclusiv rezidențială (locombe și funcțiuni complementare)
 - LI_{u2} - Predominant rezidențială

- **IS** Zona pentru institutii publice si servicii de interes general, cu urmatoarele subzone:
 - **ISa** Constructii administrative
 - **ISf** Constructii financiar- bancare
 - **ISc** Constructii comerciale
 - **IScu** Constructii de cult
 - **ISct** Constructii de cultura
 - **ISi** Constructii de invatamant
 - **ISs** Constructii de sanatate
 - **ISt** Constructii pentru turism
 - **ISsp** Constructii si amenajari sportive
 - **ISas** Constructii pentru asistenta sociala
 - **ISps** Constructii pentru alte prestari de servicii
 - **ISm** Ansambluri istorice de arhitectura
- **I** Zona de unitati industriale, depozite si transport
- **A** Zona de unitati agricole si sere
- **PA** Zona de paduri
- **P** Zona de parcuri, complexe sportive, recreere, perdele de protectie, cu urmatoarele subzone:
 - **Pp** Parcuri, gradini de cartier, scuaruri
 - **Pcs** Complexe sportive
 - **Ppp** Perdele de protectie si alte zone verzi
- **GC+TE** Zona de gospodarie comunala (si de cimitire) si pentru echipare tehnica edilitara
- **CC** Zona pentru cai de comunicatie si circulatiile aferente, cu urmatoarele subzone:
 - **CCR** Cai de comunicatie rutiere si constructii aferente
 - **CCp** Circulatia pietonala majora si piete civice
 - **CCf** Cai de comunicatie feroviara si constructii aferente
 - **Ccn** Cai de comunicare navala si constructii aferente
- **S** Zona cu destinatie speciala
- **TSE** Zona pentru exploatarea resurselor subsolului cu zacaminte
- **TR** Zona cu riscuri naturale previzibile; cu urmatoarele subzone:
 - **TRA** Zona cu stagnare a apelor din precipitatii
 - **TRi** Zona cu terenuri inundabile in luna DUNARII

- TRa Zona cu terenuri alunecatoare (rupturi in coasta)
- TA Zona cu terenuri aflate permanent sub ape
 - DUNAREA
 - LACURI SI BALTI
- TN Terenuri neproductive, cu urmatoarele subzone:
 - TNh Halde, deseuri industriale
 - TNo Alte terenuri neproductive.

**IV. PREVEDERILE R.L.U.M.T.1998 LA NIVEL
DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE**



IV. PREVEDERILE R.L.U.M.T. LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

7. CONTINUTUL R.L.U.M.T.



C 7.2. ZONA CENTRALA

GENERALITATI

7.2.0. Zona centrala este o categorie urbanistica si reprezinta teritoriul unde se concentreaza functiunile cu caracter de centralitate:

- Institutiile publice si serviciile de interes general, unele dintre ele au caracter de unicitate sau de lux;
- Faleza DUNARII , spatiu cu importanta pentru turism, agrement, plimbare si pentru activitati traditionale (pescuit, navigatie de agrement, transport de calatori);
- Locuinte multifamiliale, intr-o conformare spatiala deosebita;
- Spatiile amenajate de maxima importanta si expresivitate;
- Constructiile cu calitati deosebite, unele dintre ele de importanta istorica;
- Semnalele si informatiile importante;
- Circulatia pietonala si auto, specifica unui astfel de conglomerat functional.

Zona centrala este amplasata cu deosebire in partea mediana a orasului. Evolutia istorica a amplasarii unor obiective cu caracteristici de centralitate, prevazute initial sau castigate in timp, determina in unele situatii si existenta unor portiuni de zona centrala neamplasate in zona mediana. Zona centrala este delimitata prin P.U.G.M.T.

7.2.1. Subzonele functionale ale zonei centrale sunt urmatoarele:

- Nucleul central, care este teritoriu caracterizat prin cea mai mare concentrare a calitatilor definite la art. 7.2.0. (functiunile cu caracter de centralitate);
- Teritoriul marginal zonei centrale, care este caracterizat prin concentrarea mai mica a calitatilor definite la art. 7.2.0. si prin predominanta locuintelor; acest teritoriu de limita permite extinderea nucleului central si formarea unor alte nuclee cu functiuni centrale.



7.2.2. Functiunile dominante ale zonei centrale:

7.2.2.1. In nucleul central: IS, LM₂, LL₂, P_p, CC_p, CC_n

7.2.2.2. In marginea zonei centrale: LM₂, LL₂, IS, P_p, CC_f, CC_n.

7.2.3. Functiunile complementare admise ale zonei centrale:

LM₁, LL₁, P_{cs}, TE, CC_r.

7.2.3.bis. Functiunile interzise in zona centrala:

LM_r, I, A, GC, TSE, TRA, TR_i, TR_a, TA, TN.

UTILIZAREA FUNCTIONALA

7.2.4. Utilizarile permise ale terenurilor si cladirilor din zona centrala:

7.2.4.1. Locuinte in proportie de maximum 75% din suprafata desfasurata (SD) a fiecarei cladiri.

7.2.4.2. Institutii publice si servicii de interes general in proportie de pana la 100% din SD a fiecarei cladiri; proportia intre LM si IS pentru fiecare teren in parte va fi stabilita prin P.U.Z. cu regulamente aferente ulterioare P.U.G.M.T.

7.2.4.3. Gradini de cartier, scuaruri, locuri de joaca, spatii gospodaresti (a caror amplasare se va face prin studii de specialitate).

7.2.4.4. Constructii aferente lucrarilor edilitare, cu conditia integrarrii corecte in spatiul urban.

7.2.4.5. Parcaje, garaje individuale si colective (inclusiv subterane), cu conditia integrarrii corecte in spatiul urban.

7.2.4.6. Spatii de circulatie pietonala, piete civice, folosinte publice (partial pe terenuri private).

7.2.4.7. Spatii de contact cu fluviul DUNAREA si de desfasurare a unor activitati specifice.

7.2.5. Utilizarile permise cu conditii ale terenurilor si cladirilor din zona centrala se refera la terenurile si cladirile amplasate in zonele cu valori de patrimoniu cultural construit definite la alin. 4.7.; constructiile si amenajările din aceste zone vor fi autorizate in urma P.U.Z. cu regulament aferent si in urma P.U.D., aprobat conform RLUMT.



7.2.6. Interdictii temporare de construire:

7.2.6.1. In zonele cu valori de patrimoniu cultural construit, constructia va fi autorizata in conformitate cu alin. 4.7.3.

7.2.6.2. In intreaga zona centrala a Municipiului TULCEA construirea va fi autorizata in baza P.U.Z. cu regulament aferent si P.U.D., aprobat conform legii.

7.2.6.3. In zonele unde se vor realiza artere de circulatie auto sau pietonala noi sau se vor largi arterele de circulatie existente, construirea va fi autorizata dupa aprobarea P.U.Z. cu regulament aferent si P.U.D.

7.2.6.4. In zonele plantate existente (cu exceptia activitatilor de intretinere) si in cele propuse (inclusiv cele "reziduale" pentru amplasarea altor functiuni), impreuna cu acestea.

7.2.6.5. Dat fiind ca municipiul TULCEA are doua spatii urbane cu functie de zona centrala (de vara si de iarna, respectiv CENTRUL FALEZA si CENTRUL LAGUNA) acestea trebuie articulate urbanistic intr-un studiu specializat de zonificare functionala si stabilire a conditiilor de principiu pentru dezvoltare. Ulterior, prin PUZ cu regulamente aferente, se vor definitiva conditiile de construire si operatiile pregatitoare necesare care sa stabileasca actiunile ce revin administratiei publice si diferitilor investitori. PUD vor particulariza si detalia conditiile de construire pe fiecare parcela. Realizarea oricaror constructii in zonele respective este interzisa pana la intocmirea studiilor de mai sus, studii care trebuie sa fie avizate in conformitate cu prevederile Ordonantei Guvernului nr.42/1997.

CONDITII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

7.2.14. Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul fiecarei parcele in parte va fi stabilita prin P.U.Z.

7.2.15. Amplasarea constructiilor in interiorul fiecarei parcele in parte va fi stabilita prin P.U.Z. si P.U.D.; regulamentul P.U.Z. va stabili laturile parcelelor pe care este posibila realizarea peretilor orbi (calcane) si laturile parcelelor fata de care cladirile trebuie sa aiba in mod obligatoriu fatade.



7.2.16. Accesul carosabil in interiorul fiecarei parcele in parte este obligatoriu; in functie de situatia juridica a parcelei si de prevederile P.U.Z. aprobat, accesul carosabil pe parcela se va face direct din strada sau indirect, prin alta parcela.

7.2.17. Accesul pietonal pe fiecare parcela in parte se va face direct din spatiul de circulatie pietonala special amenajat (trotuar, arera de circulatie pietonala); P.U.Z. poate stabili folosinta publica de trecere pietonala (pe anumite trasee prin parcele private importante).

7.2.18. Racordarea tuturor cladirilor la retelele edilitare existente de alimentare cu apa, de canalizare, de energie electrica, de telefonie, de gaze naturale este obligatorie; racordarea la reteaua de termoficare va fi efectuata acolo unde exista posibilitati tehnice.

7.2.22. Inaltimea constructiilor este stabilita prin P.U.G.M.T. si va fi precizata prin P.U.Z. si regulamentele aferente acestora.

7.2.23. Aspectul exterior al constructiilor va fi stabilit prin P.U.Z. si P.U.D., in special in zonele cu valori de patrimoniu cultural construit definite la alin. 4.7., precum si acolo unde conceptia urbanistica din PUZ o impune; pentru unele zone deosebite in reglementarile pe UTR. RLUMT face referiri la aspectul exterior al constructiilor.

7.2.24. Procentul de ocupare al terenurilor (P.O.T.) in zonele cu constructii noi va fi urmatorul:

- Pe terenurile cu destinatia LM, LI - maxim 40%.
- Pe terenurile cu destinatia IS - maxim 50%
- Pe terenurile cu folosinta actuala LI nu se poate schimba P.O.T. existent. Depasirea P.O.T. maxim prestabilit se poate face prin P.U.Z. aprobat, dupa justificarea imposibilitatii respectarii P.O.T maxim de mai sus.

7.2.25. Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcelele din zona centrala se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea. CLMT va stimula realizarea de constructii pentru parcarea/gararea autovehiculelor, subterane si/sau supraterane, prin promovarea intereselor investitorilor care construiesc asemenea constructii si prin restrictionarea severa a folosirii domeniului public (artere de circulatie si trotuare) pentru parcare. Conditia realizarii acestor constructii este integrarea corecta in spatiul urban, in aceeasi cladire fiind permisa si asocierea altor functiuni compatibile.



Propunerile din studiul pregatitor "Studiul de circulatie generala" se realizeaza atat ca prevederi de PUGMT si RLUMT, cat si ca baza a unor programe ale C.L.M.T. de reorganizare a sistemului de circulatie din Municipiul TULCEA prin intermediul unor documentatii de specialitate.

7.2.26. Spatiile verzi se vor amenaja sau intretine conform urmatoarei structuri functionale ierarhizate:

- Gradina centrala a orasului;
- Plantatiile pe faleza DUNARII;
- Scuaruri in amplasamentele stabilite prin P.U.G.M.T.;
- Plantatiile de pe dealul MONUMENTULUI;
- Plantatiile de aliniament de-a lungul strazilor principale;
- Plantatie pe fiecare parcela ocupata cu functiuni de interes colectiv in proportie de min. 10% din suprafata parcelei;
- Plantatie pe fiecare parcela ocupata cu locuinta pe lot in proportie de 30% din amenajabilul parcelei respective.

Proportia si amplasarea spatilor plantati si a plantatiilor de aliniament se va stabili prin P.U.Z. aprobat.

Calitatea spatilor verzi in zona centrala se va asigura printr-un nivel corect de gestionare a activitatii. In acest sens se va intocmi un program al C.L.M.T. privind activitatea in domeniul respectiv care sa porneasca de la studiul pregatitor privind "Spatii verzi".

7.2.27. Imprejmuirile se vor preciza de regula prin P.U.D. care vor stabili materialele si forma imprejmuirilor catre spatii publice si semipublice; forma imprejmuirii catre aceste spatii va face obiectul Proiectului pentru Autorizarea Construirii (P.A.C.).

In situatia unor zone deosebite, PUZ vor stabili principiile generale (exigentele) ce se vor detalia prin PUD.

LM 7.3. ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE P, P+1, P+2 (pana la 10 m)

GENERALITATI

7.3. Subzonele functionale sunt urmatoarele:

7.3.1. CU CLADIRI DE TIP URBAN (LMu):

7.3.1.1. Exclusiv rezidentiala

(locuinte si functiuni complementare): LM_{u1}

7.3.1.2. Predominant rezidentiala: LM_{u2}

7.3.2. CU CLADIRI DE TIP RURAL (LMr):

7.3.2.1. Exclusiv rezidentiala

(locuinte si functiuni complementare): LM_{r1}

7.3.2.2. Predominant rezidentiala: LM_{r2}

R.L.U.M.T. cuprinde prevederi pentru fiecare subzona functionala in parte, in ordinea inscrierii in acest articol.

LMu1

7.3.1.1. SUBZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE P, P+1, P+2 (PANA LA 10m)
- CU CLADIRI DE TIP URBAN - EXCLUSIV REZIDENTIALA
(LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE)

GENERALITATI

- 7.3.1.1.1. In aceasta subzona functionala se incadreaza Zonele cu Conditii de Autorizare Directa (Z.C.A.D.); reglementarile pentru ZCAD sunt descrise in R.A.E.C. - REGULI DE AUTORIZARE A EXECUTARII CONSTRUCTIILOR IN ZONELE CU CONDITII DE AUTORIZARE DIRECTA (lucrare componenta a PUGMT).
- 7.3.1.1.2. Functiunea dominanta a subzonei este locuirea pe fiecare parcela in parte si in fiecare constructie in parte.
- 7.3.1.1.3. Functiunile complementare admise pe parcelele distincte din subzona: LI, IS (cu exceptia ISsp), I (cu exceptia unitatilor poluante), Pp, GC+TE necesare folosintelor din subzona, CCp.
- 7.3.1.1.3.bis. 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.

UTILIZAREA FUNCTIONALA

- 7.3.1.1.4. Utilizarile premise ale terenurilor si cladirilor de pe parcelele cu locuinte din subzona (cu exceptia parcelelor ocupate in intregime de functiunile complementare admise prin alin. 7.3.1.1.3.):
- a. Locuire, ca activitate preponderenta pe fiecare parcela cu locuinte in parte; ponderea locuirii in cladirile principale este de minimum 75% din suprafata desfasurata (SD) a fiecarei cladiri in parte.
 - b. Activitati compatibile locuirii, ca activitati secundare pe fiecare parcela in parte; aceste activitati se pot desfasura in cladirile principale, in conformitate cu actele normative in vigoare si cu reglementarile

C.L.M.T. Ponderea spatiului destinat activitatilor compatibile locuirii este de maximum 25% din SD a fiecarei cladiri in parte. Activitatile complementare locuirii sunt urmatoarele:

- Parcare sau/si garare de maximum 5 autoturisme pe parcela;
 - Depozitare produse fara nocivitate;
 - Comert cu amanuntul;
 - Exercitarea activitatilor profesionale libere (avocatura, proiectare, medicina etc.);
 - Alte servicii.
- c. Parcelele situate in suprafetele delimitate in ZCAD si care se incadreaza in categoria parcelelor construibile direct (vezi RAEC) beneficiaza de autorizarea directa a construirii, conform RAEC care face parte integranta din RLUMT.
- d. 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 laterală;
- 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.

7.3.1.1.5. Utilizari permise cu conditii:

- a. Pe parcelele situate in zonele cu valori de patrimoniu cultural construit, definite la alin. 4.7., constructiile si amenajările vor fi autorizate in conformitate cu alin. 4.7.3.;
- b. Pe parcelele situate in zonele de protectie a infrastructurii feroviare, constructiile si amenajările vor fi autorizate in urma PUZ cu regulament aferent si in urma PUD, aprobată conform legii;
- c. Pe parcelele situate in zonele de protectie a DN, DJ, DC, constructiile si amenajările vor fi autorizate in urma PUZ cu regulament aferent si in urma PUD, aprobată 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 amenajările vor fi autorizate in urma PUZ cu regulament aferent si in urma PUD, aprobată conform legilor privind autorizarea constructiilor si privind protectia mediului.

7.3.1.1.6. 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 alin. 7.3.1.1.5.
- b. Pe parcelele care au cel putin o limita comună 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 de la alin. 7.3.1.1.4.d.

- g. Pe parcelele care sunt destinate functiunilor complementare admise, prevazute la art. 7.3.1.1.3.;
- h. Pe parcelele de locuinte care au o limita comună cu una dintre parcelele cu folosința actuală sau destinație prevazută la art. 7.3.1.1.3.;
- i. Pe parcelele care au o limită comună cu alte zone functionale decat cele prevazute la art. 7.3.1.1.3.

CONDITII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

7.3.1.1.8. Orientarea fata de punctele cardinale. Ferestrele incaperilor cu funcțiune de locuit (dormitor, camera de zi, birou) vor fi orientate spre strada și/sau spre fundul parcelei, pentru ca în aceeași locuință să existe un număr minim de încăperi cu funcțiuni de locuit care să fie orientate defavorabil.

7.3.1.1.9. Amplasarea constructiilor pe parcelele riverane drumurilor publice (DN, DJ, DC) se va face în conformitate cu alin. 7.3.1.1.5.c.

7.3.1.1.14. Amplasarea constructiilor fata de aliniamentele/aliniamentul parcelei se va face în conformitate cu PUZ cu regulamentele aferente aprobată conform legii și, dacă este cazul, pe baza PUD.

La stabilirea aliniierilor constructiilor fata de oricare dintre terenurile care fac parte din domeniul public (strazi, circulatii pietonale, cai ferate, parcuri, cimitire municipale, unitati militare) sau fata de cursurile de apa precum raurile și fata de diferitele canale se vor avea în vedere urmatoarele elemente:

- Aliniierile cladirilor din ZCAD vor fi stabilite de către CLMT în conformitate cu RAEC;
- Aliniierile cladirilor în restul subzonei LMu1 se vor stabili prin PUZ cu regulament aferent care vor tine seama de prevederile legale.

7.3.1.1.15. Amplasarea constructiilor în interiorul parcelei.

a. Pe fiecare parcelă din aceasta subzona se poate construi fie o clădire principală, fie mai multe clădiri, în funcție de suprafața parcelei; în ambele cazuri utilizările cladirilor trebuie să se conformeze prevederilor art. 7.3.1.1.4.

b. Tipurile de cladiri care se pot realiza pe fiecare parcela sunt urmatoarele, in functie de regimul de constructie:

- Cladire izolata, notata IZ;
- Cladire cuplata pe o limita laterală a parcelei (cu un calcan), notata CL;
- Cladire cu front inchis spre strada, cuplata pe doua limite laterale ale parcelei (cu doua calcane), notata FI;

c. Dimensiunile minime ale fiecarei cladiri de pe parcela sunt urmatoarele:

- IZ - Suprafata construita (SC)	- 64,00 mp
- Lungimea spre strada	- 8,00 m
- CL - Suprafata construita (SC)	- 48,00 mp
- Lungimea spre strada	- 6,00 m
- FI - Suprafata construita (SC)	- 54,00 mp
- Lungimea spre strada	9,00 m

d. Raportul dintre dimensiunile fiecarei cladiri de pe parcela (lungimea si latimea) trebuie sa fie cuprins intre 0,5 si 2,0;

e. Distantele dintre cladirile de pe aceeasi parcela trebuie sa se conformeze prevederilor RAEC;

f. Distantele intre limitele parcelei si oricare dintre cladirile de pe parcela trebuie sa se conformeze RAEC;

g. In cazul cladirilor cu regimul de constructie CL sau FI, lungimea fiecarui calcan poate fi cuprinsa intre 6,00 m si 1/2 din lungimea limitei laterale pe care acesta se construieste;

7.3.1.1.16. Fiecare parcela trebuie sa aiba asigurate conditii pentru **accesul din spatiul carosabil** al autovehiculelor necesare tuturor activitatilor care se desfasoara pe aceasta, in conditiile urmatoare:

a. Accesul autovehiculelor direct din spatiul carosabil pe parcela (de regula peste trotuar) se va asigura in portiunea aliniamentului, stabilita prin PUZ cu regulament aferent sau prin PUD care detaliaza prevederile PUZ;

- b. Accesul autovehiculelor indirect din spatiul carosabil pe parcela se va asigura, daca este cazul, prin servitute de trecere instituita asupra unei parcele vecine; traseul trecerii va fi stabilit prin PUZ, iar servitutea va fi inscrisa in cartile funciare ale imobilelor respective;
- c. Accesele autovehiculelor pe doua parcele vecine trebuie sa fie, de regula, alaturate limitei de vecinatate a celor doua parcele, orice alta rezolvare fiind detaliata obligatoriu in PUZ si/sau PUD;
- d. Accesul autovehiculelor din spatiul carosabil pe parcela, in oricare dintre situatiile de la pct. a. si b. trebuie sa se faca astfel incat traversarea spatiilor publice pietonale (trotuare) sa aiba o lungime minima;
- e. In cazul unei parcele cu mai multe aliniamente, accesul autovehiculelor pe parcele se va face din artera carosabila care are conditiile de trafic si caracteristicile geometrice cele mai favorabile, in conformitate cu PUZ si regulament aferent. Pentru situatiile in care se realizeaza un acces pe parcela in baza unui PUD va trebui obtinut si avizul favorabil al Inspectoratului Judetean de Politie TULCEA care sa confirme incadrarea in exigentele de mai sus;
- f. Constructiile de pe suprafata parcelei trebuie sa fie astfel amplasate si alcatuite incat sa permita accesul autovehiculelor:
 - In curtea din spatele cladirii/cladirilor de locuit, in cazul in care aceasta curte are suprafata de minimum 40,00 mp;
 - La garajele si parcajele construite, respectiv amenajate pe suprafata parcelei;
 - Dimensiunile fiecarui spatiu liber necesar pentru trecerea autovehiculelor pe suprafata parcelei sunt: 2,80 m latime; 3,50 m inaltime;
- g. In cazul in care functiunile de pe parcela sau situatia urbanistica a acestora reclama existenta a doua sau mai multe accese pentru autovehicule din spatiul carosabil pe parcela, aprobarea se va elibera pe baza PUZ cu regulament aferent.

7.3.1.1.17. Fiecare parcela are asigurate conditii pentru **accesul din spatiul pietonal** al persoanelor, in conditiile urmatoare:

- a. Accesul pietonal direct se va asigura prin aliniamentul parcelei; in cazul in care fluxul de intrare/iesire al pietonilor de pe parcela este important, PUZ va indica portiunea aliniamentului prin care se asigura intrarea;
- b. Accesul pietonal indirect se va face in conditiile alin. 7.3.1.1.16.b.;

7.3.1.1.18. Construirea pe fiecare parcela se poate face numai cand exista **posibilitati de racordare** (conditiile tehnice de executie si disponibilitatile de capacitate) confirmate prin avizele gestionarilor de utilitati, la urmatoarele retele tehnico-edilitare existente:

- a. Apa potabila.
- b. Canalizare.
- c. Energie electrica.
- d. Telefonie.
- e. Incalzire urbana (cu exceptia constructiilor la care se asigura incalzirea cu gaze naturale, cu combustibil lichid sau solid).

7.3.1.1.19. In cazul in care, fie ca retelele tehnico-edilitare au capacitate mica si nu pot asigura serviciul public pentru toate constructiile existente si pentru cele solicitate la autorizare, fie ca retelele tehnico-edilitare nu exista, CLMT poate adopta prin Hotarare una sau mai multe dintre urmatoarele masuri:

- a. Interzicerea constructiilor noi pana la extinderea/reabilitarea retelelor edilitare, respectiv pana la realizarea acestora;
- b. Micsorarea indicilor de densitate prevazuti de RLUMT;
- c. Stabilirea servitutii de non-aedificandi pentru portiunile din terenurile private unde urmeaza sa se realizeze retelele tehnico-edilitare, in cazurile in care din studiile de prefezabilitate aprobatte rezulta imposibilitatea rezolvarii acestora in domeniul public;
- d. Schimbarea, pe o zona de mica suprafata, prin Hotarare a CLMT, a regimului urban al locuintelor si permiterea construirii numai de locuinte de tip rural;

Acstea masuri trebuie fundamentate prin documentatiile necesare, anexe ale Hotararilor respective.

7.3.1.1.21. Divizarea parcelelor existente in parcele mai mici trebuie sa conduca in mod obligatoriu la formarea unor parcele construibile, ale caror dimensiuni trebuie sa respecte urmatoarele conditii:

- a. Pentru parcelele destinate functiunilor complementare admise (cf. art. 7.3.1.1.3.) - dimensionarea se va face conform actelor normative in vigoare pentru functiunea respectiva;
- b. Pentru parcelele destinate locuintelor, dimensiunile minime vor fi stabilite prin art. 7.3.1.1.4.;

7.3.1.1.22. Inaltimea maxima admisa a constructiilor de pe toate parcelele din subzona este de 10,00 m:

- a. Inaltimea constructiilor se masoara din punctul cel mai coborat al terenului parcelei, pana la planul orizontal generat de: partea superioara a cornisei aticului; partea inferioara a cosoroabei, grinda de baza a structurii acoperisului. Solutia se adopta, dupa caz, in functie de aspectul existent sau scontat al cladirilor de pe aceeasi strada (grup de strazi).
- b. Certificatul de Urbanism (CU) si/sau Autorizatia de Construire (AC) trebuie sa indice natura si panta acoperisului, precum si permisiunea/interdictia de amenajare de incaperi la mansarda; in cazul permisiunii amenajarii trebuie indicata si functiunea permisa pentru incaperile din mansarda, ponderea activitatilor in SD totala a cladirii ramanand insa conforma art. 7.3.1.1.4.
- c. In situatiile in care terenul prezinta diferente de cota (necorectabile prin sistematizare verticala) in lungul strazii de acces, prin CU se va stabili inaltimea fiecarei cladiri astfel incat sa se asigure o aliniere corecta la cornisa.

7.3.1.1.23. PUZ cu regulamentele aferente, aprobatate conform legii, pot sa prevada, cu justificarile necesare, conditiile pentru **aspectul exterior al constructiilor**.

7.3.1.1.24. CU emise de CLMT vor preciza **conditiile de densitate a construirii** pe fiecare parcela, asa cum sunt precizate in PUZ cu regulament aferent aprobat:

a. La calculul densitatii de pe parcele se iau in considerare urmatoarele suprafete:

- Suprafata parcelei - terenului (ST);
- Suprafata construita a cladirii (SC);
- Suprafata desfasurata a cladirii (SD).

b. Densitatea construirii pe parcela se exprima prin valorile urmatorilor indici:

- Procentul de ocupare a terenului - $POT=(SC/ST)\times 100$, exprimat in procente;
- Coeficientul de utilizare a terenului - $CUT=SD/ST$, exprimat in unitati;
- Numarul de niveluri intregi ale cladirii
 $Niv=(SD/SC)=(CUT/POT)\times 100$, exprimat in unitati.

c. Valorile maxime admisibile ale indiciilor de densitate a construirii pe parcelele cu locuinte (mentionate la art. 7.3.1.1.4.) sunt urmatoarele:

- In ZCAD:

$$POT=35\% \quad CUT=1,0 \quad Niv=3,0;$$

- In restul subzonei LMu1:

$$POT=35\% \quad CUT=1,0 \quad Niv=3,0$$

d. Nu se vor lua in considerare la calculul indiciilor mentionati la alin. a. cladirile care adapostesc functiuni anexa, independente de cladirea de locuit; la calculul SD se adauga suprafetelor nivelurilor curente suprafetele incaperilor de locuit, de vanzare si depozitare a marfurilor, de productie sau de exercitare a profesiunilor libere, situate in subsolul/demisolul si/sau in mansarda cladirii;

e. CLMT are posibilitatea sa hotarasca, in baza unor documentatii corespunzatoare, majorarea valorilor indicilor de densitate mentionati la alin c., in urmatoarele situatii:

- Comasarea a doua parcele, dintre care cel putin una era neconstruibila inainte de comasare;
- Realizarea in cladirea de locuit a unei singure locuinte independente, suplimentara fata de necesitatile investitorilor;
- Realizarea in cladire a unei functiuni compatibile locuirii, admise conform art. 7.3.1.1.4.b., considerata de CLMT ca fiind de interes public pentru locuitorii zonei;
- Realizarea in interiorul cladirii principale a unui spatiu-anexa pentru functiuni compatibile locuirii admise cf. art. 7.3.1.1.4.b., cum sunt: garaje, depozite pentru combustibil lichid, spatii tehnice necesare functiunilor din cladire (toate dimensionate conform normativelor in vigoare);
- In cazul in care prin CU s-au impus conditii suplimentare pentru cladirea situata intr-o pozitie deosebita - volumetrie deosebita, amplasament obligat pentru protectia arborilor existenti, servituti legate de vecinatatea altor functiuni cf. art. 7.3.1.1.6.

f. Cazurile de la pct. e. pot conduce, prin cumulare, la urmatoarele valori maxime pentru indicii de densitate a construirii (fara a se putea folosi concomitent valorile maxime ale tuturor indicilor):

- In ZCAD:

POT=38% CUT=1,1 Niv=3,1

- In restul subzonei LMu1;

POT=38% CUT=1,2 Niv=3,2

7.3.1.1.25. Pe fiecare parcela in parte este obligatorie asigurarea conditiilor pentru **parcarea/gararea autovehiculelor** necesare tuturor activitatilor care se desfasoara pe aceasta, in conditiile urmatoare:

- a. Maximul de paraje/garaje permis pe o parcela este de 5 autoturisme (cf. art. 7.3.1.1.4.b.); in cazul in care necesarul de

parcare/garare depaseste 5 locuri/parcela, se vor reduce in mod corespunzator activitatile pe parcela.

b. Calculul necesarului de parcare/garare se face prin cumularea necesarului pentru fiecare tip de functiune in parte, dupa cum urmeaza:

- Pentru locuinte: minimum 1 loc de parcare/garare pentru fiecare unitate de locuit (apartament);
- Pentru celelalte functiuni compatibile locuirii: in conformitate cu actele normative in vigoare pentru fiecare functiune in parte.

c. Garajele se pot realiza pe parcela in felul urmator:

- La partea inferioara a cladirii de locuit, caz in care suprafata garajului se include in SC pentru calcularea POT, dar se exclude din SD pentru calcularea CUT; in acest caz parcela si constructia beneficiaza de sporul prevazut la art. 7.3.1.1.24.f. pentru indici urbanistici;
- In cladiri anexa, provizorii sau durabile, pe suprafata parcelei, caz in care suprafata garajului se include in SC pentru calcularea POT si in SD pentru calcularea CUT, iar parcela si constructia nu beneficiaza de sporuri ale indicilor urbanistici

7.3.1.1.26.

a. Pe fiecare parcela in parte este obligatorie amenajarea unor **spatii plantate** cu caracter de agrement (spatii verzi) care sa insumeze minimum 10% din ST.

b. Cu poate stabili organizarea spatilor plantate din interiorul parcelei in cazul in care acestea trebuie sa raspunda unor anumite cerinte urbanistice, cum sunt:

- Sustinerea unui cap de perspectiva cu plantatie.
- Evidenierea si protejarea unor exemplare dendrologice deosebite prin forma, dimensiuni, specie, mod de aclimatizare, care exista pe parcela.
- Asigurarea unui anumit tip de plantatie catre strada, intre aliniamentul parcelei si cladirea principală, sau catre incintele semipublice (definite la art. 7.3.1.1.3.)

- Realizarea imprejmuirilor din material dendrofloricol.
- Necesitatea de a corecta prin plantatie aspecte neplacute ale peisajului urban.

7.3.1.1.27. Realizarea imprejmuirilor parcelei pe toate limitele ei trebuie sa raspunda exigentelor Codului Civil si normativelor de rezistenta, acolo unde este cazul.

Ca urmare a PUZ cu regulamente aferente si a Regulamentelor speciale pentru aceasta problema, CLMT poate impune conditii suplimentare pentru imprejmuri, cu referire la:

- Inaltimea minima/maxima a imprejmuirii pe oricare dintre limitele parcelei;
- Conformatia geometrica a imprejmuirii catre spatiile publice sau incintele semipublice (definite la art. 7.3.1.1.3.) - inaltimea, grosimea, traseul in plan;
- Materialele care trebuie folosite, structura de rezistenta, culoarea, transparenta/opacitatea imprejmuirii;
- Un anumit scop deosebit, urmarit de edili si definit in tema de proiectare a PUZ.

7.3.1.1.28. Pe fiecare parcela se pot realiza cladiri anexa ale cladirii/cladirilor principale, cu respectarea alin. 7.3.1.1.16.f., dupa cum urmeaza:

- a. Cladirile anexa sunt folosite fie pentru activitatile complementare locuirii, fie pentru dependinte ale locuintei: depozitare (inclusiv deseuri menajere), instalatii, garaje.
- b. Suprafata totala admisa a cladirilor anexa este maximum 10 %din ST; in cazul parcelelor cu ST intre 200 mp si 250 mp, suprafata maxima admisa este de 25,00 mp.
- c. Inaltimea maxima admisa a cladirilor anexa este de 2,50 m.

7.3.1.1.29. In subzona se poate admite construirea intr-o prima etapa a unor cladiri cu indici de densitate mai mici decat cei prevazuti la art. 7.3.1.1.24. in urmatoarele situatii:

- a. Cladirea care se construieste sa fie durabila si sa aiba SC minima de 48,00 mp;
- b. PAC sa contine piese care sa demonstreze ca solutiile tehnice adoptate permit realizarea constructiei finale in concordanta cu prevederile RLUMT;
- c. Sa existe obligatia respectarii termenelor de definitivare a dimensiunilor constructiei, stabilite de CLMT prin AC;
- d. In toate etapele constructiei, functiunile trebuie sa respecte proportia aprobată, in conformitate cu alin. 7.3.1.1.4.a.,b.

7.3.1.1.30. In cazul expropriierii pentru cauza de utilitate publica a unei parti dintr-o parcela, CLMT va actiona in conformitate cu Legea nr. 33/1994, iar baza de calcul pentru stabilirea densitatii de construire se va stabili in felul urmator:

- a. In cazul acordarii de despagubiri conform legii, ST care se va lua in calcul pentru indicii de densitate este suprafata ramasa dupa expropriere; in cazul in care parcela diminuata prin expropriere devine neconstruibila din cauza dimensiunilor, se va expropria intreaga parcela;
- b. In cazul in care proprietarul este de acord sa cedeze o parte din parcela pentru realizarea unui obiectiv de utilitate publica conform legii, poate primi prin Hotarare a CLMT urmatoarele compensatii urbanistice:
 - Cedarea portiunii in cauza se va face dupa primirea AC, adica la calculul indicilor de densitate se va lua ca baza ST initiala;
 - Schimbarea ponderii functiunilor in cladirea principală in limitele conservarii caracterului functional al zonei si al compatibilitatilor functionale, tinzand sa se satisfaca cerintele proprietarului, exprimate in scris.



LMu2

7.3.1.2. ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE P, P+1, P+2 (PANA LA 10 m) - CU CLADIRI DE TIP URBAN - PREDOMINANT REZIDENTIALA

GENERALITATI

7.3.1.2.2. 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.

7.3.1.2.3. Functiunile complementare admise sunt urmatoarele:

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

7.3.1.2.3.bis. Functiunile interzise sunt urmatoarele:

- Pe parcele distincte din subzona: idem art.7.3.1.1.3.bis.;
- Pe aceeasi parcela cu locuintele: ISI, ISsp, I (unitati poluante), A, P, GC, TE, CC, S, TN.

UTILIZAREA FUNCTIONALA

7.3.1.2.4. Utilizarile permise ale terenurilor si cladirilor de pe parcelele cu locuinte din subzona, in conformitate cu alin. 7.3.1.2.3.b.:

- Locuire pe fiecare zona cu locuinte in parte; ponderea locuirii in cladiri principale este de minimum 50% din SD a fiecarei cladiri in parte;
- Activitati compatibile locuirii pe fiecare parcela cu locuinte in parte; aceste activitati pot ajunge la maximum 50% din SD a fiecarei cladiri in parte si se desfasoara in conformitate cu actele normative in vigoare si cu reglementarile CLMT. Activitatile complementare locuirii sunt cele de la art. 7.3.1.1.4.b.;
- Parcelele din subzona LMu2 sunt construibile daca indeplinesc conditiile de la art. 7.3.1.1.4.d.;



7.3.1.2.5. Utilizarile permise cu conditii sunt cele de la art. 7.3.1.1.5.

7.3.1.2.6. Interdictiile temporare de construire sunt cele de la art. 7.3.1.1.6.

CONDITII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

7.3.1.2.8. Orientarea fata de punctele cardinale a incaperilor cu functiuni de locuit este cea de la art. 7.3.1.1.8.

7.3.1.2.9. Amplasarea constructiilor pe parcelele riverane drumurilor publice (DN, DJ, DC) se va face in conformitate cu art. 7.3.1.1.5.c.

7.3.1.2.10. **Amplasarea constructiilor fata de Fluviu DUNAREA:** Se face prin PUZ cu regulament aferent, elaborat in conformitate cu Ordonanta Guvernului nr.42/1997 si cu celealte acte normative in vigoare; distantele care asigura protectia constructiilor fata de pericolele generate de navigatie, de actiunea de eroziune a apei precum si nivelurile minime ale pardoselii parterului cladirilor se vor stabili prin studii tehnice speciale.

7.3.1.2.11. **Amplasarea constructiilor pe parcelele riverane cailor ferate** se va face in conformitate cu alin. 7.3.1.1.5.b., limitele de parcela care marginesc caile ferate publice (proprietate publica a statului) fiind considerate aliniamente ale parcelelor respective. Amplasarea cladirilor pe aceste aliniamente trebuie sa se faca dupa regulile de aliniere stabilite, in conformitate cu Ordonanta Guvernului nr.41/1997, prin PUZ cu regulamente aferente aprobat de C.L.M.T.

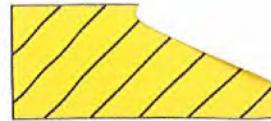
7.3.1.2.14. **Amplasarea constructiilor fata de aliniamentele/aliniamentul parcelei** se va face in conformitate cu alin. 7.3.1.1.14.

7.3.1.2.15. **Amplasarea constructiilor in interiorul fiecarei parcele** se va face in conformitate cu alin. 7.3.1.1.15.

7.3.1.2.16. **Accesele carosabile pe fiecare parcela** se vor face in conformitate cu art. 7.3.1.1.16.

7.3.1.2.17. **Accesele pietonale pe fiecare parcela** se vor face in conformitate cu art. 7.3.1.1.17.

7.3.1.2.18. **Racordarea la retelele tehnice-edilitare existente** se va face in conformitate cu art. 7.3.1.1.18.



7.3.1.2.19. In cazul in care retelele edilitare au capacitate mica sau nu exista pe strazile adiacente parcelei, CLMT va actiona in conformitate cu art. 7.3.1.1.19.; in plus, se poate adopta o Hotarare care sa stabileasca daca intr-o anumita zona, unde retelele tehnico-edilitare nu au capacitate suficienta, sa se autorizeze in primele etape fie locuirea, fie alte functiuni, in raport cu necesitatile stringente ale momentului si zonei in care se solicita construirea.

7.3.1.2.21. Divizarea parcelor existente in parcele noi trebuie sa conduca in mod obligatoriu la formarea unor parcele construibile, ale caror dimensiuni trebuie sa respecte conditiile din art. 7.3.1.1.21.

7.3.1.2.22. Inaltimea maxima admisa a constructiilor de pe toate parcelele din subzona este de 10,00 m, in conformitate cu art. 7.3.1.1.22.

7.3.1.2.23. PUZ cu regulament aferent aprobate conform legii pot sa prevada, cu justificarile necesare, conditii pentru **aspectul exterior al constructiilor**.

7.3.1.2.24. Densitatea construirii pe fiecare parcela din subzona se stabileste, dupa cum urmeaza:

- a. Idem alin. 7.3.1.1.24.a.
- b. Idem alin. 7.3.1.1.24.b.;

c. Valorile maxime admise ale indicilor de densitate a construirii pe parcelele cu locuinte sunt urmatoarele:

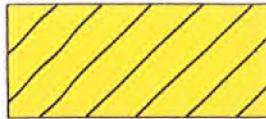
$$\text{POT} = 45\% \quad \text{CUT} = 1,3 \quad \text{Niv} = 3,0;$$

d. La calculul indicilor mentionati la alin. a. se iau in considerare suprafetele in conformitate cu alin. 7.3.1.1.24.d.; acestor suprafete li se adauga, daca este cazul, suprafetele desfasurate ale cladirilor separate care sunt utilize/destinate in totalitate functiunilor complementare admise precizate la alin. 7.3.1.2.3.b.;

e. Majorarea valorilor indicilor de densitate stabiliți prin alin. c. se poate face in situatiile prevazute la alin. 7.3.1.1.24.e.;

f. Cazurile de majorare de la alin. e. pot conduce, prin cumulare, la urmatoarele valori maxime pentru indicii de densitate a construirii (fara a se putea folosi concomitent valorile maxime ale tuturor indicilor):

$$\text{POT} = 50 \% \quad \text{CUT} = 1,5 \quad \text{Niv} = 3,2$$



- 7.3.1.2.25. Parcajele si garajele de pe fiecare parcela vor fi asigurate si construite in conformitate cu prevederile art. 7.3.1.1.25.
- 7.3.1.2.26. Spatiile plantate cu caracter de agrement (spatii verzi) se vor amenaja pe fiecare parcela in conformitate cu prevederile art. 7.3.1.1.26.
- 7.3.1.2.27. Imprejmuirile pe toate limitele parcelelor se vor face in conformitate cu prevederile art. 7.3.1.1.27.
- 7.3.1.2.28. Realizarea cladirilor anexa pe parcela se va face in conformitate cu art. 7.3.1.1.28.
- 7.3.1.2.29. Etapizarea realizarii constructiilor pe parcela se va face in conformitate cu art. 7.3.1.1.29.
- 7.3.1.2.30. In cazul exproprierii pentru cauza de utilitate publica a unei parti dintr-o parcela se va actiona in conformitate cu art. 7.3.1.1.30.

LMr1

7.3.2.1. SUBZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE P, P+1, P+2 (PANA LA 10m)

- CU CLADIRI DE TIP RURAL - EXCLUSIV REZIDENTIALA
(LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE)

GENERALITATI**7.3.2.1.1. Tipurile de subzone functionale:**

7.3.2.1.1.1. Zona TUDOR VLADIMIRESCU, la nord de municipiu pe malul stang al DUNARII.

7.3.2.1.1.2. Zona Str.ORIZONTULUI - partea stanga in sensul de deplasare spre DUNARE, de la sud la nord.

7.3.2.1.1.3. Trupurile de locuinte izolate de pe DJ 222 C - MAHMUDIA, DJ 222 AGIGHIOL, DN 22 ISACCEA (MINERI).

7.3.2.1.1.4. Zona VARARIE.

7.3.2.1.1.5. In aceasta subzona functionala se incadreaza Zone cu Conditii de Autorizare Directa (ZCAD); reglementarile pentru ZCAD sunt cuprinse in RAEC lucrarea componenta a PUGMT.

7.3.2.1.2. **Functiunile dominante ale subzonei** sunt locuirea si ocupatiile de tip rural (agro-zootehnice) pe fiecare parcela in parte.

7.3.2.1.3. **Functiunile complementare admise** pe parcele distincte din subzona: LMu, IS, I (cu exceptia unitatilor poluante), A, P, GC+TE, CC, S, TNo.

7.3.2.1.3.bis. **Functiunile interzise** pe parcele distincte din subzona: LI, I (unitati poluante), TNh; pe toate parcelele se interzice taierea vitelor.

UTILIZAREA FUNCTIONALA

7.3.2.1.4. **Utilizarile permise** ale terenurilor si cladirilor de pe parcelele cu locuinte din subzona (suplimentare functiunilor complementare admise prin alin. 7.3.2.1.3.):

a. Activitati preponderente pe fiecare parcela in parte:

- Locuire a carei pondere este de minimum 75% din SD a fiecarei cladiri in parte;

- Ocupatii de tip rural:

- agricultura, pomicultura, legumicultura, floricultura (in aer liber sau in solarii, sere);
- cresterea vitelor, a animalelor de casa, a pasarilor s.a.

Aceste ocupatii pot fi practicate in conformitate cu actele normative in vigoare si cu reglementarile speciale ale C.L.M.T.

b. Activitatile compatibile celor preponderente pe fiecare parcela cu locuinte in parte; aceste activitati pot ajunge la maximum 25% din SD a fiecarei cladiri in parte si se desfasoara in conformitate cu actele normative in vigoare si cu reglementarile CLMT. Activitatile compatibile cu locuirea sunt cele de la alin. 7.3.1.1.4.b.

c. Parcelele situate in suprafetele delimitate in ZCAD si care se incadreaza in categoria parcelelor construibile direct beneficiaza de autorizarea directa a construirii, conform RAEC care este componenta a PUGMT si face parte integranta din RLUMT.

d. Parcelele din subzona LMr1 care nu sunt situate in ZCAD sunt construibile in cazul in care caracteristicile lor geometrice se incadreaza concomitent in urmatoarele conditii:

- Lungimea aliniamentului:

- In subzonele 7.3.2.1.1.1., 7.3.2.1.1.2., 7.3.2.1.1.3. si 7.3.2.1.1.4. in cazul parcelelor la care accesul carosabil se face prin aliniamentul parcelei -

- minimum 8,00 m

- In situatiile in care accesul carosabil in partea din spate a parcelei se face dintr-o parcela vecina prin servitute de trecere -

- minimum 6,00 m

- Adancimea parcelei:

- minimum 17,00 m

- Suprafata parcelei (masurata in proiectie orizontala):

- In subzona 7.3.2.1.1.2. - minimum 400,00 mp

- In subzonele 7.3.2.1.1.1., 7.3.2.1.1.3. si 7.3.2.1.1.4.

- minimum 800,00 mp

- Regulile referitoare la parcelele de colt sau la cele cu aliniamente la doua strazi paralele sunt cele de la alin. 7.3.1.1.4.d.

7.3.2.1.5. Utilizari permise cu conditii:

- a. Pe parcelele situate in zone cu valori de patrimoniu cultural construit, conform alin. 4.7.3.;
- b. Pe parcelele situate in zonele de protectie ale DN, DJ, DC, conform alin. 7.3.1.1.5.c.;
- c. Pe parcelele situate in zonele de protectie a cursurilor de apa si diferitelor canale conform alin. 7.3.1.1.5.d.

7.3.2.1.6. Interdictii temporare de construire conform art. 7.3.1.1.6.

CONDITII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

7.3.2.1.8. Orientarea fata de punctele cardinale. Fereastrile incaperilor cu functiuni de locuit (dormitor, camera de zi, birou) vor fi orientate, in functie de dimensiunile parcelei si de solicitarea beneficiarului, in conformitate cu art. 7.3.1.1.8.;

7.3.2.1.9. Amplasarea constructiilor pe parcelele riverane drumurilor publice (DN, DJ, DC) se va face in conformitate cu alin. 7.3.1.1.5.c.

7.3.2.1.10. Amplasarea constructiilor fata de Flaviul DUNAREA: se va face in conformitate cu art.7.3.1.2.10.

7.3.2.1.14. Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul/alignamentele parcelei se va face in conformitate cu alin. 7.3.1.1.14.

7.3.2.1.15. Amplasarea constructiilor in interiorul fiecarei parcele se va face dupa cum urmeaza:

- a. Dupa functiunile din aceeasi constructie, constructiile se impart in:
 - Cladiri principale care adapestesc locuinte si functiuni complementare locuirii in conformitate cu alin.7.3.2.1.4.a.; aceste cladiri se amplaseaza in partea dinspre strada a parcelei.

- Anexe gospodaresti care adapostesc, fie functiuni ale locuirii (put-fantana, closet, baie, bucatarie de vara s.a.), fie spatii pentru activitatile de tip rural (magazii, remize, patule, cotete, saivane, grajduri s.a.); aceste anexe gospodaresti se amplaseaza in partea din spate a parcelei (partea opusa strazii).
- b. In functie de dimensiunile parcelei se pot construi pe aceasta una sau mai multe cladiri principale a caror autorizare se face dupa cum urmeaza:
 - O singura cladire principală:
 - Daca parcela este amplasata in ZCAD si este construibila direct, prin RAEC
 - Daca parcela este amplasata in ZCAD si nu este construibila direct sau daca parcela este amplasata in afara ZCAD, prin PUZ cu regulament aferent.
 - Mai multe cladiri principale, prin PUZ cu regulament aferent;
- c. Tipurile de cladiri principale care se pot realiza pe fiecare parcela:
 - In toate subzonele, conform cu alin. 7.3.1.1.15.b.;
- d. Dimensiunile minime ale fiecarei cladiri principale de pe parcela sunt:
 - In toate subzonele, cele stipulate la alin. 7.3.1.1.15.c.;
- e. Raportul dintre dimensiunile fiecarei cladiri principale de pe parcela (lungimea spre strada/ lungimea spre fundul parcelei) trebuie sa fie de minimum 0,6;
- f. Distantele intre cladirile principale de pe parcela trebuie sa fie:
 - In toate subzonele in cazul cladirilor de tip IZ, CL, FI, conform cu RAEC;
- g. Distantele dintre limitele parcelei si oricare dintre cladirile principale de pe parcela trebuie sa se conformeze RAEC;

- h. In cazul cladirilor principale cu regim de constructie CL, F1, lungimea fiecarui calcan poate fi cuprinsa intre 6,00m si 1/2 din lungimea limitei laterale pe care aceasta se construiese;
- i. Distantele intre anexe gospodaresti sau intre anexe gospodaresti si cladirile principale trebuie sa fie conforme actelor normative in vigoare si reglementarile C.L.M.T.

7.3.2.1.16. Accesele carosabile pe fiecare parcela.

7.3.2.1.16.1. Accesele carosabile pe fiecare parcela se vor face in conformitate cu art. 7.3.1.1.16.; accesele carosabile se vor realiza astfel incat sa faca posibila circulatia utilajelor agricole si a vehiculelor cu tractiune animala.

7.3.2.1.16.2. Pe fiecare parcela din subzona trebuie sa fie posibil accesul animalelor domestice.

7.3.2.1.16.3. C.L.M.T. va stabili, in colaborare cu Inspectoratul Judetean de Politie TULCEA regulamentul de circulatie al vehiculelor cu tractiune animala si a vitelor in Municipiul TULCEA, in conformitate cu actele normative in vigoare si cu exigentele impuse de prevederile PUGMT in probleme de circulatie.

7.3.2.1.17. Accesele pietonale pe fiecare parcela se vor face in conformitate cu art. 7.3.1.1.17.

7.3.2.1.18. Construirea pe fiecare parcela se poate face, de regula, numai cand sunt posibilitati de racordare la retelele tehnico-edilitare existente, in conformitate cu art. 7.3.1.1.18., exceptiile trebuind aprobat de C.L.M.T. care stabileste zona si durata de valabilitate a exceptiei.

7.3.2.1.19. Construirea pe fiecare parcela se poate face atunci cand este posibila racordarea la reteaua de energie electrica existenta; in absenta retelelor publice de alimentare cu apa si de canalizare, construirea in aceasta subzona se poate face dupa cum urmeaza:

- a. In cazul constructiilor noi cu instalatii interioare de apa si de canalizare (individuale sau in sistem centralizat) in conditiile stabilite de Autorizatia de Mediu (AM);
- b. In cazul constructiilor noi fara instalatii interioare de apa si de canalizare, in conditiile stabilite de AM;
- c. In cazul construirii de fantani, latrine, fose septice s.a. pentru imobilele existente, in conditiile stabilite de AM;
- d. In vederea asigurarii posibilitatilor de realizare in viitor a retelelor tehnico-edilitare, CLMT va proceda in conformitate cu alin. 7.3.1.1.19.c.;
- e. Depozitarea gunoiului si a resturilor organice pe fiecare parcela trebuie facuta in conformitate cu actele normative in vigoare si cu reglementarile C.L.M.T.
- f. Se interzice scurgerea in spatiul public sau in retelele publice a lichidelor de provenienta animala, a apelor murdare rezultate de la intretinerea animalelor sau de la activitati agricole care produc reziduuri poluante.

7.3.2.1.21. Divizarea parcelelor existente in parcele noi trebuie sa conduca in mod obligatoriu la formarea unor parcele construibile ale caror dimensiuni trebuie sa respecte urmatoarele conditii:

- a. Pentru parcelele destinate functiunilor complementare admise (conform art. 7.3.2.1.3.), dimensionarea se va face conform actelor normative in vigoare pentru functiunea respectiva;
- b. Pentru parcelele destinate locuintelor, dimensiunile minime vor fi cele stabilite prin alin. 7.2.3.1.4.d.;

7.3.2.1.22. Inaltimea maxima admisa a constructiilor de pe toate parcelele este urmatoarea:

- a. Pe parcelele cu functiune dominanta de locuire (conform Art.7.3.2.1.2.):
 - Cladirile principale vor avea inaltimea maxima de 5,00 m; depasirea acestei inalimi in anumite cazuri, se poate face pe baza PUD aprobat.

- Anexele gospodărești prevazute la alin.7.3.2.1.15.a. vor avea înaltimea stabilită prin regulamentele derivate, în care se detaliază tehnic fiecare activitate în parte și se stabilesc condițiile de autorizare a funcțiunilor acesteia;
- b. Pe parcelele distincte care au funcții complementare admise (conform alin.7.3.2.1.3.) înaltimea maxima a clădirilor va fi stabilită pe baza PUD aprobat.

7.3.2.1.23. PUZ cu regulamente aferente, aprobată conform legii pot să prevadă, cu justificările necesare, condiții pentru **aspectul exterior** al construcțiilor.

7.3.2.1.24. Densitatea construirii pe fiecare parcelă din subzone se stabilește după cum urmează:

a. Idem alin. 7.3.1.1.24.a.;

b. Idem alin. 7.3.1.1.24.b.;

c. Valorile maxime admise ale indicilor de densitate a construirii pe parcelele cu locuințe sunt următoarele:

$$\text{POT} = 15\% \quad \text{CUT} = 0,15 \quad \text{Niv} = 1,0$$

d. La calculul indicilor menționati la alin. a. se iau în considerare suprafețele în conformitate cu alin. 7.3.1.1.24.d.;

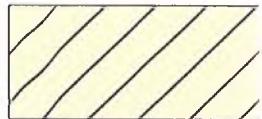
e. Majorarea valorii indicilor de densitate stabilite prin alin. c. se poate face în situațiile prevazute la alin. 7.3.1.1.24.e., în conformitate cu prevederile alin.7.3.2.1.22.a.

f. Cazurile de majorare de la alin e. pot conduce prin cumulare la următoarele valori maxime pentru indicii de densitate a construirii:

$$\text{POT} = 18\% \quad \text{CUT} = 0,35 \quad \text{Niv} = 2,0$$

7.3.2.1.25. Parcarea / gararea autovehiculelor.

a. Parcajele și garajele de pe fiecare parcelă vor fi asigurate și construite în conformitate cu prevederile art. 7.3.1.1.25.a.;



LMr2

7.3.2.2. ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE P, P+1, P+2 (PANA LA 10 m) - CU CLADIRI DE TIP RURAL - PREDOMINANT REZIDENTIALA

GENERALITATI

7.3.2.2.1. Tipurile de subzone functionale:

7.3.2.2.1.1. Trupul izolat de pe DJ 222 MAHMUDIA.

7.3.2.2.2. Functiunile dominante ale subzonei sunt locuirea si ocupatiile de tip rural (agro-zootehnice) pe fiecare parcela in parte, cu posibilitatea ca activitatile complementare admise sa aiba o pondere mai mare decat locuirea pe parcela sau in constructii.

7.3.2.2.3. Functiunile complementare admise sunt urmatoarele:

- Pe parcele distincte din subzona: LM_U, IS, I (cu exceptia unitatilor poluante), A, P, GC+TE, CC, S, TN.
- Pe aceeasi parcela cu locuintele si cu ocupatiile de tip rural: IS_A, IS_S, IS_{Ct}, IS_{Sas}, IS_C, IS_Ps, I - ateliere si prestari de servicii nepoluante cu maximum 5 salariati, TE.

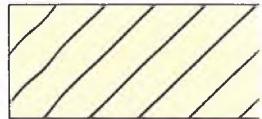
7.3.2.2.3.bis. Functiunile interzise sunt urmatoarele:

- Pe parcele distincte din subzona: idem 7.3.2.1.3.bis.
- Pe aceeasi parcela cu locuintele si cu ocupatiile de tip rural: LM_U, LI, IS_I, IS_f, IS_{Sp}, IS_t, I - unitati poluante, A, P, GC, TE, CC, S, TN_h; pe toate parcelele se interzice taierea vitelor.

UTILIZAREA FUNCTIONALA

7.3.2.2.4. Utilizarile permise ale terenurilor si cladirilor de pe parcelele cu locuinte in subzona suplimentare functiunilor complementare admise prin alin. 7.3.2.2.3.b.):

- Activitatile preponderente pe fiecare parcela in parte:
 - Locuire a carei pondere este de minimum 50% din SD a fiecarei cladiri in parte;
 - Ocupatii de tip rural, in conformitate cu alin. 7.3.2.1.4.a.;



- b. Activitatile compatibile celor preponderente pe fiecare parcela in parte; aceste activitati pot ajunge la maximum 50% din SD a fiecarei cladiri in parte si se desfasoara in conformitate cu actele normative in vigoare si cu reglementarile CLMT. Activitatile compatibile cu locuirea sunt cele de la alin. 7.3.1.1.4.b.;
- c. Parcelele din subzona LMr2 sunt construibile daca indeplinesc conditiile de la alin. 7.3.2.1.4.d.

7.3.2.2.5. Utilizarile permise cu conditii sunt cele de la art. 7.3.2.1.5.

7.3.2.2.6. Interdictii temporare de construire, conform art. 7.3.1.1.6.

CONDITII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

7.3.2.2.8. Orientarea fata de punctele cardinale. Orientarea incaperilor cu functiuni de locuit este cea de la art. 7.3.1.1.8.

7.3.2.2.9. Amplasarea constructiilor pe parcelele riverane drumurilor publice (DN, DJ, DC) se va face in conformitate cu alin. 7.3.1.1.5.c.

7.3.2.2.10. Amplasarea constructiilor fata de Fluvial DUNAREA: se va face in conformitate cu art.7.3.1.2.10.

7.3.2.2.14. Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul/aliniamentele parcelei se va face in conformitate cu art. 7.3.1.1.14.

7.3.2.2.15. Amplasarea constructiilor in interiorul fiecarei parcele se va face in conformitate cu alin.7.3.2.1.15:

7.3.2.2.16. Accesele carosabile pe fiecare parcela se vor face in conformitate cu art. 7.3.2.1.16.

7.3.2.2.17. Accesele pietonale pe fiecare parcela se vor face in conformitate cu art. 7.3.1.1.17.

7.3.2.2.18. Construirea pe fiecare parcela se poate face, de regula, numai cand sunt posibilitati de racordare la retelele tehnico-edilitare existente, in conformitate cu art. 7.3.1.1.18., exceptiile trebuind aprobat de C.L.M.T. care stabileste zona si durata de valabilitate a exceptiei.

7.3.2.2.19. Construirea pe fiecare parcela se poate face atunci cand este posibila racordarea la reteaua de energie electrica existenta; in absenta retelelor publice de alimentare cu apa si canalizare, construirea in aceasta subzona se poate face in conformitate cu art.7.3.2.1.19.

7.3.2.2.21. Divizarea parcelelor existente in parcele noi trebuie sa conduca in mod obligatoriu la formarea unor parcele construibile, ale caror dimensiuni trebuie sa respecte conditiile de la art. 7.3.2.1.21.

7.3.2.2.22. Inaltimea maxima admisa a constructiilor de pe toate parcelele din intreaga subzona LMr2 este stabilita in conformitate cu art.7.3.2.1.22..

7.3.2.2.24. Densitatea construirii pe fiecare parcela din subzona se stabeeste in conformitate cu art.7.3.2.1.24.

7.3.2.2.25. Parcajele si garajele de pe fiecare parcela vor fi asigurate si construite in conformitate cu prevederile art. 7.3.2.1.25.

7.3.2.2.26. Spatiile plantate cu caracter de agrement (spatii verzi) se vor amenaja pe fiecare parcela in conformitate cu art. 7.3.2.1.26.

7.3.2.2.27. Imprejmuirile pe toate limitele parcelelor se vor face in conformitate cu art. 7.3.2.1.27.

7.3.2.2.28. Realizarea cladirilor anexa pe parcele se face in conformitate cu actele normative in vigoare, cu regulamentele anexe elaborate de CLMT si cu art.7.3.2.1.28.

7.3.2.2.29. Etapizarea realizarii constructiilor pe parcela se va face in conformitate cu art. 7.3.1.1.29.

7.3.2.2.30. In cazul exproprierii pentru cauza de utilitate publica a unei parti dintr-o parcela se va actiona in conformitate cu art. 7.3.1.1.30.

LI

7.3. ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI CU MAI MULT DE TREI NIVELURI (peste 10 m)

GENERALITATI

Tipurile de subzone functionale sunt urmatoarele:

7.4.1. Exclusiv rezidentiala - cladiri de tip urban (locuinte si functiuni complementare): (Liu1)

7.4.2. Predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban:

(Liu2)

Liu1

7.4.1. SUBZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI

CU MAI MULT DE TREI NIVELURI (PESTE 10m)

**- CU CLADIRI DE TIP URBAN - EXCLUSIV REZIDENTIALA
(LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE)**

GENERALITATI

7.4.1.1. In functie de talia si structura ansamblului, de modul de realizare a cladirilor si de proprietatea asupra terenului, exista doua tipuri de subzone functionale:

7.4.1.1.1. Cartiere - ansambluri de mari dimensiuni - structurate in unitati de vecinatate si microraiioane, constituite din cladiri de locuinte colective (izolate sau compuse din mai multe tronsoane juxtapuse) realizate pe insule de teren aflate in proprietatea privata a Municipiului TULCEA.

7.4.1.1.2. Grupari de talii diferite, structurate in insule sau fragmente de insula, constituite din cladiri de locuinte colective (izolate sau juxtapuse) realizate pe parcele aflate in proprietatea privata a persoanelor juridice si/sau fizice.

7.4.1.1bis. Proprietatea asupra imobilelor este diferita in cele doua tipuri ale subzonei, dupa cum urmeaza:

7.4.1.1bis.1. Tipul 7.4.1.1.1.:

a) Imobilele de locuit, compuse din cladiri cu mai multe apartamente (locuinte) trotuarele din jurul lor si terenul ocupat de acestea, proprietate in indiviziune a proprietarilor locuintelor (condominiu);

b) Terenurile dintre trotuarele insulei si imobilele de locuit descrise mai sus terenuri aflate in proprietatea privata a Municipiului TULCEA deservite imobilelor de locuinte (aceste terenuri sunt folosite pentru: accesele carosabile si pietonale la blocuri, racordurile blocurilor la retelele editilare, spatiile de odihna - joc - sport, spatiile plantate, spatiile si amenajarile gospodaresti);

c) Terenurile pe care se afla punctele termice, posturile de transformare, statiile de pompare, camerele de telefoane s.a.- proprietate a persoanelor juridice care detin respectivul echipament (Statul sau municipiu).

7.4.1.1bis 2. Tipul 7.4.1.1.2.:

- Imobilele de locuit, compuse din cladiri cu mai multe apartamente (locuinte) si din parcelele pe care sunt construite, proprietate in indiviziune a proprietarilor locuintelor (condominiu).

7.4.1.2. Functiunea dominanta a subzonei este locuirea colectiva.

7.4.1.3. Functiunile complementare admise sunt urmatoarele:

7.4.1.3.1. Tipul 7.4.1.1.1.:

- a. Pe parcele distincte din subzona: idem art.7.3.1.1.3. si LMu
- b. Pe terenurile situate intre blocurile de locuinte descrise la alin.7.4.1.1.bis.1.b.: ISc, ISps ambele numai in constructii provizorii si pe amplasamente care nu diminueaza amenajările necesare locuirii (amenajari existente sau care urmeaza sa se realizeze); restul terenurilor este folosit in general ca Pp.

7.4.1.3.2. Tipul 7.4.1.1.2.:

- a. Pe parcele distincte din subzona : idem alin.7.3.1.2.3.a;
- b. Pe aceeasi parcela cu locuintele: idem alin.7.3.1.2.3.b.

7.4.1.3bis. Functiunile interzise sunt urmatoarele:

7.4.1.3bis.1. Tipul 7.4.1.1.1.:

- a. Pe parcele distincte din subzona: idem art.7.3.1.1.3bis;
- b. Pe terenurile situate intre blocurile de locuinte, se interzice orice functiune urbana, cu exceptia celor stipulate la alin.7.4.1.3.1.b.

7.4.1.3bis.2. Tipul 7.4.1.1.2.:

- a. Pe parcele distincte din subzona : idem alin.7.3.1.1.3bis.;
- b. Pe aceeasi parcela cu locuintele: idem alin.7.4.1.3bis.1.b.

UTILIZAREA FUNCTIONALA

7.4.1.4. Utilizari permise ale terenurilor si cladirilor din subzona ocupate de functiunea dominanta:

7.4.1.4.1. Tipul 7.4.1.1.1.:

- a. Locuirea ca activitate preponderenta in fiecare cladire in parte.
- b. Se admite ca, in conditiile legii si cu aprobarea Asociatiei de Proprietari, in fiecare locuinta (apartament) cu minimum 2 camere de locuit sa se utilizeze numai una dintre camere pentru activitati compatibile locuirii, care pot fi:
 - Comert cu amanuntul;
 - Exercitarea profesiunilor libere;
 - Alte servicii nepoluante.
- c. Se admite ca, in conditiile legii si cu aprobarea Asociatiei de Proprietari, locuintele (apartamentele) situate la parterul cladirilor sa fie utilizate in intregime pentru activitatile de la alin.b., cu conditia ca aceasta utilizare sa nu conduca la:
 - Modificarea formei exterioare a cladirii;
 - Modificarea acceselor in apartament;
 - Modificari ale pozitiei si dimensiunilor coloanelor de instalatii rezultate din consumuri suplimentare;
 - Adaugarea unor accese directe in cladire din exteriorul acesteia.
- d. Terenurile situate intre blocurile de locuinte trebuie utilizate cu deosebire pentru realizarea unor amenajari necesare locuirii, in conditiile alin.7.4.1.3.1.b., aceste amenajari fiind:
 - Alei carosabile;
 - Alei pietonale;
 - Spatii plantate si locuri de odihna;
 - Locuri de joaca si sport pentru copii;
 - Spatii gospodaresti;
 - Parcaje sau garaje;
 - Instalatii de toate tipurile;
 - Functiunile prevazute la alin.7.4.1.3.1.b.

7.4.1.4.2. Tipul 7.4.1.1.2.:

- a. Activitate preponderenta in fiecare cladire in parte: idem alin.7.3.1.1.4.a.;
- b. Activitati compatibile locuirii: idem alin.7.3.1.1.4.b., cu exceptia ca spatiilor de parcare si/sau garare a autoturismelor care trebuie sa asigure necesitatile tuturor activitatilor de pe parcela;
- c. Parcelele din acest tip sunt construibile daca indeplinesc conditiile de la alin.7.3.1.1.4.d.

7.4.1.5. Utilizari permise cu conditii sunt cele de la art.7.3.1.1.5.

7.4.1.6. Interdictiile temporare de construire sunt cele de la art.7.3.1.1.6. (mai putin alin.e.).

CONDITII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

7.4.1.8. Orientarea fata de punctele cardinale. Orientarea ferestrelor incaperilor cu functiuni de locuit se face dupa cum urmeaza:

7.4.1.8.1. Tipul 7.4.1.1.1.: se va urmari ca la constructiile noi, apartamentele care au ferestre pe fatadele orientate spre N sa aiba orientare si pe alta fatada.

7.4.1.8.2. Tipul 7.4.1.1.2.: idem art.7.3.1.1.8.

7.4.1.9. Amplasarea constructiilor pe parcelele riverane drumurilor publice se va face conform alin.7.3.1.1.5.c.

7.4.1.10. Amplasarea constructiilor fata de Fluvial DUNAREA: Idem art.7.3.1.2.10.

7.4.1.11. Amplasarea constructiilor pe parcelele riverane cailor ferate se va face conform alin. 7.3.1.1.5.b.

7.4.1.14. Amplasarea constructiilor fata de aliniamentele/aliniamentul parcelei se va face in conformitate cu alin.7.3.1.1.14.

7.4.1.15. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei se va face dupa cum urmeaza:

7.4.1.15.1. Tipul 7.4.1.1.1.: cladirile noi care au inaltimea maxima de 10,00 m indiferent de destinatia lor, vor fi amplasate la minimum 10,00 m fata de cladirile existente.

7.4.1.15.2. Tipul 7.4.1.1.2.:

- a. Pe fiecare parcela din subzona se poate construi fie o cladire principala, fie mai multe cladiri; in ambele cazuri utilizarile cladirilor trebuie sa se conformeze prevederilor alin.7.4.1.4.2.
- b. Tipurile de cladiri care se pot realiza pe fiecare parcela sunt in conformitate cu alin.7.3.1.1.15.b.
- c. Dimensiunile minime ale fiecarei cladiri de pe parcela sunt in conformitate cu alin.7.3.1.1.15.c.
- d. Raportul dintre dimensiunile fiecarei cladiri sunt de pe parcela (lungimea si latimea) trebuie sa fie cuprins intre 0,33 si 3,0.
- e. Distantele dintre limitele parcelei si oricare dintre cladirile de pe parcela sunt:
 - Intre limita de fund a parcelei si fatada din spate a cladirii - 0,5 x inaltimea maxima admisibila a cladirii;
 - Intre limitele laterale ale parcelei si fatadele laterale ale cladirilor - 0,3 x inaltimea maxima admisibila a cladirii.
- f. Lungimea fiecarui calcan, in cazul cladirilor cu regim de constructie CL sau FI, este in conformitate cu alin.7.3.1.1.15.g.

7.4.1.16. Accesele carosabile pe parcela.

7.4.1.16.1. Tipul 7.4.1.1.1.: Accesul din spatiul carosabil al autovehiculelor la cladirile noi trebuie sa fie astfel realizat incat sa nu prejudicieze servitutile de trecere existente si sa nu adauge servituti suplimentare pe terenul aservit imobilelor de locuinte.

7.4.1.16.2. Tipul 7.4.1.1.2.: Accesul din spatiul carosabil al autovehiculelor pe parcela este in conformitate cu art.7.3.1.1.16.

7.4.1.17. Accesele pietonilor din spatiul public trebuie sa fie in conformitate cu art.7.3.1.1.17. si, dupa caz, cu alin. 7.4.1.16.1., sau cu alin. 7.3.1.1.16.b.

7.4.1.18. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente: idem art.7.3.1.1.18.

7.4.1.19. In cazul existentei sau realizarii unor retele tehnico-edilitare noi de capacitate mica, C.L.M.T. va actiona in conformitate cu art.7.3.1.1.19. alin.a, b, c.

7.4.1.21. Divizarea parcelelor existente in parcele noi, este posibila numai la tipul 4.7.1.1.2., in conditiile art.7.3.1.1.21.

7.4.1.22. Inaltimea maxima admisa a constructiilor este urmatoarea:

7.4.1.22.1. In conformitate cu plansa REGLEMENTARI a PUGMT, regimurile de inaltime sunt:

- a. Maximum 15,00 m (echivalentul constructiilor P+4);
- b. Maximum 25,00 m (echivalentul constructiilor P+7)

7.4.1.22.2. Modul de masurarea a inaltilor constructiilor si elementelor cuprinse in CU sunt in conformitate cu art.7.3.1.1.22.

7.4.1.22.3. Distantele prevazute la alin.7.4.1.15.2.e. se refera la inaltilile maxime stabilite in alin.1.

7.4.1.23. Aspectul exterior al constructiei: idem art.7.3.1.1.23.

7.4.1.24. La stabilirea densitatii construirii se va folosi modul de calcul de la alin.7.3.1.1.24.a, b si se va tine cont de urmatoarele elemente:

7.4.1.24.1. Tipul 7.4.1.1.1.:

- a. La calculul indicilor urbanistici, suprafata ST va fi suprafata insulei construite;
- b. In cazul construirii unor cladiri noi, realizate fie din materiale durabile, fie din materiale perisabile (constructii provizorii) indicele POT rezultat pe insula nu va putea depasi valoarea de 20 %.
- c. In cazul construirii unor cladiri noi, indiferent de perioada de durabilitate a acestora, indicele CUT rezultat pe insula va putea depasi cu maximum 5 % valoarea indicelui CUT existent inainte de realizare a cladirilor noi.

7.4.1.24.2. Tipul 7.4.1.1.2.:

a. Valorile maxime admise ale indicilor de densitate a construirii pe parcele sunt urmatoarele:

- inaltimea maxima 15,00 m:
POT = 40 % CUT = 2,0 Niv = 5,0
- inaltimea maxima 25,00 m:
POT = 40 % CUT = 3,2 Niv = 8,0

b. La calculul indicilor de densitate a construirii se va proceda in conformitate cu alin.7.3.1.1.24.d.

c. C.L.M.T. poate actiona in conformitate cu alin.7.3.1.1.24.e., mai putin pentru cazul realizarii unor locuinte suplimentare (pct.2).

d. In cazul majorarii indicilor de densitate conform alin.c., indicii de densitate vor fi:

$$\begin{aligned} \text{POT} &= 40\%; \quad \text{CUT} = 1,1 \times \text{CUT} \text{ prevazut la alin.a.} \\ \text{Niv} &= 1,1 \times \text{Niv} \text{ prevazut la alin.a.} \end{aligned}$$

7.4.1.25. Parcarea/gararea autovehiculelor pe terenurile aferente locuintelor se face dupa cum urmeaza:

7.4.1.25.1. Tipul 7.4.1.1.1.:

a. Parcaje/garaje se vor dimensiona in conformitate cu RGU si cu normativele in vigoare.

b. Amplasarea parcajelor/garajelor se va face la o distanta minima de 10,00 m fata de ferestrele incaperilor cu functiuni de locuit.

7.4.1.25.2. Tipul 7.4.1.1.2.:

a. Parcaje/garaje se vor dimensiona in conformitate cu alin.7.3.1.1.25.b.;

b. Realizarea garajelor se va face in conformitate cu alin.7.3.1.1.25.c..

7.4.1.26. Spatiile plantate se vor realiza dupa cum urmeaza:

7.4.1.26.1. Tipul 7.4.1.1.1.: pe terenul dintre blocuri si trotuare.**7.4.1.26.2. Tipul 7.4.1.1.2.: in conformitate cu RGU si cu art.7.3.1.1.26.**

Pentru ambele situatii se va tine seama de nevoile si specificul fiecarui amplasament.

7.4.1.27. Imprejmuirile terenurilor:

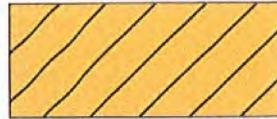
7.4.1.27.1. Tipul 7.4.1.1.1.: este interzisa realizarea imprejmuirilor intre diferitele tipuri de proprietate definite la alin.7.4.1.1bis.1.

7.4.1.27.2. Tipul 7.4.1.1.2.: Imprejmuirile se vor realiza in conformitate cu art.7.3.1.1.27.

7.4.1.28. Numai pentru tipul 7.4.1.1.2., in conformitate cu art.7.3.1.1.28.

7.4.1.29. Numai pentru tipul 7.4.1.1.2., in conformitate cu art.7.3.1.1.29.

7.4.1.30. Numai pentru tipul 7.4.1.1.2., in conformitate cu art.7.3.1.1.30.



Liu2

7.4.2. SUBZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI

CU MAI MULT DE TREI NIVELURI (PESTE 10 m)

- CU CLADIRI DE TIP URBAN - PREDOMINANT REZIDENTIALA

GENERALITATI

7.4.2.1. Idem 7.4.1.1., cu doua tipuri de subzone functionale: tipul 7.4.2.1.1. (vezi alin.7.4.1.1.1.) si tipul 7.4.2.1.2. (vezi alin.7.4.1.1.2.).

7.4.2.1bis. Idem 7.4.1.1bis., cu proprietatea diferita asupra imobilelor: tipul 7.4.2.1bis.1 (vezi alin.7.4.1.1bis.1) si tipul 7.4.2.1bis.2 (vezi alin.7.4.1.1bis.2).

7.4.2.2. Functiunea dominanta a subzonei este locuirea, cu posibilitatea ca pe unele parcele sau in unele constructii, activitatile complementare admise sa aiba o pondere mai mare decat locuirea.

7.4.2.3. Idem 7.4.1.3.

7.4.2.3bis. Idem 7.4.1.3bis.

UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR

7.4.2.4. Utilizari permise ale terenurilor si cladirilor din subzona ocupate de functiunea dominanta:

7.4.2.4.1. Tipul 7.4.2.1.1.:

a. Se admite ca in cladirile din acest tip, activitatatile compatibile locuirii (conform alin.7.4.1.4.1.b.) sa exceada locuintele pe toate nivelurile cladirilor.

b. Utilizarile permise in cladirile existente trebuie sa indeplineasca conditiile de la alin.7.4.1.4.1.c.

c. Terenurile situate intre blocurile de locuinte trebuie utilizate in conformitate cu alin.7.4.1.4.1.d.

7.4.2.4.2. Tipul 7.4.2.1.2.: Utilizarile permise ale terenurilor si cladirilor pe parcelele cu locuinte din subzona sunt urmatoarele:

a. Locuirea pe fiecare parcela cu locuinte in parte; ponderea locuirii in cladirile principale este de minimum 50 % din SD a fiecarei cladiri in parte.



b. Activitati compatibile locuirii pe fiecare parcela cu locuinte in parte; aceste activitati pot ajunge la maximum 50 % din SD a fiecarei cladiri in parte si se desfasoara in conformitate cu actele normative in vigoare si cu reglementarile C.L.M.T.

c. Parcelele din acest tip de locuire sunt construibile daca indeplinesc conditiile de la alin.7.3.1.1.4.d.

7.4.2.5. Idem art.7.4.1.5.

7.4.2.6. Idem art.7.4.1.6.

CONDITII DE AMPLASARE SI DE CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

7.4.2.8. Idem 7.4.1.8.

7.4.2.9. Idem 7.4.1.9.

7.4.2.10. Idem 7.3.1.2.10.

7.4.2.11. Idem 7.4.1.11.

7.4.2.14. Idem 7.4.1.14.

7.4.2.15. Idem 7.4.1.15.

7.4.2.16. Idem 7.4.1.16.

7.4.2.17. Idem 7.4.1.17.

7.4.2.18. Idem 7.4.1.18.

7.4.2.19. Idem 7.4.1.19.

7.4.2.21. Idem 7.4.1.21.

7.4.2.22. Idem 7.4.1.22.

7.4.2.23. Idem 7.4.1.23.

7.4.2.24. Idem 7.4.1.24.

7.4.2.25. Idem 7.4.1.25.

7.4.2.26. Idem 7.4.1.26.

7.4.2.27. Idem 7.4.1.27.

7.4.2.28. Idem 7.4.1.28.

7.4.2.29. Idem 7.4.1.29.

7.4.2.30. Idem 7.4.1.30.

IS 7.5. ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE DE INTERES GENERAL

GENERALITATI

7.5.1. Tipurile de subzone functionale sunt urmatoarele:

- 7.5.1.1. - ISa** Constructii administrative
- 7.5.1.2. - ISf** Constructii financiar- bancare
- 7.5.1.3. - ISc** Constructii comerciale
- 7.5.1.4. - IScu** Constructii de cult
- 7.5.1.5. - ISct** Constructii de cultura
- 7.5.1.6. - ISI** Constructii de invatamant
- 7.5.1.7. - ISSs** Constructii de sanatate
- 7.5.1.8. - ISt** Constructii pentru turism
- 7.5.1.9. - ISsp** Constructii si amenajari sportive
- 7.5.1.10. - ISas** Constructii pentru asistenta sociala
- 7.5.1.11. - ISps** Constructii pentru alte prestari de servicii
- 7.5.1.12. - ISm** Ansambluri istorice de arhitectura.

7.5.2. Zona functionala IS este cea care determina in cea mai mare masura caracterul zonei C (conform cap.7.2.).

Functiunea dominanta a zonei este constituita din functiunile care determina subzonele de la art.7.5.1. diferențiate și după modul în care sunt amplasate pe fiecare parcelă în parte:

- 7.5.2.1.** Mai multe functiuni amplasate pe o parcelă (unicitate funcțională).
- 7.5.2.2.** O singura functiune amplasata pe o parcelă (unicitate funcțională)

7.5.3. Functiunile complementare admise sunt urmatoarele:

- 7.5.3.1.** Pe aceeași parcelă cu unele dintre funcțiunile de la art.7.5.1.: LMu2, Llu2, I (unități mici și nepoluante), S (numai birouri).
- 7.5.3.2.** Pe parcele separate și în legătură cu parcelele ocupate de funcțiunile de la art.7.5.1.: LMu2, Llu2, I (unități mici și nepoluante), S (numai birouri), CCp (trasee pietonale, dintre care cel mai important este cel de pe faleza Dunării), Pp.

- 7.5.3.3. Pe parcele separate, in punctele de conexiune dintre zona centrala si caile de transport: CCf (gara de calatori), CCr (autogara de calatori), CCn (gara fluviala).
- 7.5.3bis. Functiunile interzise pe parcelele IS sau alaturate IS: idem art.7.2.3bis.

UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR

7.5.4. Utilizarile permise pe parcele si in cladiri sunt urmatoarele:

7.5.4.1. Utilizarile enumerate la art.7.5.1. care pot ocupa fie in totalitate o parcela sau o cladire, fie sunt combinate pe aceeasi parcela sau in aceeasi cladire; in aceste cazuri functiunea IS este in exclusivitate pe parcela.

7.5.4.2. Locuire in proportie de mai putin de 50 % din SD in fiecare cladire in parte; in aceste cazuri functiunea IS este preponderenta pe parcela.

7.5.5. Utilizari permise cu conditii: idem art.7.2.5.

7.5.6. Interdictii temporare de construire: idem art.7.2.6.

CONDITII DE AMPLASARE SI DE CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

7.5.8. Orientarea fata de punctele cardinale este obligatorie la unele dintre cladirile din subzonele functionale ISi, ISs, ISas, IScu, ISsp. In cazul existentei in cladiri a functiunilor de locuire, orientarea va fi aceea precizata la articolele nr.8 din capitolele respective.

7.5.9. Amplasarea fata de drumurile publice - in conformitate cu normativele drumurilor publice inclusiv Ordonanta Guvernului nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor si Ordinul nr.43/1978 al Ministerului Transporturilor precum si cu regulile specifice fiecarei subzone functionale in parte.

7.5.10. Amplasarea constructiilor fata de Fluviul DUNAREA: se va face in conformitate cu art.7.3.1.2.10.

7.5.14. Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul fiecarei parcele va fi stabilita prin PUZ cu regulament aferent.

7.5.15. Amplasarea constructiilor in interiorul fiecarei parcele - conform art.7.2.15. si a regulilor specifice fiecarei subzone functionale in parte.

7.5.16. Accesul carosabil in interiorul fiecarei parcele in parte trebuie sa se faca in mod obligatoriu direct din strada si sa fie dimensionat astfel incat sa satisfaca toate nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela, in functie de capacitatea cladirilor. Accesul sau accesele carosabile trebuie organizate astfel incat sa sublinieze reprezentativitatea functiunilor si cladirilor de pe parcela.

7.5.17. Accesul pietonal in interiorul fiecarei parcele trebuie sa se faca in mod obligatoriu din spatiul de circulatie pietonala special amenajat (trotuar, artera de circulatie pietonala) si trebuie sa fie dimensionat astfel incat sa satisfaca toate nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela, in functie de capacitatea cladirilor. Accesul sau accesele pietonale trebuie organizate astfel incat sa sublinieze reprezentativitatea functiunilor si cladirilor de pe parcela.

7.5.18. Racordarea la retelele tehnico - edilitare : idem art.7.2.18.

7.5.21. Divizarea parcelelor existente trebuie sa conduca la realizarea unor parcele cu dimensiuni si suprafete corespunzatoare functiunilor care exista pe teren si a celor care urmeaza a se amplasa.

7.5.22. Inaltimea constructiilor se stabileste prin PUZ cu regulament aferent, corelata cu necesitatile functiunilor respective si contextul urban.

7.5.23. Aspectul exterior al constructiilor: idem art.7.2.23.

7.2.24. Procentul de ocupare a terenurilor si coeficientul de utilizare a acestora, se vor stabili prin PUZ, in functie de necesitatile functiunii respective, de contextul urban si de aspecte estetic - compozitionale; POT poate depasi numai in mod exceptional valoarea de 50 %, cu justificari in cadrul PUZ.

7.5.25. Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor vor fi asigurate in principal pe parcela respectiva. C.L.M.T. va stimula construirea de paraje si garaje colective in zonele limitrofe terenurilor IS, in aceleasi conditii ca la art.7.2.25. si 7.3.1.1.25.c.

7.5.26. Pe fiecare parcela este obligatorie realizarea unor spatii plantate adevarate functiunii respective (cu rol de izolare, de igiena, de decoratie s.a.), in proportie cu suprafata ceruta prin RGU prin actele normative specifice si prin alin.7.3.1.1.26.b. Se subliniaza rolul deosebit de important pe care il are compozitia spatilor plantati in realizarea aspectului reprezentativ al spatilor si cladirilor.

7.5.27. Imprejmuirile fiecarei parcele - idem art.7.2.27. si 7.3.1.1.27. Se subliniaza rolul deosebit de important pe care il are constructia imprejmuirii in realizarea aspectului reprezentativ al spatiilor si cladirilor.

7.5.29. Etapizarea realizarii constructiilor pe parcela se va face in conformitate cu art.7.3.1.1.29.

7.5.30. Exproprierea pentru cauza de utilitate publica: idem art.7.3.1.1.30.



I 7.6. ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITARE SI TRANSPORT

GENERALITATI

7.6.1. Tipurile de subzone functionale.

7.6.1.1. Subzona industriala cu "caracter parazitar", rezultata din inglobarea unor activitati industriale in plin oras, subzona generatoare a unui conflict continuu intre industrie si locuire; (exemple Fabrica de Confectii in UTR 8, ateliere si altele in UTR 4).

7.6.1.2. Subzone industriale compacte, organizate pe principiul platformelor proiectate unitar, amplasate spre limita intravilanului, deservite si echipate conform principiilor urbanistice din perioada in care au fost proiectate:

- 7.6.1.2.a. Zona industriala Est (UTR 22);
- 7.6.1.2.b. Zona industriala Vest (UTR 23, 24, 25);
- 7.6.1.2.c. Depozite (UTR 26).

7.6.1.3. Subzona de unitati industriale realize izolat, integrate mai mult sau mai putin in spatiul urban in care au fost amplasate (UTR 5, 13, 19, 29, 32).

7.6.2. Functiunea dominanta a zonei.

7.6.2.1. Subzona industriala Est - industrie alimentara, industrie mica;

7.6.2.2. Subzona industriala Vest - industrie metalurgica, santiere navale si anexe;

7.6.2.3. Subzona industriala cu "caracter parazitar", industrie usoara si diverse alte activitati poluanante.

7.6.2.4. Unitati industriale izolate intre alte functiuni - industrie alimentara si diverse, relativ compatibile cu zonele de amplasare.

7.6.3. In toate subzonele industriale sunt admise urmatoarele functiuni complementare: ISa, IScu, ISf, ISsp, ISc, ISps, A, P, GC, TE, CC.

7.3bis. Functiunile interzise sunt urmatoarele:

7.6.3bis.1. In subzonele industriale de la alin.7.6.1.2. sunt interzise urmatoarele functiuni:

- a. Locuire - LM, LI, cu exceptia locuintelor de serviciu pentru personalul care asigura permanenta (acolo unde legislatia prevede aceasta necesitate si stabeleste conditiile minime ale locuirii);
- b. Institutii si servicii publice de interes general - ISi, ISs, ISt, ISct, ISas, cu exceptia cabinetelor medicale, de protectie a muncii, a cantinelor, a cluburilor, a spatiilor de invatamant profesional de specialitate amenajate in folosinta exclusiva de a unitatilor industriale.
- c. Unitati militare - S, cu activitati periculoase pentru activitatea industriala, cu exceptia celor a caror functionare este impusa de specificul activitatilor industriale.
- d. Amplasarea constructiilor si amenajarilor necesare pentru functiunile prevazute ca exceptii la alin. a. si b. se face in incintele unitatilor industriale respective, pe baza PUZ cu regulament aferent.
- e. Amplasarea constructiilor si a amenajarilor necesare pentru functiunile prevazute ca exceptie la alin. c. se poate face, dupa caz, in incinta industriala sau intr-o incinta separata, pe baza PUZ cu regulament aferent.

7.6.3bis.2. In subzona industriala cu **"caracter parazitar"** de la alin.7.6.1.1. si in subzona de unitati industriale izolate de la alin.7.6.1.3. sunt interzise noile activitati industriale care maresc gradul de poluare existent.

7.6.3bis.3. In toate subzonele industriale sunt interzise urmatoarele activitati daca nu se conformeaza, la termenele stabilite, prevederilor Legii nr.137/1995:
functionarea unitatilor industriale existente; retehnologizarea unitatilor industriale existente; schimbarea (transformarea) activitatilor industriale in incintele existente; realizarea unitatilor industriale noi.

UTILIZAREA FUNCTIONALA

7.6.4. Utilizari permise:

- a. Utilizarile permise pentru terenurile si constructiile situate in zona functionala I sunt I si ISps, pentru care s-a eliberat Autorizatia de Mediu (A.M.).
- b. Modificarea volumului sau naturii activitatilor I si ISps existente in zona functionala I este permisa si se face in urma obtinerii Acordului de Mediu si a A.M. pe baza Studiului de Impact asupra Mediului (S.I.M.).

c. Schimbarile parametrilor urbanistici (suprafata totala de teren, suprafata ocupata de functiuni industriale, suprafata ocupata de functiuni complementare, volum de transport, densitatea construirii parcelelor industriale - POT, CUT), pot fi determinate de urmatoarele motive:

- necesitati de modificare a tehnologiei;
- necesitati de protectie a mediului;
- necesitatea eliminarii disfunctionalitatilor urbanistice;
- divizari rezultate din schimbarea formei de proprietate sau alte motivatii tehnice;
- cerinte ale actelor normative;
- aparitia si amplasarea functiunilor complementare permise;

Schimbarile acestor parametri sunt posibile numai pe baza PUZ cu regulament aferent.

7.6.5. Utilizari permise cu conditii

7.6.5.1. Aprobarea PUZ cu regulament aferent este posibila pe baza avizelor favorabile din partea forurilor abilitate care au instituit zone de protectie pentru:

- factori de mediu si RBDD;
- monumente, ansambluri si situri istorice;
- infrastructuri feroviare;
- drumuri publice;
- cursuri de ape si navigatie fluviala;
- constructii si amenajari cu destinatie speciala;
- constructii si amenajari care prezinta un grad mare de risc tehnologic;
- protectia infrastructurii edilitare;
- protectia sanitara.

7.6.5.2. C.L.M.T. va aviza in mod expres utilizarile terenurilor si constructiilor din zonele protejate, de interes local, instituite de insasi autoritatea publica locala.

7.6.6. Interdictii temporare de construire.

7.6.6.1. Toate subzonele functionale stabilite conform art. 7.6.1. se afla in interdictie temporara de construire pana la aprobarea PUZ cu regulament aferent care stabilesc:

- Modul de schimbare a parametrilor urbanistici in subzona functionala respectiva in conformitate cu PUGMT si cu motivele care pot genera schimbarile (conform alin. 7.6.4.c.);

- Implicatiile urbanistice ale masurilor de protectie a mediului;
- Amplasarea si forma generala a constructiilor;
- Conditii specifice de organizare a circulatiei, a retelelor edilitare si tehnologice.

7.6.6.2. In functie de amprenta implicita urbanistica, CLMT va stabili teritoriul pentru care se elaboreaza PUZ cu regulament aferent, dupa cum urmeaza:

- In cazul subzonelor industriale compacte (alin. 7.6.1.2.), teritoriul pe care se elaboreaza PUZ este constituit, dupa caz, din una sau mai multe parcele industriale sau din intreaga subzona industriala, in toate cazurile impreuna cu parcelele invecinate cu aceasta (chiar daca parcelele invecinate fac parte din alte zone functionale);
- In cazul subzonelor de la alin. 7.6.1.1. si 7.6.1.3., teritoriul pe care se elaboreaza PUZ este constituit, dupa caz, din una sau mai multe parcele industriale, in toate cazurile impreuna cu parcelele invecinate cu acestea (care fac parte din alte zone functionale).

CONDITII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

7.6.8. Orientarea fata de punctele cardinale.

Pentru impiedicarea transmiterii directe a noxelor, prin intermediul vantului dominant, inspre alte zone aflate in vecinatatea surselor de poluare, pe baza SIM se va stabili una din urmatoarele masuri de interventie:

- Incetarea activitatii poluante;
- Executarea pe cheltuiala poluatorului a tuturor lucrarilor de protectie urbanistica, inclusiv perdele plantate, pozitionate si dimensionate astfel incat sa impiedice transmiterea directa a noxelor.

7.6.9. Amplasarea constructiilor fata de drumurile publice.

7.6.9.1. Amplasarea constructiilor fata de drumurile publice (drumuri nationale, judetene si comunale) se face in conformitate cu art. 7.6.5. si in conformitate cu conditia de securitate a drumurilor publice in raport cu folosinta cladirilor.

7.6.9.2. Subtraversarea sau supratraversarea drumurilor publice sau a strazilor obisnuite cu constructii de orice natura, necesare folosintelor industriale, se va putea face numai cu avizele organelor indrituite.

7.6.9.3. Pentru a nu se incomoda circulatia curenta pe drumurile publice si pentru a nu se prejudicia constructia drumului, este interzisa amplasarea in spatiile publice a urmatoarelor folosinte, precum si a constructiilor care deriva din acestea:

- a. Paraje pentru orice tip de autovehicul a carui stationare este determinata de folosinte industriale;
- b. Amenajari necesare accesului autovehiculelor (banale sau speciale) in incintele industriale;
- c. Amenajari necesare accesului pietonilor in incintele industriale;
- d. Retele de utilitati tehnologice (subterane si aeriene) care apartin societatilor industriale, indiferent de proprietate.

7.6.9.4. Constructiile industriale se vor amplasa la asemenea distanta fata de drumurile publice sau fata de strazi incat sa satisfaca conditiile din alineatele precedente; amplasarea constructiilor se va face in urma SIM, pe baza PUZ cu regulament aferent si ulterior, daca este cazul, pe baza PUD.

7.6.10. Amplasarea constructiilor fata de Fluviu DUNAREA:

7.6.10.1. Incintele unitatilor industriale a caror tehnologie se bazeaza pe transporturile fluviale vor fi organizate in conformitate cu actele normative in vigoare si cu regulamentele de navigatie fluviala.

7.6.10.2. Idem 7.3.1.2.10.

7.6.11. Amplasarea constructiilor pe parcelele riverane cailor ferate

7.6.11.1. Amplasarea constructiilor si a amenajarilor destinate activitatilor industriale fata de calea ferata din administrarea SNCFR se face in conformitate cu art. 7.6.5.

7.6.11.2. Amplasarea constructiilor si a amenajarilor destinate activitatilor industriale fata de calea ferata aflata in proprietatea societatilor comerciale se face in conformitate cu prevederile RGU. Servitutile de trecere a cailor ferate prin incintele societatilor comerciale se vor inscrie in cartile funciare ale imobilelor respective.

7.6.14. Amplasarea constructiilor destinate activitatii industriale fata de aliniamentul parcelei industriale se face pe baza PUZ cu regulament aferent si ulterior, daca este cazul, pe baza PUD; DU susnumite vor tine cont de urmatoarele conditii specifice:

- a. Necesitatile functionale ale drumurilor publice (nationale, judetene si comunale) si ale strazilor, conform art. 7.6.9. precum si Ordinului nr.43/27 ian.1998 al Ministrului Transporturilor;
- b. Asigurarea gabaritului minimal al cailor de circulatie, inclusiv al rezervei de dezvoltare si spatiilor de siguranta;
- c. Realizarea unei compositii volumetrice armonioase a cladirilor spre domeniul public, inclusiv prin alinierea constructiilor noi cu cladirile de pe parcelele vecine;
- d. Asigurarea distantei minime de protectie a celoralte activitati fata de factorii potențiali de risc si/sau de poluare;
- e. Rezolvarea pe suprafata parcelei (fara a greva domeniul public) a cerintelor functionale, inclusiv a celor auxiliare activitatii industriale, cum ar fi paraje, garaje, accese s.a., conform alin. 7.6.9.3.

7.6.15. Amplasarea in interiorul parcelei industriale a constructiilor necesare activitatii proprii (cladiri, retele tehnologice, instalatii s.a.) se face astfel incat sa asigure urmatoarele conditii:

- a. Respectarea distantei minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice impuse prin actele normative;
- b. Preluarea in interiorul parcelei a tuturor spatiilor de protectie impotriva riscurilor tehnologice fara a determina servituti de risc tehnologic pe parcelele vecine. Prin exceptie, impunerea unor servituti de risc tehnologic pe parcelele vecine se va consemna in cartile funciare ale parcelelor respective prin grija celui care le impune si vor fi luate in considerare la orice autorizare ulterioara.
- c. Asigurarea suprafetelor minime pentru amenajarea functiunilor industriale auxiliare conform alin. 7.6.9.3.;
- d. Asigurarea coerentei fluxurilor tehnologice astfel incat sa se asigure delimitarea si separarea acceselor si a circulatiei in interiorul parcelei industriale pentru urmatoarele categorii de circulatie: pietonala, carosabila pentru autoturisme si autospeciale, cale ferata uzinala.
- e. Pe parcelele industriale situate in zona functionala I este interzisa realizarea constructiilor pe limitele parcelei, fac exceptie situatiile deosebite din subzonele functionale 7.6.1.1. si 7.6.1.3. unde posibilitatea realizarii unor cladiri pe limitele parcelelor va fi stabilita prin PUZ cu regulament aferent aprobat.

7.6.16. Accesul autovehiculelor pe parcela.

7.6.16.1. Accesul autovehiculelor pe parcela industriala (autoturisme, vehicule pentru transportul greu, vehicule speciale sau agabaritice) se poate compune din urmatoarele elemente, realizate in totalitate in afara spatiului public, pe suprafata parcelei in cauza:

- a. Spatii de stationare si de manevra ale autovehiculelor;
- b. Spatii de inregistrare si control ale autovehiculelor.

7.6.16.2. Fiecare parcela industriala trebuie sa aiba asigurate conditii pentru accesul din spatiul carosabil al autovehiculelor necesare tuturor activitatilor care se desfasoara pe aceasta, dupa cum urmeaza:

- a. Accesul autovehiculelor pe parcela trebuie sa se faca direct din spatiul carosabil si se va asigura in portiunea aliniamentului stabilita prin PUZ cu regulamentele aferente, in functie de:
 - Intensitatea traficului pe artera de acces;
 - Volumul traficului generat de activitatea propriu-zisa de activitatile anexe ale ei precum si de specificul acestora si de gabaritele vehiculelor;
 - Modul de rezolvare a circulatiei interioare incintei;
 - Necesitatea functionala de a avea unul sau mai multe accese auto pe parcela industriala si servitutile tehnice ale amplasarii acestora.
- b. Nu se admit servituti de trecere asupra unor parcele pentru accesul autovehiculelor la o parcela industriala;
- c. Accesul autovehiculelor pe fiecare parcela trebuie sa se faca astfel incat traversarea auto a spatiilor publice pietonale sa aiba o lungime minima.
- d. In cazul unei parcele cu mai multe aliniamente, PUZ cu regulament aferent va stabili artera/arterele de circulatie din care se va face accesul, respectiv accesele autovehiculelor pe parcela.

7.6.16.3. In cazul in care spatiile prevazute la alin. 7.6.16.1.a. se realizeaza de catre beneficiarul activitatii industriale prin largirea spatiului public de circulatie carosabila, CLMT va hotari, pe baza PUZ prin care se stabileste amenajarea respectiva daca este necesara cedarea de catre proprietarul parcelei industriale a spatiului echivalent din aceasta in scopul intregirii spatiului public si al amenajarii pietonalelor de interes public.

7.6.16.4. Rezolvarea tehnica a accesului autovehiculelor pe parcela industriala se face in conformitate cu prevederile PUZ care detaliaza organizarea circulatiei in zona accesului, PUZ aprobat dupa avizul favorabil al Inspectoratului Judetean de Politie TULCEA.

7.6.17. Fiecare parcela industriala trebuie sa aiba asigurate conditii pentru **accesul persoanelor din spatiul pietonal**, dupa cum urmeaza:

- a. Accesul persoanelor pe parcela industriala se poate compune din urmatoarele elemente, realizate in totalitate in afara spatiului public pe suprafata parcelei in cauza:
 - Spatii de preluare corecta a fluxurilor maxime de intrari-iesiri la ora de varf;
 - Spatii de inregistrare;
 - Spatii de paza si control.
- b. Accesul persoanelor pe parcela trebuie sa se faca direct din spatiul public pietonal si se va asigura in portiunea aliniamentului stabilita prin PUZ cu regulament aferent aprobat; accesele pietonale pot fi diferențiate si dimensionate in functie de:
 - Fluxul maxim la ora de varf;
 - Natura activitatii persoanelor care acced in incinta (personal angajat, delegati, protocol).
- c. Accesul persoanelor in incinta industriala se poate face:
 - Alaturat spatial sau separat de accesul carosabil, in functie de marimea fluxurilor celor doua tipuri de circulatie; alaturarea spatiala impune masuri de separare tehnica;
 - Separat de accesul de cale ferata;
 - Spatiile de inregistrare se vor realiza separat;
 - Spatiile de paza si protocol pot fi comune.
- d. Nu se admit servituti de trecere asupra unor parcele pentru accesul persoanelor la o parcela industriala;
- e. Amenajarile speciale din spatiul public necesare sigurantei circulatiei pietonale si a accesului in incintele industriale (treceri la nivel, pasarele, tuneluri, balustrade de protectie s.a.) se stabilesc si se realizeaza de CLMT care poate impune contributia financiara a beneficiarilor activitatilor industriale care determina concentrarile de fluxuri pietonale;

f. Rezolvarea tehnica a accesului persoanelor pe parcelele industriale se face prin PUZ cu regulament, care detaliaza organizarea traficului pietonal in zona accesului, PUZ aprobat dupa avizul favorabil al Inspectoratului Judetean de Politie TULCEA.

7.6.18. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente a folosintelor din aceasta zona functionala se va face in felul urmator:

- a. In urma studiilor de reabilitare si redimensionare a fiecarui tip de retea tehnico-edilitara in parte, avizate si aprobatte conform actelor normative;
- b. In urma avizelor care demonstreaza posibilitatea tehnica si de utilizare pentru racordarea la urmatoarele tipuri de retele:
 - Apa potabila;
 - Canalizare;
 - Energie electrica;
 - Telefonie.
 - Gaze naturale si/sau incalzire urbana;
 - Alte tipuri de retele specifice activitatii industriale.
- c. Retelele tehnico-edilitare de orice natura situate in spatiul public din teritoriu intravilan vor fi realizate subteran; racordurile de la retelele tehnico-edilitare la retelele interioare parcelei vor fi realizate subteran.
- d. Este interzisa racordarea folosintelor industriale noi sau amplificarea consumurilor pentru folosintele existente, in cazul in care acestea prejudiciaza fie consumurile autorizate ale utilizatorilor existenti, fie consumurile suplimentare estimate ale acestora.
- e. Aprovizionarea si alimentarea cu combustibil se vor realiza in conformitate cu AM, iar in cazul constructiilor si amenajarilor necesare in acest scop, in urma PUZ cu regulament aferent aprobatte conform actelor normative.

7.6.19. Realizarea de retele tehnico-edilitare noi, extinderea sau redimensionarea unor retele existente se vor face pe baza studiilor de fezabilitate si pe baza PUZ cu regulament aferent, aprobatte conform legii.

7.6.20. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare.

7.6.20.1. Retelele tehnico-edilitare realizate conform art. 7.6.19. sunt in proprietate publica a Municipiului TULCEA chiar daca investitia a fost suportata de utilizatori din zona I.

7.6.20.2. În cazul în care una dintre retelele tehnico-edilitare speciale se realizează în exclusivitate pentru folosintele unor utilizatori din zona I se va proceda în felul următor:

- a. Realizarea retelei se va face conform 7.6.19.
- b. Realizarea în spațiul public sau privat al retelei se face cu toate consecințele juridice și fiscale care decurg din aceasta.
- c. Realizarea retelelor în spațiul public din teritoriul intravilan se va face conform alin. 7.6.18.c.

7.6.21. Parcelare.

7.6.21.1. Crearea de parcele industriale noi se poate face prin:

- a. Ocuparea teritoriului cu destinația I din PUGMT;
- b. Impartirea incintelor existente ca urmare a schimbării partiale sau totale a regimului de proprietate al detinatorului;

7.6.21.2. Parcelele industriale create conform alin. 7.6.21.1. trebuie să respecte în totalitate reglementările pentru zona funcțională I.

7.6.21.3. Crearea de parcele industriale noi conform alin. 7.6.21.1. se face pe baza PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii.

7.6.21.4. În cazul în care aplicarea reglementarilor pentru zona funcțională I și a acelora normative în vigoare conduce la imposibilitatea împărțirii unei incinte (parcele) existente conform alin 7.6.21.1.b., parcela în cauză ramane proprietate în indiviziu. Iesirea din indiviziune nu se poate face decât dacă se modifica condițiile ce obligă la acest mod de convietuire.

7.6.22. Înaltimea construcțiilor

7.6.22.1. Înaltimea maximă a construcțiilor industriale se va stabili prin PUZ cu regulament aferent, în care se va consemna înaltimea în metri de la nivelul terenului la cornisa (numarul de niveluri al clădirilor este nerelevant ca urmare a variabilității înaltimii medii a unui nivel în funcție de cerințele tehnologice, prioritare în cazul construcțiilor din zona I).

7.6.22.2. Înălțimea maxima care se consemnează în PUZ cu regulament aferent pentru construcțiile industriale va respecta intervalurile de înălțime corespunzătoare clădirilor cu funcțiunea de locuit, pentru simplificarea reprezentarilor și posibilitatea corelarilor de analiză urbanistică în vederea aprobarii DU.

7.6.22.3. În subzonele 7.6.1.1. și 7.6.1.3., înălțimea maxima este de, de regula, cea a spațiului urban în care este situată construcția respectivă

7.6.22.4. În întreaga zonă I se vor respecta normele de semnalizare a înăltimii construcțiilor prin amplasarea luminilor de balizaj.

7.6.23. PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii pot să prevadă, cu justificările necesare, condiții pentru **aspectul exterior al construcțiilor**.

7.6.24. În zona funcțională I, **procentul de ocupare a terenului** este limitat de respectarea condițiilor de amplasare a construcțiilor conform art. 7.6.8.-7.6.17.

7.6.25. Parcaje.

7.6.25.1. În interiorul fiecarei parcele industriale este obligatorie asigurarea condițiilor pentru parcarea, gararea sau stationarea tuturor autovehiculelor implicate în desfășurarea activității industriale respective, după caz:

- Autovehicule de orice tip aflate în proprietatea sau în utilizarea unitatii industriale care își desfășoară activitatea pe parcela industrială;
- Autovehicule de orice tip pentru aprovizionare/desfacere;
- Autovehicule de orice tip ale angajaților și/sau delegaților unitatii industriale care își desfășoară activitatea pe parcela industrială.

7.6.25.2. Stabilirea numărului de locuri de parcare, garare, stationare diferențiat pe criterii de gabarit, dimensionarea parcajelor și a spațiilor de manevră și acces se fac în conformitate cu actele normative în vigoare și în funcție de specificul activităților de pe parcelă.

7.6.25.3. Amplasarea construcțiilor și amenajărilor pentru parcare, gararea și/sau stationarea autovehiculelor de orice fel se stabilește prin PUZ cu regulament aferent conform art. 7.6.9.; 7.6.14.-7.6.16.

7.6.26. Pe fiecare parcela situata in zona functionala I este obligatorie amenajarea unei suprafete plantate de minimum 10% din suprafata parcelei; in aceasta suprafata se include si zona plantata de protectie realizata pe limitele parcelei, in cazul in care este necesara aceasta zona.

7.6.27. Realizarea imprejmuirilor parcelei pe toate limitele ei trebuie sa raspunda exisgentelor Codului Civil si normativelor prevazute ca urmare a PUZ cu regulament aferent si a Reglementarilor speciale; CLMT poate impune conditii suplimentare pentru imprejmuri conform art. 7.3.1.1.27.

A 7.7. ZONA DE UNITATI AGRICOLE SI SERE

GENERALITATI

7.7.1. Subzonele functionale sunt:

7.7.1.1. Unitati de productie agricola.

7.7.2. Functiunea dominanta a zonei:

7.7.2.1. In subzona 7.7.1.1. functiunile dominante pot fi separate sau combinate, cuprinzand:

- a. Ferme de animale.
- b. Unitati industriale, statiuni mecanice.

7.7.3. Nu sunt permise functiuni complementare, cu exceptia unor birouri, grupuri sociale, locuinte de serviciu s.a., necesare functiunii dominante.

UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR

7.7.4. Utilizari permise - cele care rezulta din functiunea dominanta.

7.7.5. Utilizari permise cu conditii referitoare la drumurile publice, in conformitate cu actele normative in vigoare.

7.7.6. Toate subzonele A existente sunt in interdictie temporara de construire pana la:

7.7.6.1. Elaborarea SIM si obtinerea AM.

7.7.6.2. Elaborarea si aprobarea PUZ cu regulament aferent pentru masurile care trebuie luate in urma SIM, a schimbarilor de regim de proprietate si a schimbarilor de tehnologie.

7.7.7. Se interzic: amplasarea de unitati din zona A in alte zone functionale (fata de care reglementarile specifice prevad distante de protectie); amplasarea de unitati din zona A la distante fata de alte folosinte sau cladiri, mai mici decat distantele prevazute prin actele normative.

CONDITII DE AMPLASARE SI DE CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

- 7.7.9. Amplasarea fata de drumurile publice - idem art.7.6.9.
- 7.7.10. Amplasarea fata de Fluviul DUNAREA: idem art.7.6.10.
- 7.7.14. Amplasarea fata de aliniamentul parcelei - idem art.7.6.14.
- 7.7.15. Amplasarea in interiorul parcelei -idem art.7.6.15.
- 7.7.16. Accesele carosabile.
- 7.7.16.1. Accesele carosabile pe fiecare parcela se vor face in conformitate cu art.7.6.16..
- 7.7.16.2. Accesul vehiculelor cu tractiune animala si circulatia vitelor, se vor face in conformitate cu alin.7.3.2.1.16.2. si 7.3.2.1.16.3.
- 7.7.17. Accesele pietonale pe parcela se vor face in conformitate cu art.7.6.17.
- 7.7.18. Racordarea la retelele edilitare se va face in conformitate cu actele normative in vigoare pentru fiecare activitate in parte, cu SIM si cu AM, cu reglementarile C.L.M.T.
- 7.7.19. Construirea de unitati in subzonele A se poate face in conformitate cu art.7.3.2.1.19.
- 7.7.20. Divizarea parcelelor existente - idem art.7.6.20.
- 7.7.22. Inaltimea constructiilor - idem art.7.6.22.
- 7.7.23. Aspectul exterior al constructiilor - idem art. 7.6.23.
- 7.7.24. Procentul de ocupare al terenului va fi cel prevazut in actele normative referitoare la activitatea respectiva.
- 7.7.25. Paraje - idem art.7.6.25.
- 7.7.26. Spatii verzi pe parcela - idem art.7.6.26.
- 7.7.27. Imprejmuirile parcelelor - idem art.7.6.27.
- 7.7.30. Exproprierea pentru cauza de utilitate publica - idem art.7.10.30.

**P 7.8. ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, TURISM,
PERDELE DE PROTECTIE**

GENERALITATI

7.8.1. Tipurile de subzone functionale.

- 7.8.1.1. Pp - Subzona parcuri, gradini de cartier, scuaruri;
- 7.8.1.2. Pcs - Subzona complexe si baze sportive;
- 7.8.1.3. Ppp - Subzona perdele de protectie si altele;

7.8.2. Functiunea dominanta a zonei.

7.8.2.1. Pentru subzona 7.8.1.1. sunt predominante activitatile de odihna si de relaxare in conditii de mediu adecate precum si asigurarea calitatii locuirii in spatiile urbane invecinate. In aceasta subzona se incadreaza spatii plantate care, in functie de specific, se impart in urmatoarele tipuri:

- 7.8.2.1.1. Spatiile plantate cu caracter de unicitate:
 - Plantatia de pe FALEZA DUNARII
 - Plantatia de pe malul LACULUI SOMOVA
 - PARCUL CIUPERCA
 - PARCUL PERSONALITATILOR TULCENE.

7.8.2.1.2. Spatii plantate obisnuite: gradini de cartier, scuaruri, plantatii de aliniament pe strazi, insule si fasii plantate in spatiul stradal s.a.

7.8.2.2. Pentru subzona 7.8.1.2. primeaza activitatile sportive in spatiul urban organizat ca spatiu verde.

7.8.2.3. Pentru subzona 7.8.1.3. sunt predominante functiile de protectie si separare intre zone si subzone cu functiuni incompatibile sau putin compatibile.

7.8.3. Functiunile complementare admise ale zonei

7.8.3.1. Pentru subzona 7.8.1.1.-C, ISc dimensionate adecat, ISct integrate corect, ISc, GC+TE (constructiile si amenajarile necesare activitatii de functionare si intretinere, dimensionate si integrate corect), CCr, CCp.

7.8.3.2. Pentru subzona 7.8.1.2. - C, ISc, ISt, ISsp, ISps, Pcs, Ppp, GC+TE (constructiile si amenajarile necesare activitatii de functionare si intretinere, dimensionate si integrate corect), CCr, CCP.

7.8.3.3. Pentru subzona 7.8.1.3. - IS, P, GC+TE, CC, S, cu mentiunea ca se accepta numai constructii existente si integrate in perdea de protectie precum si constructii noi pentru activitatea de functionare, intretinere a subzonei in rezolvari minimale (chiar provizorii) integral disimulate in spatiu verde.

7.8.3bis. Functiunile interzise.

- 7.8.3bis.1.** Sunt interzise toate functiunile care nu constituie in fiecare subzona, functiunea de baza a acesteia.
- 7.8.3bis.2.** Fac exceptie de la prevederile alineatului precedent functiunile complementare admise conform exigentelor stabilite pentru fiecare tip de subzona la alin. 7.8.3.1., 7.8.3.2. si 7.8.3.3.
- 7.8.3bis.3.** Principiul de interzicere a unei functiuni este "daca nu sustine si nu potenteaza functiunea de baza", adica relatia directa cu aceasta.

UTILIZAREA FUNCTIONALA

7.8.4. Utilizari permise

7.8.4.1. Pentru fiecare tip de subzona sunt permise:

- activitatile de baza ale acesteia;
- activitatile functiunilor complementare care sustin si potenteaza functiunea principală;
- activitatile de intretinere ale functiunii principale si a celor complementare admise

7.8.4.2. Stabilirea riguroasa a dozarii calitative si cantitative a functiunilor complementare si activitatilor permise se face prin PUZ cu regulament aferent pentru fiecare amplasament in parte.

7.8.4.3. Spatiile plantate prevazute in RGU si PUGMT sunt minimale si obligatorii.

7.8.4.4. Gestionarea activitatii de productie si intretinere a spatiilor plantate trebuie asigurata conform prevederilor din studiul pregatitor "Spatii verzi", cu o atentie speciala acordata activitatii de productie dendro-floricola, activitate care practic trebuie infiintata.

7.8.5. Utilizari permise cu conditii.

Idem art.7.6.5.

7.8.6. Interdictii temporare de construire, pana la aprobarea PUZ cu regulament aferent

7.8.6.1. Pentru toate tipurile de subzone functionale realizarea lucrarilor de constructii se poate face numai pe baza PUZ cu regulament aferent, aprobat conform legii.

7.8.6.2. PUZ cu regulament aferent va stabili pentru fiecare tip de subzona functionala:

- conditiile urbanistice specifice amplasamentului respectiv derive din nevoia functionala precum si conditionarile impuse de spatiul urban inconjurator;
- tipurile de plantatii specifice fiecarui amplasament, starea acestora si recomandarile necesare pentru conservarea si revitalizarea celor existente;
- tipurile de plantatii de completare si sursele de obtinere a acestora;
- etapizarea realizarii spatilor plantate si lucrările de întreținere propuse;
- lucrările de construcții pentru funcțiunile complementare admise și etapizarea realizării acestora în corelare cu lucrările de spații verzi;
- recomandari pentru activitatea de producție dendro-floricola ca implicatie a prevederilor din PUZ.

7.8.6.3. Consecintele gestionarii problemei spatilor verzi ce deriva din prevederile PUZ cu regulament aprobat de CLMT, organizate intr-un program specific, devin obiectiv de actiune al organelor locale subordonate CLMT. Programul specific susmentionat se intocmeste pe baza unui studiu care priveste organizarea activitatii respective pe ansamblul ei.

7.8.6.4. In toate situatiile prin PUZ si regulament aferent se va analiza cu maxima atentie si se va stabili daca este necesar ca unele disfunctionalitati acumulate in spatii urbane invecinate sa fie parcial rezolvate prin realizarea in aceasta zona a unor mici constructii (subterane sau supraterane) cu functiuni combinate; amplasarea acestor mici constructii trebuie sa fie facuta in asa fel incat sa se aduca minime prejudicii spatilor plantate.

CONDITII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

7.8.10. Amplasarea si compositia spatilor plantate spre Faleza DUNARII trebuie sa aiba in vedere, in afara evenimentelor tehnice obisnuite, obiectivele de maxima importanta:

- 7.8.10.1. Protectia zonei umede a DELTEI DUNARII;
- 7.8.10.2. Protectia zonelor de promenada;
- 7.8.10.3. Compositia peisagistica a intregului mal al fluviului.

7.8.11. Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR se face stabilindu-se prin PUZ cu regulament aferent, conditiile de valorificare a rolului de "tampon si distantare" intre zona CF si zonele LM si CI cu deosebire in scopul protejarii calitatii locuirii.

7.8.14. Amplasarea fata de aliniament a spatilor plantate se stabileste prin:

7.8.14.1. PUZ si regulamente aferente ale subzonelor functionale de la alin.7.8.1., prin care se tinde sa se realizeze concomitent:

- un specific al fiecarui spatiu de amplasare
- o unitate cu spatiul inconjurator

7.8.14.2. PUZ si regulamente aferente ale altor zone si subzone functionale care sunt traversate de artere rutiere ce au in profilul lor transversal spatii plantate de separare a sensurilor, de aliniament pe trotuare si pe insule (plantate) pentru organizarea traficului auto. Modalitatile in care se realizeaza plantarea acestor tipuri de spatii urbane trebuie sa se subordoneze aspectelor specifice desfasurarii traficului auto:

- vizibilitate;
- siguranta;
- fluenta.

Concomitent se vor satisface exigentele asigurarii unor conditii corecte de dezvoltare biologica a plantatiilor respective.

7.8.15. Amplasarea in interiorul parcelei a diferitelor tipuri de plantatie si a constructiilor:

7.8.15.1. Considerentele de care se tine seama la amplasarea plantatiilor si a constructiilor:

- tipul de plantatie ce se amplaseaza si stadiul de dezvoltare al acesteia;
- tipurile de plantatii existente si care se mentin in conceptia PUZ cu regulament aferent;

- relatia plantatie - circulatie auto (pietonala);
- relatia plantatie - constructie;
- specificul functional al parcelei plantate.

7.8.15.2. Lucrarile de plantare - intretinere a spatilor verzi se vor realiza cu precadere in intervalul optim de timp specific fiecarui tip de plantatie.

7.8.15.3. Pentru lucrarile ce implica material dendro - floricol valoros sunt interzise iesirea din perioadele caracteristice de efectuare a lucrarilor de plantare - intretinere, precum si nerespectarea tehnologiei de executie.

7.8.16. Accesele carosabile in interiorul oricarui amplasament al zonei functionale: se dimensioneaza astfel incat sa asigure exclusiv:

7.8.16.1. Accesele carosabile pentru functiunea dominanta:

- deservirea activitatilor de pe parcela;
- activitatile de executie - intretinere;
- activitatile de interventie.

Din punct de vedere administrativ, este interzis accesul oricaror autovehicule pe parcelele din aceasta zona functionala, cu exceptia mijloacelor de transport auto care asigura activitatile numite mai sus.

7.8.16.2. Pentru activitatatile complementare admise se realizeaza, de regula, o separare a acceselor auto pe teritoriul aferent acestora de restul spatiului plantat.

7.8.17. Accesele pietonale se traseaza si se dimensioneaza astfel incat sa asigure legaturi corecte intre diferitele spatii ale parcelei plantate in conditii tehnice care sa satisfaca scopul pentru care aceasta a fost realizata, cu deosebire agrement - recreere.

- Se asigura totodata, relatii corecte intre spatiul plantat si zona din preajma acestuia;
- Este interzisa realizarea unor accese pietonale care sa permita nerestricionat accesul autovehiculelor.
- Este interzisa realizarea unor legaturi pietonale care sa faca posibil posibilitatea scurtarii, prin parcela, a unor trasee auto din zona invecinata.

7.8.18. Racordarea la retelele tehnico - edilitare existente este posibila numai in conditiile in care bilantul pe fiecare tip de utilitate are disponibil necesarul noului consumator.

7.8.19. Realizarea de retele tehnico - edilitare noi

Nu se pot realiza noi spatii plantate in municipiul TULCEA, fara respectarea concomitenta a urmatoarelor conditii:

- echiparea tehnico - edilitara a spatiilor plantate existente;
- echiparea tehnico-edilitara a noului amplasament;
- in cazul unor abordari etapizate, fiecare etapa trebuie asigurata integral cu utilitatii;
- este interzisa realizarea de retele tehnico - edilitare care prejudiciaza consumurile autorizate ale unor utilizatori existenti.

7.8.20. Retele tehnico - edilitare sunt in proprietate publica a municipiului TULCEA daca sunt realizate pentru deservirea unor spatii urbane cu utilitate publica.

7.8.21. Parcelare

Pot fi realizate divizari ale suprafetelor parcelelor plantate numai in masura in care nu se afecteaza in nici un fel calitatea functionala initiala a spatiului respectiv.

In toate situatiile, divizarea va avea la baza motivatii temeinice stabilite si acceptate prin PUZ si regulament aferent, aprobat.

7.8.22. Inaltimea constructiilor amplasate in zonele P se stabileste prin PUZ cu regulament aferent si se diferențiaza dupa tipul subzonelor functionale astfel:

7.8.22.1. Pentru subzonele 7.8.1.1. si 7.8.1.2. se vor putea realiza constructii cu inaltime care sa nu depaseasca, de regula, inaltimea vegetatiei din vecinatate. Exceptie fac constructiile care prin functia lor din cadrul parcelei impun o inaltime corelata cu aceasta.

7.8.22.2. Amplasarea in zona P a unei constructii care se inscrie intre reperele urbane pentru un teritoriu mai mare decat parcela respectiva, se face dupa realizarea si aprobarea unui studiu de impact urbanistic, care sa stabileasca, intre altele si inaltimea constructiei.

7.8.23. Aspectul exterior al constructiilor se stabileste prin PUZ cu regulament aferent si tinde spre materializarea a 3 tipuri de concepte:

- a. Integrarea constructiilor in spatiul plantat in care sunt amplasate;
- b. Realizarea, in scopuri urbanistice, a unui contrast intre aspectul constructiilor si spatiul de amplasare;

c. In masura in care constructiile se inscriu in alt sistem de repere decat cel ale parcelei ele vor trebui sa aiba un aspect care sa raspunda ambelor tipuri de cerinte.

7.8.24. Prin PUZ cu regulament aferent se va stabili un **procent de ocupare a terenului** pentru fiecare parcela, care sa fie in corelare cu scopul functional al tipului de subzona din care aceasta face parte.

7.8.25. **Spatiile necesare pentru parcare** se vor stabili prin PUZ cu regulament aferent si vor asigura in numarul de locuri de parcare stabilit de normativele in vigoare, diferentiat pentru fiecare tip de subzona, tinand seama de:

- amplasarea acceselor principale pe parcela;
- amplasarea obiectivelor construite si necesarul de paraje al acestora;
- amplasarea spatiilor de intretinere - deservire;
- specificul zonelor urbane adiacente;
- incadrarea corecta in sistemul de organizare a circulatiei din zona parcelei respective.

7.8.26. **Calitatea spatiilor plantate** este elementul principal in activitatea de gestionare a spatiilor verzi. Ea se asigura pentru cele din administrarea unitatilor C.L.M.T., prin:

- realizarea unor zone de productie dendro-floricola corect amenajat si dimensionat; pentru Municipiul TULCEA activitatea de productie trebuie infiintata si organizata pe suprafetele de teren rezervate prin PUGMT (a se vedea studiu prestat "SPATII VERZI" precum si capitolul **GC-ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA**).
- organizarea corecta a activitatii de intretinere din punctele de vedere al dimensionarii acesteia, al asigurarii suportului tehnic si material, cat si al realizarii lucrarilor specifice in termene de oportunitate;
- asigurarea domeniului cu specialisti (cu deosebire la nivel de executie) si realizarea pentru acestia a unor conditii corecte de lucru, din punct de vedere al dotarii si echiparii.

7.8.26.1. Asigurarea pe ansamblu a calitatii in domeniu se poate face numai in conditiile prevazute la alin.7.8.6.3.

7.8.26.2. Spatiile plantate organizate aflate in administrarea C.L.M.T. se completeaza, ca efecte de mediu, cu cele "difuze" din zonele LM, LI, IS.

Pentru realizarea unui nivel calitativ sporit si in aceste zone, C.L.M.T. va adopta un program de promovare de actiuni specifice. Acest program va avea la baza un studiu de specialitate care va stabili:

- tipurile de plantatii existente in diferitele zone functionale si gradul de perenitate al acestora;
- solutiile de principiu pentru plantarea fiecarei zone
- necesarul de material dendro-floricol pe soiuri si surse de procurare;
- necesarul de echipare tehnico-edilitara;
- etapizarea realizarii in functie de posibilitatile de asigurare a materialului si echipamentelor;
- posibilitatile de implicare a administratiei locale (proiecte, asigurare material saditor, echipamente, asistenta tehnica etc.).

7.8.26.3. Realizarea unei interconditii a spatiilor plantate din intravilan cu cele din teritoriul de influenta al municipiului este un obiectiv al tututor documentatiilor din zonele respective.

7.8.27. Imprejmuirile spatiilor plantate se realizeaza in conditiile stabilite de PUZ cu regulament aferent, pentru fiecare parcela din subzona in parte. Solutiile propuse vor fi corelate atat cu nevoile funktionale proprii amplasamentului respectiv, cat si cu cele ale teritoriului de amplasare.

GC

7.9. ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

GENERALITATI

7.9.1. Tipurile de subzone functionale sunt:

- 7.9.1.1. Subzona de spatii urbane pentru activitati de transporturi si altele din administrarea C.L.M.T.;
- 7.9.1.2. Subzona de spatii urbane pentru activitati de productie, "spatii verzi".
- 7.9.1.3. Subzona de cimitire comunale, parohiale si confesionale.

7.9.2. Functiunea dominanta a subzonei functionale

- 7.9.2.1. In subzona functionala 7.9.1.1., functiunile dominante sunt gararea, reparatia si intretinerea autobuzelor, autoturismelor si autospecialelor din dotarea activitatii gospodariei comunale.
- 7.9.2.2. In subzona 7.9.1.2. functiunea dominanta este productia floricola.
- 7.9.2.3. In subzona de cimitire functiunea dominanta este inhumarea decedatilor.

7.9.3. In subzonele functionale ale gospodariei comunale sunt functiuni complementare permise dupa cum urmeaza:

- 7.9.3.1. In subzona 7.9.1.1. nu sunt admise functiuni complementare;
- 7.9.3.2. In subzona 7.9.1.2., sunt permise activitati de productie flori taiate, flori la ghiveci si legume, toate pentru valorificare prin desfacere catre populatie.
- 7.9.3.3. In subzona 7.9.1.3. sunt permise activitati de constructii si prestari servicii in legatura nemijlocita cu activitatea dominanta.

7.9.3bis. Functiunile interzise:

- 7.9.3bis 1. In toate subzonele functionale sunt interzise activitatile industriale de orice fel.
- 7.9.3bis 2. Celelalte functiuni interzise in zona functionala sunt stabilite conform art.7.6.3bis 1. lit. a.-b.

UTILIZAREA FUNCTIONALA

7.9.4. Utilizarile permise

7.9.4.1. Pentru parcelele situate in zona functionala GC utilizările permise sunt cele specifice fiecărei subzone functionale in care sunt situate in acest moment, in condițiile in care s-a eliberat AM;

7.9.4.2. Modificarea volumului sau naturii activitatilor actuale din zona functionala GC este permisa si se face in urma obtinerii Acordului de Mediu si a AM pe baza SIM;

7.9.4.3. Modificarea parametrilor urbanistici in ceea ce priveste functiunile GC, functiunile complementare, POT,CUT si raportul dintre acestea pot fi determinate de motivele stabilite conform alin. 7.6.4.c.

7.9.5. Utilizari permise cu conditii:

Aprobarea PUZ cu regulament aferent este posibila pe baza avizelor favorabile acordate conform art. 7.6.5.

7.9.6. Interdictii temporare de construire:

7.9.6.1. Toate subzonele functionale din zona GC se afla in interdicție temporara de construire pana la aprobarea PUZ cu regulamente aferente care stabilesc reglementari de organizare, amenajare si construire conform alin.7.6.6.1.

7.9.6.2. Pe parcelele din subzona 7.9.1.3. lucrările de amenajare si construire se vor face in continuare dupa regulamentul cimitirului, iar in cazul modificarilor prin PUZ a conditiilor de construire, administratia cimitirului va elabora un nou regulament care va fi aprobat conform legii.

7.9.6.3. In functie de amprenta implicatiilor urbanistice, CLMT va stabili teritoriul pentru care se elaboreaza PUZ cu regulamente aferente, de regula, acest teritoriu este format din una sau mai multe parcele adiacente din zona functionala GC, impreuna cu parcelele invecinate acestora (care fac parte din alte zone functionale).

CONDITII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

7.9.9. Amplasarea constructiilor fata de drumurile publice (drumuri nationale, judetene si comunale) se face in conformitate cu art.7.6.5. si cu respectarea reglementarilor stabilite pentru constructiile industriale la art.7.6.9., in conformitate cu cerintele de securitate a drumurilor publice in raport cu folosintele cladirilor si a amenajarilor din zona GC.

7.9.11. Amplasarea constructiilor si amenajarilor fata de calea ferata din administrarea SNCFR se face in conformitate cu art. 7.6.5. cu respectarea reglementarilor stabilite si in cazul activitatilor industriale la alin. 7.6.11.2.

7.9.14. Amplasarea constructiilor fata de aliniamentului parcelei se face pe baza PUZ cu regulament aferent si ulterior, daca este cazul PUD; DU susnumite vor tine seama de cerintele specifice, cu respectarea reglementarilor stabilite si in cazul activitatilor industriale la alin. 7.6.14.

7.9.15. Amplasarea in interiorul parcelelor a constructiilor necesare activitatii proprii (cladiri, monumente funerare, biserici, retele tehnologice, instalatii s.a.) se face cu respectarea reglementarilor stabilite pentru activitatile industriale la art. 7.6.15., in conditiile adaptarii la specificul activitatilor GC pe fiecare tip de subzona si pe fiecare parcela.

7.9.16. Accesul autovehiculelor pe parcelele din zona GC se va face in conformitate cu reglementarile pentru zona I, art. 7.6.16.

7.9.17. Accesul pietonal pe parcelele din zona GC se va face in conformitate cu reglementarile pentru zona I, art. 7.6.17.; in cazul subzonei 7.9.1.3. - cimitire- se va acorda o atentie speciala modului de organizare a procesiunilor pentru a se stabili care sunt consecintele urbanistice ale acestora.

7.9.18. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente si alimentarea cu combustibil pentru activitatile din zona GC se realizeaza conform reglementarilor pentru zona I, art. 7.6.18.

7.9.19. Realizarea de retele tehnico-edilitare noi, extinderea sau redimensionarea unor retele existente se fac pe baza studiilor de prefezabilitate si pe baza PUZ cu reglemente aferente, aprobatte conform legii.

7.9.20. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare.

7.9.20.1. Retelele tehnico-edilitare realizate conform art. 7.9.19. sunt in proprietate publica a Municipiului TULCEA, chiar daca investitia a fost suportata de utilizatori din afara sistemului CLMT.

7.9.20.2. In cazul in care una dintre retelele tehnico-edilitare se realizeaza in exclusivitate pentru folosintele unor utilizatori din zona GC, se va proceda conform alin. 7.6.20.2.

7.9.21. Parcelare.

7.9.21.1. Crearea de parcele noi in zona GC se poate face ca urmare a:

- Ocuparii teritoriilor cu destinatia GC prevazute in PUGMT;
- Impartirii incintelor existente, ca urmare fie a schimbarii partiale sau totale a regimului de proprietate, fie a schimbarii modului de administrare.

7.9.21.2. Parcelele create conform 7.9.21.1. trebuie sa respecte, in functie de subzona functionala din care vor face parte, reglementarile corespunzatoare din prezentul capitol.

7.9.21.3. Crearea de parcele noi, conform alineatelor precedente, se face pe baza PUZ cu regulamente aferente aprobate conform legii.

7.9.21.4. In cazul in care, pentru o parcela, aplicarea reglementarilor specifice subzonei functionale respective si a actelor normative in vigoare, conduce la imposibilitatea impartirii unei incinte (parcele) existente conform alin. 7.9.21.1.b., parcela in cauza ramane in indiviziune.

7.9.22. In toate subzonele functionale, **inaltimea maxima a constructiilor este de 10,00 m**, indiferent de functiunea si numarul de niveluri ale acestora.

Daca necesitati funktionale, tehnologice, estetice, simbolice, impun constructii sau parti de constructii cu inalimi mai mari de 10,00 m, PUZ cu regulamente aferente vor stabili conditiile de construire, eventual impactul urbanistic al constructiilor.

7.9.23. **Aspectul exterior al constructiilor** in toate subzonele functionale, se stabileste, cu justificarile necesare, prin PUZ cu regulamente aferente, aprobate conform legii.

7.9.24. In zona functionala GC **procentul de ocupare a terenului este limitat de respectarea conditiilor de amplasare a constructiilor**, conform art. 7.9.9. - 7.9.17., precum si de obligativitatea de a construi exclusiv pentru nevoile funktionale ale parcelei.

7.9.25. Asigurarea spatiilor de parcare/garare pentru autovehiculelor din zona functionala GC se face dupa cum urmeaza:

7.9.25.1. Pentru subzonele functionale 7.9.1.1. si 7.9.1.2. in conformitate cu art. 7.6.25;

7.9.25.2. Pentru subzona functionala 7.9.1.3.:

- Pentru autovehiculele proprii subzonei functionale, conform art. 7.6.25.;
- Pentru autovehiculele ocazionale destinate ceremoniilor, CLMT are obligatia de a asigura amenajarea parcajelor publice, dimensionate conform actelor normative si amplasate in apropierea accesului pietonal in incinta.

7.9.26. Spatii plantate.

7.9.26.1. Pe fiecare parcela situata in subzona functionala 7.9.1.1. este obligatorie amenajarea unei suprafete plantate de minimum 20% din suprafata parcelei; in aceasta suprafata se include si zona plantata de protectie realizata pe limitele parcelei, in cazul in care aceasta zona este necesara.

7.9.26.2. Pe fiecare parcela din subzona functionala 7.9.1.2.:

7.9.26.2.1. Rolul spatiilor plantate este, de regula:

- de productie;
- decorativ, de agrementare a spatiului parcelei, putand avea si rol partial productiv;
- de protectie fata de parcelele invecinate sau de realizare a microclimatului necesar - pot avea si rol partial productiv.

7.9.26.2.2. Obtinerea necesarului de productie dendro-florica este factorul primordial in asigurarea materiala a realizarii de spatii plantate corespunzatoare calitativ si cantitativ. Acest aspect determina obligativitatea inscrierii problematicii respective in programul de spatii verzi de la capitolul P, alin.7.8.6.3.

7.9.26.3. Pe parcelele din subzona functionala 7.9.1.3. rolul spatiilor plantate este:

- simbolic, pentru formarea cadrului adevarat reculegerii;
- decorativ;
- functional
- de protectie in raport cu parcelele invecinate.

7.9.27. Realizarea imprejmuirilor parcelei pe toate limitele ei trebuie sa raspunda exigentelor Codului Civil si normativelor in vigoare; rezolvarile sunt prevazute in PUZ cu regulament aferent si a reglementarilor specifice; din motive tehnologice, estetice, simbolice s.a. CLMT poate impune conditii suplimentare pentru imprejmuiiri conform art. 7.3.1.1.27.

7.9.28. Activitatile de tip GC trebuie sa aiba in vedere si constructii destinate altor categorii de activitati gazduite in constructii:

- mobilier urban;
- echipamente urbane din spatii publice;
- WC publice etc.

7.9.28.1. In toate cazurile, acestor constructii li se stabilesc amplasamentul, dimensiunile si aspectul exterior, prin PUZ cu regulamente aferente; PUZ se va referi la o zona mai larga luata in studiu sau, dupa caz, la obiectul respectiv si la relatiile sale cu spatiul urban de amplasare.

7.9.28.2. Aceste categorii de constructii se vor realiza cu toata responsabilitatea, conform normativelor in vigoare, astfel incat sa potenteze imaginea urbana fara a starneni celelalte functiuni urbane.

TE

7.10. ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO - EDILITARA

GENERALITATI

7.10.1. Tipurile de subzone functionale

7.10.1.1. Impartirea zonei functionale TE in subzone functionale este nerelevanta pentru stabilirea reglementarilor urbanistice; caracterul reglementarilor urbanistice este comun, indiferent de diferentele datorate specificului activitatilor din zona TE si pentru care exista reglementari tehnice specifice activitatilor in actele normative in vigoare.

7.10.1.2. Reglementarile prezentului capitol se refera la constructiile si amenajarile din zona TE, differentiate in urmatoarele tipuri structurale, juridice si functionale dupa natura lor:

- a. Constructii tehnologice speciale pentru producere si conversie specifica, amplasate in general pe parcele separate, amplasate in afara spatiului public, fara a exclude insa amplasarea in domeniul privat.
- b. Constructii liniare pentru transport si distributie, amplasate in general in spatiul public.

7.10.2. Functiunea dominanta a zonei TE cuprinde:

- a. Tratarea si furnizarea apei potabile;
- b. Evacuarea si epurarea apelor uzate;
- c. Producerea, transformarea si furnizarea energiei electrice;
- d. Distributia gazului metan;
- e. Producerea si distribuirea incalzirii urbane (termoficare);
- f. Producerea si distribuirea incalzirii prin centrale termice cu combustibil;
- g. Reteaua de telefonie;
- h. Reteaua de CATV;
- i. Releu radio.
- j. Statie meteorologica.

7.10.3. Functiuni complementare: cu respectarea actelor normative specifice fiecarei functiuni de la Art.7.10.2., in anumite cazuri sunt fie necesare, fie permise, functiuni complementare - locuinte de interventie (LM), unele servicii (ISa, ISps, ISc) , paza militarizata (S) s.a.

7.10.3bis. Functiunile interzise:

In zona functionala TE sunt interzise toate celelalte functiuni, cu exceptiile de la art.7.10.3.

7.10.3.bis.1. In cazul de la alin.7.10.1.2.a., se vor respecta reglementarile alin.7.6.3bis.1.a., b.

UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR

7.10.4. Utilizari permise.

- Utilizarile permise pentru terenurile si constructiile situate in zona functionala TE sunt cele specifice fiecarei subzone functionale in care sunt situate in acest moment si numai in cazurile in care s-a eliberat AM;
- Modificarea volumului sau naturii activitatilor actuale in zona functionala TE este permisa si se face in urma obtinerii Acordului de Mediu si a AM pe baza SIM.

7.10.5. Utilizari permise cu conditii.

Aprobarea PUZ cu regulament aferent este posibila pe baza avizelor favorabile acordate conform art.7.6.5.

7.10.6. Interdictii temporare de construire.

7.10.6.1. Tipurile structurale de constructii si amenajari de la alin.7.10.1.2. se afla in interdictie temporara de construire pana la aprobarea PUZ cu regulamente aferente care stabilesc reglementari de organizare, amenajare si construire conform alin.7.6.6.1.

7.10.6.2. In functie de amprenta implicatiilor urbanistice si juridice, C.L.M.T. va stabili teritoriul pentru care se elaboreaza PUZ cu regulament aferent, teritoriu care este format din urmatoarele tipuri de parcele:

- una sau mai multe parcele alaturate pe care se realizeaza functiunile TE in constructiile descrise la alin.7.10.1.2.a.;
- parcelele vecine ale celor de la pct. "a".

- c. parcelele pe care se realizeaza constructiile pentru transport si distributie descrise la alin.7.10.1.2.b.;
- d. parcelele pe care se impun servituti pentru protectia instalatiilor si amenajarilor sau pentru protectia altor functiuni fata de activitatile din subzona;
- e. in cazul in care unele dintre parcelele de la pct.b, c, d au suprafete mari si nu sunt afectate in intregime de servitutile impuse pentru activitatea TE respectiva, se pot include in teritoriul PUZ si portiuni de parcela.

7.10.6.3. Servitutile impuse asupra proprietatii in folosul activitatilor TE se inscriu in cadastru prin grija administratorului functiunii TE respective, numai in urma actiunilor pe care acesta trebuie sa le indeplineasca conform legii.

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

7.10.9. Amplasarea constructiilor fata de drumurile publice.

7.10.9.1. Amplasarea constructiilor fata de drumurile publice (drumuri nationale, judetene si comunale) se face in conformitate cu art.7.6.5. si cu respectarea reglementarilor stabilite pentru constructiile industriale la art.7.6.9., in conformitate cu cerintele de securitate a drumurilor publice in raport cu folosintele cladirilor si ale amenajarilor din zona TE.

7.10.9.2. In intravilanul municipiului TULCEA, amplasarea constructiilor de la alin.7.10.1.2.b. se poate face doar subteran in ampriza drumurilor publice, fara a diminua capacitatea de trafic si siguranta in exploatare a acestora in conditiile de la alin.7.10.9.1.; fac exceptie, atunci cand este cazul, constructiile provizorii autorizate de C.L.M.T.

7.10.10. Amplasarea constructiilor fata de Flaviul DUNAREA - idem art.7.3.1.2.10. si in corelare cu art. 7.8.10.

7.10.11. Amplasarea constructiilor fata de cai ferate din administrarea SNCFR, se face conform reglementarilor stabilite pentru zona I, conform art.7.6.11.

7.10.14. Amplasarea fata de aliniamentul parcelei a constructiilor, inclusiv a celor amplasate subteran pe suprafata drumurilor publice, se face conform reglementarilor stabilite pentru zona I la art.7.6.14. si conform actelor normative specifice fiecarui tip de instalatie.

7.10.15. Amplasarea in interiorul parcelei a constructiilor:

7.10.15.1. Pentru constructiile de la alin.7.10.1.2.a., in conformitate cu actele normative specifice fiecarui tip de activitate **TE**.

7.10.15.2. Pentru constructiile subterane sau supraterane de la alin.7.10.1.2.b., in conformitate cu Codul Civil, cu actele normative specifice fiecarui tip de activitate **TE**, cu PUZ aprobat si cu actele juridice care sunt necesare, conform legii, pentru realizarea si protectia constructiilor.

7.10.16. Accesul autovehiculelor

7.10.16.1. Pentru subzona functionala 7.10.1.2.a. , accesul se face conform reglementarilor stabilite pentru zona I, la art.7.6.16.; regulamentul de functionare al fiecarei activitatii **TE** va stabili, conform legii, incintele in care accesul este limitat sau interzis.

7.10.16.2. Pentru zona 7.10.1.2.b. accesul se face, dupa caz, in conditiile stabilite de Inspectoratul Judetean de Politie TULCEA pentru organizari de santier si/sau interventii sau in conditiile stabilite prin actele normative specifice fiecarui tip de activitate.

7.10.17. **Accesul pietonal** se face conform reglementarilor stabilite pentru zona I la art.7.6.17.; regulamentul de functionare al fiecarei activitatii **TE** va stabili, conform legii, incintele in care accesul este limitat sau interzis.

7.10.18. **Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente** si racordarea unei retele de distributie la folosintele din alte zone functionale, se face conform reglementarilor stabilite pentru zona I la art.7.6.18.

7.10.19. **Realizarea de retele tehnico-edilitare noi**, extinderea sau redimensionarea unor retele existente, se face pe baza PUZ cu regulamente aferente, aprobatate conform legii; aceste PUZ sunt necesare studiilor de fezabilitate ale constructiilor si amenajarilor.

7.10.20. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

7.10.20.1. Retelele tehnico-edilitare realizate conform 7.10.19. sunt, dupa caz, in proprietatea publica a statului a Judetului TULCEA sau a Municipiului TULCEA, chiar daca investitia a fost suportata de utilizatori din afara sistemului respectiv.

7.10.20.2. În cazul în care pentru folosințele exclusive ale unor utilizatori se realizează o rețea tehnico-edilitara specială, se va proceda conform reglementarilor pentru zona I la art.7.6.20.

7.10.21. Parcelare.

7.10.21.1. Crearea de parcele noi, se poate face ca urmare a:

- a. Ocupării teritoriilor cu destinația TE prevazute în PUGMT;
- b. Impărțirii incintelor existente, ca urmare fie a schimbării parțiale sau totale a regimului de proprietate, fie a schimbării modului de administrare.

7.10.21.2. Parcelele create conform alin.7.10.21.1. trebuie să respecte, în funcție de subzona funcțională din care va face parte, reglementările corespunzătoare din prezentul capitol.

7.10.21.3. Crearea de parcele noi conform aliniatelor precedente, se face pe baza PUZ cu regulamente aferente aprobate conform legii.

7.10.21.4. În cazul în care aplicarea reglementarilor pentru zona funcțională TE și a actelor normative în vigoare conduce la imposibilitatea impărțirii unei incinte (parcele) existente conform alin.7.10.21.1.b., parcela în cauză ramane în indiviziu.

7.10.22. Înaltimea construcțiilor

7.10.22.1. Înaltimea maximă a construcțiilor, se va stabili prin PUZ cu regulamente aferente conform actelor normative specifice fiecărei activități TE, reglementarilor stabilite pentru zona I la alin.7.6.22. și a PUZ cu regulamente aferente.

7.10.22.2. Adâncimea minima de pozare a conductelor sau a altor construcții subterane, este reglementată de normativele respectivelor conducte.

7.10.23. PUZ cu regulament aferent, aprobate conform legii pot prevede, cu justificările necesare, condiții pentru **aspectul exterior al construcțiilor** din zona funcțională TE.

7.10.24. În zona funcțională TE, pentru incintele de la alin.7.10.1.2.a., procentul de ocupare a terenului este limitat de respectarea **condițiilor de amplasare** a construcțiilor conform art.7.10.9. - 7.10.17.

7.10.25. Asigurarea spatilor de **parcare/garare** pentru autovehiculele necesare activitatilor din incintele de la alin.7.10.1.2.a. se face conform reglementarilor stabilite pentru zona I la art.7.6.25.

7.10.26. Pe fiecare parcela situata in zona functionala TE si descrisa la alin.7.10.1.2.a., este obligatorie amenajarea unei **suprafete plantate** conform reglementarilor stabilite pentru zona I la art.7.6.26.

7.10.27. **Realizarea imprejurilor parcelei** pe toate limitele se face atunci cand este cazul, conform reglementarilor stabilite pentru zona I la art.7.6.27.

7.10.30. In cazul expropriierii pentru cauza de utilitate publica a unei parti dintr-o parcela ocupata de alte functiuni, in vederea realizarii unor retele tehnico-edilitare, C.L.M.T. va actiona in conformitate cu Legea nr.33/1994 si cu prevederile R.L.U.M.T. (articolele nr.30 din toate zonele si subzonele functionale).

CC

7.11. ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE

GENERALITATI

7.11.1. Tipurile de subzone functionale sunt urmatoarele:

- 7.11.1.1. Subzona pentru caile de comunicatie rutiera si constructii aferente (CCr).
- 7.11.1.2. Subzona pentru circulatia pietonala majora si piete civice (CCp).
- 7.11.1.3. Subzona pentru cai de comunicatie feroviara si constructii aferente (CCf).
- 7.11.1.4. Subzona pentru cai de comunicatie navala si constructii aferente (CCn).

7.11.2. Functiunile dominante ale fiecarei subzone sunt cele specifice categoriei functionale respective.

7.11.2.1. Subzona CCr:

- Drumurile nationale, drumurile judetene, drumurile comunale;
- Autogara de calatori TULCEA.

7.11.2.2. Subzona CCp;

- Promenada de pe FALEXA DUNARI cu legaturile pietonale la Str.ISACCEI;
- PIATA LIBERTATII;
- Accesul la DEALUL MONUMENTULUI.

7.11.2.3. Subzona CCf:

- Sistemul de cai ferate publice si industriale;
- Gara TULCEA-Oras;
- Halta TULCEA -Marfuri.

7.11.2.4. Subzona CCn:

- Portul turistic, gara fluviala, bacul de trecere pe malul stang al DUNARI;
- Portul comercial (mila 39-38), Vama TULCEA, Debarcaderul ROR TULCEA - ISMAIL;

- Portul industrial (mila 40-39), portul pentru piatra; intregul sistem al portului industrial va intra in componenta ZONEI LIBERE TULCEA.

7.11.3. Functiunile complementare admise in fiecare zsubzona sunt urmatoarele:

7.11.3.1. Subzona CCr:

- Intersectii denivelate rutiere;
- Instalatie de semaforizare a circulatiei;
- Statii de alimentare cu carburanti (ISc);
- Plantatii cu rol de protectie si de decoratie.

7.11.3.2. Subzona CCp:

- ISc, ISps (numai in constructii provizorii in conformitate cu reglementarile speciale ale C.L.M.T. rezultate din studii specifice);
- Plantatii cu rol de protectie si de decoratie.

7.11.3.3. Subzona CCf:

- a. Functiuni complementare numai pentru necesitatile retelei feroviare (locuinte de serviciu, ateliere, depouri, triaje, statii tehnice, depozite de materiale si de carburanti, grupuri sociale, birouri s.a.).
- b. Functiunile complementare necesare punctelor de contact cu publicul in Gara TULCEA (cladirea garii cu anexele ei, comert specific punctelor de tranzit s.a.).
- c. Plantatii cu rol de protectie si cu rol decorativ.

7.11.3.4. Subzona CCn:

- a. Functiuni complementare pentru necesitatile navigatiei (birouri, sisteme de semnalizare, locuinte de serviciu, ateliere, bazine si cheiuri de acostare, bazine de iernat, depozite de materiale, depozite si puncte de alimentare cu carburanti, amenajari de acces pe nave, s.a.).
- b. Functiuni complementare pentru punctele de contact cu publicul (cladirea Garii fluviale, constructiile bacului, comert specific punctelor de tranzit, amenajarile de acces pe nave al calatorilor, hotel, locuinte de serviciu, birouri, drumuri de acces, paraje si garaje pentru autovehicule s.a.).
- c. Plantatie cu rol de protectie si de decoratie.

7.11.3bis. Functiunile interzise sunt toate aceleia care nu sunt destinate direct functiunilor dominante ale fiecarei subzone, in conformitate cu actele normative specifice fiecarei subzone.

UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR

7.11.4. Utilizarile permise sunt urmatoarele:

7.11.4.1. Subzona 7.11.1.1.- circulatie rutiera (strazi, sosele si intersectii la nivel sau denivelate), trotuare pentru circulatia pietonala, plantatii de protectie, instalatii de semaforizare, indicatoare rutiere, retele tehnico-edilitare subterane sau aeriene.

7.11.4.2. Subzona 7.11.1.2. - circulatie pietonala, comert si prestari servicii conform alin.7.11.3.2., plantatii decorative si de protectie, lucrari de arta, mobilier urban, elemente de informare, retele tehnico-edilitare subterane sau aeriene.

7.11.4.3. Subzona 7.11.1.3. - circulatie feroviara conform alin.7.11.3.3., circulatia pietonala numai in puncte special amenajate, retele tehnico-edilitare subterane sau aeriene, intersectiilor denivelate si la nivel cu circulatia rutiera.

7.11.4.4. Subzona 7.11.1.4. - navigatia fluviala, circulatia autovehiculelor numai in puncte special amenajate, circulatia pietonala numai in puncte special amenajate.

7.11.5. Utilizarile permise cu conditii se refera la avizele care trebuie obtinute pentru folosirea terenurilor si pentru construirea in zonele de protectie ale infrastructurilor:

7.11.5.1. Subzona 7.11.1.1.:

- a. Protectia infrastructurii feroviare;
- b. Protectia drumurilor publice si a circulatiei pietonale;
- c. Protectia cursurilor de apa.

7.11.5.2. Subzona 7.11.1.2.:

- a. Protectia zonelor istorice si a monumentelor istorice;
- b. Protectia drumurilor publice si a circulatiei pietonale;
- c. Protectia infrastructurii feroviare.
- d. Protectia consumurilor de apa.

7.11.5.3. Subzona 7.11.1.3.:

- a. Protectia monumentelor istorice;
- b. Protectia infrastructurii feroviare;

- c. Protectia drumurilor publice si a circulatiei pietonale;
- d. Protectia cursurilor de apa.

7.11.5.4. Subzona 7.11.1.4.:

- a. Protectia navigatiei fluviale.
- b. Protectia cursurilor de apa si a RBDD;
- c. Protectia monumentelor istorice;
- d. Protectia infrastructurii fluviale;
- e. Protectia drumurilor publice si a circulatiei pietonale.

7.11.6. Interdictiile temporare de construire sunt fixate pentru zonele de realizare a extinderilor cailor de comunicatie sau de realizare a unor cai noi; interdictiile sunt ridicate in momentul aprobarii PUZ cu regulamente aferente pentru fiecare subzona si pentru fiecare situatie in parte.

7.11.7. Interdictiile permanente de construire: interzicerea realizarii de constructii care sa impiedice desfasurarea activitatilor specifice din fiecare subzona.

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

7.11.9. Amplasarea fata de drumurile publice: in conformitate cu actele normative in vigoare.

7.11.10. Amplasarea fata de caile navigabile: in conformitate cu actele normative in vigoare, pentru fiecare tip de subzona in parte.

7.11.11. Amplasarea fata de caile ferate: in conformitate cu actele normative in vigoare; intersectiile dintre CCr, CCp si CCf nu se fac la acelasi nivel decat in cazuri speciale si cu toate masurile de siguranta necesare.

7.11.14. Amplasarea constructiilor si amenajarilor necesare activitatilor din fiecare subzona se face spre interiorul parcelei subzonei respective, de la aliniamentul parcelelor riverane.

7.11.15. Amplasarea constructiilor si amenajarilor in interiorul parcelei subzonei respective se face cu respectarea actelor normative in vigoare, pentru fiecare activitate in parte.

7.11.16. Accesele carosabile pe parcelele utilizate de functiunile zonei CC, se fac in functie de PUZ cu regulamente aferente, cu toate avizele prealabile necesare.

7.11.17. Accesele pietonale

7.11.17.1. Subzona 7.11.1.1.: Amenajarea trotuarelor si a traversarilor pietonale, se face in conformitate cu actele normative in vigoare.

7.11.17.2. Subzonele 7.11.1.3. si 7.11.1.4.: Accesul pietonilor in interiorul subzonei se face numai in puncte controlate si cu respectarea actelor normative.

7.11.18. Racordarea la retelele edilitare - idem art.7.6.18.

7.11.19. Realizarea de retelele edilitare in subzonele CC, se face si in conformitate cu Capitolul TE al R.L.U.M.T.

7.11.20. Subzonele CC sunt realizate pe terenuri proprietate publica a statului sau a municipiului, retelele edilitare sunt in proprietatea publica a municipiului.

7.11.22. Inaltimea constructiilor este conforma activitatilor pe care le adapteaza, in conformitate cu actele normative; inaltimile maxime se stabilesc prin PUZ cu regulamente aferente.

7.11.23. Aspectul exterior al constructiilor : C.L.M.T. va stabili cu mare rigurozitate conditiile de aspect exterior al constructiilor, forma amenajarilor, in conformitate cu PUZ specifice si cu documentatii speciale pentru aceasta problema.

7.11.25. Parcajele necesare parcelelor din zona 7.11. se vor stabili dupa cum urmeaza:

7.11.25.1. Pentru activitatea proprie din subzona, in conformitate cu actele normative si art.7.6.25.

7.11.25.2. Pentru gara, autogara, gara fluviala, bacuri, debarcader, promenade, in conformitate cu actele normative si cu PUZ special elaborate.

7.11.26. Spatiile verzi se vor amenaja cu rol de protectie si cu rol estetic; PUZ cu regulamente aferente si alte documentatii speciale vor avea ca obiect realizarea spatiilor verzi.

7.11.27. Imprejmuirile si alte elemente separatoare:

7.11.27.1. Imprejmuirile se vor realiza pentru toate parcelele la care sunt necesare, dupa caz:

- Delimitarea proprietatii;
- Asigurarea securitatii activitatii proprii
- Asigurarea securitatii parcelelor vecine.

7.11.27.2. Balustradele de protectie, elementele despartitoare de mici dimensiuni se vor realiza pe toate limitele parcelelor la care sunt necesare, dupa caz:

- Delimitarea proprietatii;
- Asigurarea securitatii pietonilor;
- Asigurarea unei separari functionale subtile.

7.11.27.3. Amplasarea imprejmuirilor si a altor elemente separatoare, caracterul lor durabil sau propriu-zis, materialele utilizate, inaltimele elementelor despartitoare, formele si aspectul, culorile folosite, se stabilesc pe baza actelor normative, prin PUZ avizate si aprobatte conform legii.

7.11.30. Exproprierea pentru cauza de utilitate publica se va face in conformitate cu Legea nr.33/1994 si cu PUZ cu regulamente aferente realizate special pentru acest scop.

S**7.12. ZONA CU DESTINATIE SPECIALA****GENERALITATI****7.12.1. Tipurile de subzone functionale:**

7.12.1.1. Portul militar (in aval de Mila 38);

7.12.1.2. Unitati militare terestre, la care nu este relevanta impartirea in subzone functionale pentru stabilirea reglementarilor aferente PUGMT, datorita caracterului eterogen al functiunilor cuprinse in cadrul acestei zone.

7.12.2. Functiunea dominanta a zonei S este apararea tarii, ordinea publica si siguranta nationala.

7.12.3. Functiunile complementare admise.

7.12.3.1. Functiunile complementare admise ale zonei S se stabilesc in functie de interesele institutiilor care administreaza aceste zone, strict pentru cerintele interne proprii ale acestora, cu respectarea urmatoarelor categorii de reglementari:

- a. regulamente proprii de organizare si functionare pentru activitatatile specifice;
- b. acte normative cu caracter general, corespunzatoare fiecarui domeniu de activitate;
- c. reglementarile din PUGMT specifice zonelor functionale, care corespund functiunilor complementare admise in zona S.

7.12.3bis. Functiuni interzise

7.12.3bis.1. In zona S sunt interzise atat desfasurarea activitatilor publice sau private cu caracter civil, cat si utilizarea civila a functiunilor admise in baza alin.7.12.3.1.

7.12.3bis.2. Pe parcelele vecine cu cele din zona S se interzic acele folosinte care pot aduce prejudicii activitatilor specifice ale zonei sau care pot pune in pericol aceste activitati.

UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR

7.12.4. Utilizari permise.

- a. Utilizarile permise pentru terenurile si constructiile situate in zona functionala S sunt cele pentru care s-a eliberat AM;
- b. Modificarea volumului sau naturii activitatilor existente in zona functionala S este permisa si se face in urma obtinerii Acordului de Mediu si a AM pe baza SIM;
- c. Schimbarile parametrilor urbanistici in ceea ce priveste POT, CUT, functiunile S, functiunile complementare si raportul dintre acestea pot fi determinate de motivele stabilite conform alin. 7.6.4.c.

7.12.5. Utilizari permise cu conditii.

Aprobarea PUZ cu regulament aferent este posibila pe baza avizelor favorabile acordate conform art. 7.6.5.

7.12.6. Interdictie temporara de construire.

7.12.6.1. Toate parcelele situate in zona functionala S se afla in interdictie temporara de construire (deoarece introduc conditii asupra zonelor invecinate) pana la aprobarea PUZ cu regulamente aferente care stabilesc reglementari conform alin. 7.6.6.1.

7.12.6.2. In functie de amprenta implicatiilor urbanistice, CLMT va stabili teritoriul pentru care se elaboreaza PUZ cu regulament aferent pentru una sau mai multe parcele alaturate din zona functionala S, impreuna cu toate parcelele invecinate (care fac parte din alte zone functionale).

7.12.6.3. PUZ pentru unitatile din zona functionala din zona S trebuie sa cuprinda, in afara modului de dezvoltare a functiunilor specifice, elementele juridice din zona, dupa cum urmeaza:

- a. Servitutile impuse de unitatile S asupra altor terenuri;
- b. Servitutile impuse de alte functiuni publice asupra unitatilor S;
- c. Modalitatatile de impunere a servitutilor, actele necesare, mijloacele de plata;
- d. Modul de inscriere in cadastru al servitutilor asupra proprietatii, in conformitate cu alin.7.10.6.3.

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

- 7.12.9. Amplasarea constructiilor fata de drumurile publice se face conform art. 7.6.9.
- 7.12.10. Amplasarea constructiilor fata de Fluviul DUNAREA idem art.7.3.1.2.10.
- 7.12.11. Amplasarea constructiilor fata de cai ferate din administrarea SNCFR se face conform art. 7.6.11.
- 7.12.14. Amplasarea constructiilor fata de aliniament se face conform art. 7.6.14.
- 7.12.15. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei se face conform art. 7.6.15.
- 7.12.16. Accesele carosabile pe parcelele din zona S se fac conform art. 7.6.17.
- 7.12.18. Raccordarea la retelele tehnico-edilitare existente se face conform art. 7.6.18.
- 7.12.19. Realizarea de retele tehnico-edilitare noi, extinderea sau redimensionarea celor existente se face pe baza PUZ cu regulament aferent, aprobat conform legii.
- 7.12.20. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare.
- 7.12.20.1. Retelele tehnico-edilitare realizate conform 7.12.19. sunt in proprietatea publica a Municipiului TULCEA, chiar daca investitia a fost suportata de utilizatori din zona S.
- 7.12.20.2. In cazul in care una dintre retelele tehnico-edilitare speciale se realizeaza in exclusivitate pentru folosintele unor utilizatori din zona S se va proceda conform alin. 7.6.20.2.
- 7.12.21. Parcelare.
- 7.12.21.1. Crearea de parcele noi in zona functionala S se poate face prin:
- a. Restrangerea teritoriilor cu destinatia S din PUGMT;
 - b. Impartirea incintelor existente ca urmare a reorganizarii activitatilor admise conform art. 7.12.2.
- 7.12.21.2. Parcelele create conform alin. 7.12.21.1.a. trebuie sa respecte in totalitate reglementarile corespunzatoare zonei functionale din care fac parte conform PUGMT.

7.12.21.3. Parcelele create conform alin. 7.12.21.1.b. trebuie sa respecte in totalitate reglementarile pentru zona functionala S.

7.12.21.4. Crearea de parcele noi conform alin. 7.12.21.1. se face pe baza PUZ cu regulament aferent, aprobate conform legii.

7.12.21.5. In cazul in care aplicarea reglementarilor pentru zona functionala S si a actelor normative conduce la imposibilitatea impartirii unei incinte existente conform alin. 7.12.21.1., pentru parcela in cauza se procedeaza dupa cum urmeaza:

- a. Pentru situatia de la alin. 7.12.21.1.a. imposibilitatea impartirii parcelei conduce la utilizarea intregii parcele pentru zona functionala S;
- b. Pentru situatia de la alin. 7.12.21.1.b. imposibilitatea impartirii parcelei conduce la stabilirea altor solutii conform legii.

7.12.22. **Inaltimea maxima a constructiilor** din zona functionala S se va stabili prin PUZ cu regulament aferent conform art. 7.6.22.

7.12.23. **Aspectul exterior al constructiilor** poate fi stabilit, cu justificarile necesare, prin PUZ cu regulamente aferente aprobate conform legii.

7.12.24. **Procentul de ocupare a terenului** in zona functionala S este limitat de respectarea conditiilor de amplasare a constructiilor conform art. 7.12.9.-7.12.17.

7.12.25. Pentru fiecare parcela din zona functionala S este obligatorie asigurarea pe suprafata parcelei a conditiilor pentru **parcarea/gararea** si/sau stationarea tuturor autovehiculelor conform art.7.6.25.

7.12.26. Pentru fiecare parcela situata in zona functionala S este obligatorie amenajarea unei **suprafete plantate** de minimum 20% din suprafata parcelei; in aceasta suprafata se include si zona plantata de protectie realizata pe limitele parcelei.

Prin PUZ se pot stabili conditii de comasare a spatiilor libere de pe parcela pentru a putea fi plantate intr-un mod avantajos functiunii dominante dar si spatiului urban inconjurator.

7.12.27. Realizarea imprejmuirilor parcelei pe toate limitele ei, trebuie sa raspunda exigentelor Codului Civil si actelor normative in vigoare, ca urmare a PUZ cu regulament aferent si a reglementarilor pentru imprejmuri conform art. 7.3.1.1.27., tinzand sa satisfaca conditiile ce le impune spatiul urban inconjurator.

7.12.30. **Exproprierea pentru cauza de utilitate publica:**

7.12.30.1. In cazul in care o parcela intreaga sau o parte a unei parcele, aflata in domeniul public al statului si utilizata pentru zona S, este destinata (printr-o DU aprobată) unei alte folosinte publice si va ramane in domeniul statului sau va trece in domeniul public al Municipiului, utilizarea terenului se poate face fara expropriere, dupa procedura legala.

7.12.30.2. In cazul in care necesitatile de dezvoltare ale zonei S reclama folosirea unor terenuri in proprietate privata, se va aplica prevederea stipulata in Legea nr.33/1994.

**V. PREVEDERILE R.L.U.M.T. 1998
LA NIVEL DE U.T.R.**

8.1.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE

C; LMu1; Llu1; Liu2; ISa; Isi; ISas; ISct; ISf; ISsp; ISt; ISc; ISps; ISm; Pp; Pcs; Ppp; GC; CCp;
Ccn; TPI; TRa; TRef.

8.1.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

IS si Llu2

8.1.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

- Spatiu plantat de tip Pp;
- Cai de comunicatie pietonale CCp;
- Locuinte colective de tip Llu1.

8.1.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Zona de protectie a monumentelor istorice;
- Intreaga zona a falezei si a str.ISACCEI;
- Teritoriul UTR pe baza unui PUZ si pentru fiecare obiect important al Studiului de Impact

8.1.6. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobaarea PUZ)

- Intreg teritoriul UTR cu exceptia amenajarilor minime si a amplasarilor provizorii precum si a lucrarilor edilitare(inclusiv paraje la sol) pentru constructiile existente.

8.1.7. INTERDICTII PERMANENTE

- In zonele TRa.

8.1.8./9,14,16,17,19,20,21,22,23,24,25,26,27

- Se vor detalia prin PUZ cerut de art.8.1.6.

8.1.10. AMPLASAREA FATA DE CAI NAVIGABILE EXISTENTE SI CURSURI DE APA CU POTENTIAL NAVIGABIL

- In cadrul PUZ cerut de art.8.1.6. se vor stabili toate consecintele aplicarii legislatiei specifice domeniului.

8.2.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE

C; LMu1; LMr1; LMu2; Llu1; ISa; ISI; ISS; ISC; ISas; IScu; ISct; ISC; ISP; ISm; Pp;
CCr; TRa.

8.2.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

LMu1 si ISm.

8.2.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

- Spatiul plantat de tip Pp cu deosebire in zona ISm.
- ISC si ISps la scara parcelelor.

8.2.4. UTILIZARI PERMISE

- De regula, toate tipurile de functiuni existente cu exceptia celor de la art.8.2.5.

8.2.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Cele cu legaturi directe cu zona ISm, precum si cele cu implicatii asupra imaginii specifice a UTR.
- Este recomandabila intocmirea unui PUZ simplificat al intregului UTR care sa stabileasca principiile organizarii partiale si obligativitatile ce decurg din acestea.

8.2.9 AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

- Constructiile noi se vor amplasa astfel incat sa se conserve profilele transversale ale strazilor existente, iar acolo unde trotuarele au sub 1,5 m sa se asigure posibilitatea ca pe viitor sa poata fi realizata aceasta dimensiune minima.

8.2.14/15. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

AMPLASAREA IN TERITORIU

- De regula constructiile noi se vor amplasa la aliniament celor existente. Fac exceptie situatiile de la art.8.2.9. precum si rezolvarile propuse si aprobatte prin proiecte speciale care se integreaza intr-o vizuire aprobată.

8.2.16/17. ACCSESE CAROSABILE

ACCSESE PIETONALE

- Va pastra specificul zonei cu necesarele corectii functionale.

8.2.18. RACORDAREA LA RETELE TEHNICO EDILITARE EXISTENTE

- Se va asigura racordarea la retelele existente exclusiv in limita capacitatii acestora.

8.2.19 REALIZAREA DE RETELE TEHNICO EDILITARE

- Dezvoltarea urgenta a retelei de canalizare.

8.2.21. PARCELARE

- Se va avea in vedere ca divizarea parcelelor existente sa nu atinga pragul de neconstruibilitate. PUZ de reparcelari sa conserve si specificul zonei acolo unde nu apar probleme de aspect stradal.

8.2.22/23/24. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

- Situatia existenta a subzonelor din UTR impune, pe fondul unei tendinte generale de crestere a inaltimei constructiilor, asigurarea unui POT de pana la 35-40 % si a unui aspect care sa schimbe imaginea de rural catre una de urban traditional.

8.2.25. PARCAJE

- Se va asigura de regula, parcarea in interiorul parcelei si utilizarea strazilor si a trotuarelor accidentale sau pentru opriri-stationari.

8.2.26. SPATII VERZI

- O calitate sporita a plantatiilor de aliniament;
- Imbunatatiri peisagere in zona ISm;
- O schimbare radicala (in sens calitativ) a plantatiilor de pe parcele, eventual cu suport din partea administratiei.

8.2.27. IMPREJMUIRI

- Se vor stabili tipuri specifice, dintre cele existente, astfel incat imaginea de ansamblu sa fie coerenta si sustinuta.

8.3.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE

ISi; ISsp; ISt; ISC; ISps; Pp; Pcs; PPP; GC; TE; Ccp; TA; TRa.

8.3.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

TA si P.

8.3.3./4. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI**UTILIZARI PERMISE**

- Functiuni de tipul IS si P care presupun sport, distractii, recreere precum si turism, comerț si prestari servicii in domeniu.

8.3.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Acele utilizari care conduc la o dezvoltare functionala a zonei cu conditia intocmirii unui PUZ pentru UTR care sa contina propunerile au in vedere:
 - conservarea caracteristicii de functiune P;
 - dezvoltarea unei relatii pietonale importante catre functiunea complexa IS propusa langa Sala de sport a Scolii sportive.

8.3.6 INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobatia PUZ)

- Orice amplasare a unei noi constructii precum si extinderile semnificative ale celor existente.

**8.3.11. AMPLASAREA FATA DE CAI FERATE
DIN ADMINISTRAREA SNCFR**

- Se va mentine situatia actuala din punct de vedere a limitelor zonelor functionale.

8.3.14. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

- Amplasarea constructiilor existente este corecta si nu trebuie modificala.
- Amplasarea constructiilor noi si a extinderilor se va face prin PUZ.

8.3.16/17/25. ACCESE CAROSABILE / ACCESE PIETONALE / PARCAJE

- Pentru toate obiectivele (existente si propuse) accesele auto si pietonale vor trebui redimensionate si adaptate valorilor actuale ale traficului auto si pietonal precum si exigentelor specifice acestei zone cu caracter de loesir situata central in localitate (in fapt o zona protejata).

8.3.19 REALIZAREA DE RETELE TEHNICO EDILITARE

- Dezvoltarea retelelor existente se va face conform conceptiei din PUZ cu prevederile acestora.

8.3.22/23/24. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

- Se vor stabili prin PUZ astfel incat constructiile noi sa nu depaseasca 10 m inaltime (5 m pe malul lacului), cu exceptia dotarii complexe IS de langa Sala de sport a Scolii sportive, care se va inscrie in sistemul de repere spatiale ale orasului atingand 30 m inaltime.

8.3.26/27. SPATII VERZI / IMPREJMUIRI

- Functiunea P este preponderenta si se va mentine astfel cu accent pe o imbunatatire calitativa in special din punct de vedere al utilizarii precum si peisager.
- Imprejmuirile vor fi executate de regula prin spatii verzi (garduri vii) si mobilier urban. Cele realizate din alte materiale se vor disimula in vegetatie.

contine prevederi specifice, complementare celor de la zonele si subzonele functionale

8.4.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE

LMu1; LMr1; LMu2; ISa; ISI; ISS; ISsp; ISC; ISps; I; Pp; CCr; Ccf.

8.4.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

LM, LI si I.

8.4.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

- ISI, ISC, ISps, P.

8.4.4. UTILIZARI PERMISE

- Utilizarile care decurg din art.8.4.3.

8.4.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Utilizarile functionale de tip I vor trebui confirmate prin studii speciale urbanistice cu componente de mediu temeinice si obligatorii, neputand depasi incintele actuale. Se va avea in vedere o restrangere a acestora si convertire in utilizari functionale de tip P.

8.4.6. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ)

- Zonele de tip I.

8.4.9./14. AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE**AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT**

- Se va stabili prin documentatiile de urbanism necesare amplasarii constructiilor, inclusiv pentru amplasarea la arterele propuse. In zonele Liu constructiile noi se vor amplasa la aliniamentul celor existente.

**8.4.11. AMPLASAREA FATA DE CAI FERATE DIN
ADMINISTRAREA SNCFR**

- Se va mentine situatia actuala din punct de vedere a limitelor zonelor functionale.

8.4.15. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

- In zonele I obligatoriu dupa PUZ.

8.4.16/17. ACSESE CAROSABILE / ACSESE PIETONALE

- Accesele din arterele existente se vor restudia conform noilor cerinte (de trafic, legislative etc.).
- Accesele din arterele noi se vor stabili prin PUZ.

**8.4.18/19. RACORDAREA LA RETELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE
REALIZAREA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE**

- Dezvoltarea retelelor existente se va face conform conceptiei din PUZ cu prevederile acestora.
- In noile PUZ se va avea in vedere o crestere a capacitatilor de canalizare astfel incat sa se asigure necesarul zonei LMu1.

8.4.21. PARCELARE

- In zonele LMu1 nu vor fi acceptate divizari ale parcelelor care le transforma in neconstruibile, iar acolo unde se fac prin partaje li se va transmite prin CERTIFICATUL DE URBANISM obligativitatea plantarilor cu arbori si arbusti.

8.4.22/23/24/25/26/27. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI,

PARCAJE / SPATII VERZI / IMPREJMUIRI

- Se vor stabili prin PUZ sau in cazuri speciale (LMu1), prin PUD folosind elementele ZCAD si RAEC.

8.5.1. **TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE**

Llu1; Llu2; ISa; ISI; GC; TE; CCr.

8.5.2. **FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI**

LI.

8.5.3. **FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI**

- Cele compatibile cu zone de tip LI si care nu ocupa suprafete importante de teren.

8.5.4. **UTILIZARI PERMISE**

- Cele care sustin si functiunea dominanta precum si complementarele acesteia.

8.5.14. **AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT**

- In zonele LI constructiile noi se vor amplasa la aliniamentul cel existent.

8.5.19 **REALIZAREA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE**

- Se vor prevedea lucrările necesare pentru preluarea deficitului la reteaua de canalizare precum si pentru imbunatatirea calitativa a celor existente.

8.5.24. **PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI**

- In zonele LI nu se va majora POT prin constructii noi cu exceptia completarilor prevazute in DS initiale, pentru locuinte speciale.

8.5.25/26. **PARCAJE / SPATII VERZI**

- Va creste capacitatea de parcare pe baza unor studii speciale care sa determine posibilitatile la sol, in corelare cu spatiile verzi.

8.6.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE

LMu1; Llu1; Llu2; ISa; ISI; ISS; ISas; ISc; ISps; I; Pp; PPP; Ccr; S.

8.6.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

LI, IS.

8.6.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

- Functiuni care sustin si protejeaza functiunile dominante.
- Functiuni de tip P.

8.6.4. UTILIZARI PERMISE

- Cele care sustin functiunile de la art.8.6.3.

8.6.14 AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

- In zonele LI constructiile noi se vor amplasa la aliniamentul cel existent.

8.6.19 REALIZAREA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE

- Este necesara prevederea unor lucrari pentru preluarea unor deficite de capacitate sau calitate:
 - . – alimentare cu apa in zonele LI si IS;
 - canalizarea in zonele LI si IS.

8.6.24. PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

- In zonele LI nu se vor amplasa constructii noi decat in limita POT existent, iar pentru cazuri deosebite (echilibrari functionale) pe baza de PUZ justificativ.

8.6.25. PARCAJE

- Pentru toate zonele IS se va analiza, de catre fiecare utilizator, posibilitatea asigurarii necesarului de spatii de parcare in incinte. Analiza se va face concomitent cu reorganizarea spatilor verzi si a imprejuruirilor.

contine prevederi specifice, complementare celor de la zonele si subzonele functionale

8.7.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE

LMu1; LMu2; Llu2; ISa; ISI; ISct; IScu; ISc; ISps; ISm; I; GC; Ccr; TRa.

8.7.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

LM, LI si IS.

8.7.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

- Acele functiuni care pun in valoare functiunile dominante.

8.7.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Zona de protectie a monumentelor istorice;
- Zona fabricii CONFECTIA;
- Zona TRa.

8.7.6. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ)

- Zona parcelelor din TRa.
- Zona ISm.

8.7.14. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

- Pe arterele de la parcelele Llu2 constructiile noi se vor alinia celor existente;
- De-alungul strazii BUCOVINEI se vor conserva aliniamentele de pe strada VICTORIEI zona Llu.

8.7.15. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

- In PUZ din zona TRa constructiile de pe parcele se vor amplasa astfel incat sa se asigure evitarea riscului natural si se vor realiza numai dupa efectuarea lucrarilor speciale stabilite prin documentatie specifica.

8.7.16/17/25. ACCSE CAROSABILE / ACCSE PIETONALE / PARCAJE

- Accesele carosabile si pietonale din zona cuprinsa intre front Llu str.ISACCEI si str.VICTORIEI se vor studia in cadrul PUZ pentru zona TRa.
- Parcajele si garajele pentru aceasta zona se vor studia prin acelasi PUZ cu mentiunea ca este recomandabil sa se realizeze o utilizare colectiva.

8.7.19 REALIZAREA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE

- Este necesara prevederea unor lucrari pentru preluarea unor deficit de capacitate sau calitate:
- alimentare cu apa in zonele LI si IS
- canalizarea in zonele LI si IS

8.7.22. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

- Pe str.BUCOVINEI (parte a unui inel de circulatie) se vor realiza constructii de cca 15 m, iar la intersecția cu str.VICTORIEI o construcție de cca 30 m.

8.7.26 / 27. SPATII VERZI / IMPREJMUIRI

- Spatiile verzi din incinte se vor organiza astfel incat sa sustina particularitatatile zonelor cu un accent special spre calitatea peisagistica in zonele ISm.
- Imprejmuirile se vor stabili prin PUZ respectiv in zonele IS si LM precum si TRa avand elemente specifice fiecarui tip de zona.
- Pe str.VICTORIEI si str.BUCOVINEI se vor realiza aliniamente plantate cu arbori.

8.8.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE

LMu1; LMu2; Llu1; Llu2; I; Pp; Ppp; CCr; GC; ISI; IScu; ISt; ISc; ISps.

8.8.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

LM.

8.8.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

- Ppp – aliniamente de arbori si arbusti in lungul strazilor precum si scuaruri.
- Activitati de tip IS care se amplaseaza cu deosebire in cele doua repere spatiale de peste 30 m de la intersectia str.LIBERTATII cu str.TRANDAFIRILOR si cu viitoarea str.CAMPULUI cu str. BARAJULUI.

8.8.4. UTILIZARI PERMISE

- Toate utilizarile de tip LM cu mentiunea obligativitatii de a nu diviza parcelele sub limita construibilului.

8.8.6. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ)

- Pentru toate zonele in care se amplaseaza constructii in spatele fronturilor existente si pentru care este necesara deschiderea de drumuri si alei noi.
- Pentru zonele in care se realizeaza strapungeri si fronturile acestora.

8.8.14. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

- In zonele cu conditii de autorizare directa conform RAEC.
- In celelalte zone conform studiilor urbanistice specifice.

8.8.15. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

- Conform specificului fiecarei subzone (terenuri in pantă etc).

8.8.16./17. ACSESE CAROSABILE / ACSESE PIETONALE

- Acestea se vor asigura prin PUZ pentru zonele de strapungeri sau reparcelari si prin PUD in restul cazurilor.

8.8.21. PARCELARE CONSTRUCTIILOR

- Se vor efectua PUZ pentru toate divizările de parcele care se fac in vederea amplasarii unor constructii sau pentru amplasările la randul doi ale unor locuințe, indiferent daca se au in vedere deschideri de drumuri si alei noi sau se confera servituti de trecere pentru acces.

8.8.22. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

- Pentru subzonele LM cladirile noi vor avea pana la 10 m, iar in doua puncte, mentionate la art.8.8.3., se vor realiza accente verticale de 30 m sau peste.
- Pentru placarile strapungerii se vor realiza constructii preponderent de 15 m.

8.8.24. PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

- Pentru subzonele LM, POT nu va depasi 38 %.

8.8.25. PARCAJE

- Parcarea autoturismelor se va asigura in interiorul parcelelor.

8.8.26 / 27. SPATII VERZI / IMPREJMUIRI

- O atentie sporita calitatii spatilor verzi de pe parcele si imprejmuirilor.
- Spatii verzi de aliniament din arbori si arbusti care sa sustina imaginea de rezidential a zonei.

contine prevederi specifice, complementare celor de la zonele si subzonele functionale

8.9.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE

C; Llu1; Llu2; IScu; Ppp; Ccr.

8.9.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

LI.

8.9.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

- Cele de la parterul blocurilor cu conditia compatibilitatii intre ele si cu functiunea LI.

8.9.4. FUNCTIUNI EXISTENTE

- Cele de la parterul blocurilor cu conditia compatibilitatii intre ele si cu functiunea LI.

8.9.14. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

- In zonele LI noile amplasamente nu vor depasi aliniamentele existente.

8.9.16./17. ACCESE CAROSABILE / ACCESE PIETONALE

- Nici o constructie noua nu va putea afecta accesele existente decat prin PUZ care sa stabileasca solutii corecte din punct de vedere urbanistic.

8.9.25./26. PARCAJE / SPATII VERZI/

- Prin capitole speciale de PUZ se vor rezolva cu prioritate amplasari de parcaje corect rezolvate in complementaritate cu spatii verzi aferente.

contine prevederi specifice, complementare celor de la zonele si subzonele functionale

8.10.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE

C, ISa, ISct; IScu; ISf; ISt, ISc; ISps; LMu1, LMu2, Llu1, Llu2, Pp; Ccr; Ccp.

8.10.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

IS, LI.

8.10.3./4. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

UTILIZARI PERMISE

- Spatiu plantat de tip Pp.
- Cai de comunicatie de tip Ccr si Ccp.
- Locuinte de tip Llu2.
- Locuinte de tip LMu2.
- Zona pentru echipamente tehnico-edilitare TE.

8.10.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Intreaga zona a pietei centrale si legatura acestoria cu zona falezei.
- Zona scuarului centrala.
- Teritoriul UTR pe baza PUZ si Studii de Impact pentru obiecte importante urbanistic.
- Zone protejate cu valoare istorica, cu punctul de vedere favorabil pentru fiecare caz in parte, al Institutului de cercetari Eco-Muzeale TULCEA pana la intocmirea PUZ.

8.10.6. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ)

- Intreg teritoriul UTR cu exceptia amenajarilor minimale si a amplasarilor provizori precum si a lucrarilor edilitare(inclusiv paraje la sol) pentru constructiile existente.

8.10.8/9,14,15,16,17,18,19,20,22,23,23,25,26,27

- Se vor detalia prin PUZ cerut la 8.10.6.

8.11.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE

ISa; ISI; IScu; ISps; LMu1; LMu2; Llu1; Llu2; I; Pp; Ppp; CCr; TRa.

8.11.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

LMu1

8.11.3./4. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

UTILIZARI PERMISE

- Functiuni de tip ISps, ISc si altele care asigura o mai buna calitate a locuirii mentionand caracterul dominant LMu1, dar fiind o trecere catre LMu2.
- Locuinte de tip LI care sa pastreze unele zone in combinatie cu functiunea IS.

8.11.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Toata zona cuprinsa intre ruptura sapte ZAGHEN la Vest si prima strada importanta spre Est, in care construirea este permisa numai cu punctul de vedere favorabil al Inspectiei Judetene. in Constructii, pentru fiecare caz in parte, pana la intocmirea PUZ care sa clarifice conditiile de construire.
- Zonele protejate cu valoare istorica cu punctul de vedere favorabil pentru fiecare caz in parte , al Institutului de Cercetari Eco-Muzeale TULCEA, pana la intocmirea PUZ.

8.11.7. INTERDICTII PERMANENTE

- Subzonele TRa

8.11.9. AMPLASARE FATA DE DRUMURILE PUBLICE

- Dat fiind ca se menține caracterul LM al zonei se va asigura și continuitatea amplasării fata de drumurile publice cu excepția:
 - Zonelor în care se largeste strada și unde se naste (prin PUZ) un nou profil de drum și un nou aliniament al parcelelor (inclusiv alinierea nouă a cladirilor).
 - Zonelor în care apare LI și unde PUZ vor stabili condițiile de construire.

8.11.14/15. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

- Vezi 8.11.9.

8.11.21. PARCELARE

- Orice divizare a unei parcele trebuie să se facă prin PUZ

8.11.22/23/24/25/26/27.

- Preponderentă LM a teritoriului UTR impune regulile specifice pentru o astfel de zonă.

8.12.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE

ISi; IScu; ISc; ISps; LMu1; LMu2; Llu1; Llu2; I; A; Pp; Ppp; CCr; S.

8.12.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

LI; S.

8.12.3/4. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI**UTILIZARI PERMISE**

- Functiuni de tip IS care cresc calitatea locuirii in zone preponderent LI precum si de tip Pp si Ppp.

8.12.6. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ)

- Zona de protectie a monumentelor istorice;
- Intreaga zona a falezei si a str.ISACCEI;
- Teritoriul UTR pe baza unui PUZ si pentru fiecare obiect important al Studiului de Impact

8.12.9. AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

- Se va asigura posibilitatea continuitatii de trasee si profile transversale pentru noile artere precum si a largirilor preconizate.

**8.12.11. AMPLASAREA FATA DE CAI FERATE
DIN ADMINISTRAREA SNCFR**

- Pentru zonele invecinate cu C.F. se vor asigura, pe langa respectarea exigentelor gestionarilor C.F., realizarea unor perdele de protectie din spatii verzi.
- PUZ cerut la 8.1.26. va clarifica solutiile efective in cadrul acestor principii generale.

8.12.14. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

- Aliniamentele existente vor fi respectate riguros, cu exceptia situatiilor de strazi noi sau largiri care impun noi aliniamente ce vor fi stabilite prin PUZ.

8.12.15. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

- In zonele LI nu se vor amplasa noi constructii decat in baza PUZ care sa asigure cu prioritate amplasarea functiunilor urbane care lipsesc actualmente.

8.12.16/17. ACSESE CAROSABILE / ACSESE PIETONALE

- Cele doua tipuri de accese vor avea in vedere deservirea corecta a viitoarelor functiuni in corelare cu existentul preponderent LI.

8.12.21/22/23/24/25/26/27.

- Se vor realiza in stricta corelare cu tipul de functiune LI (dominanta) mentinand cu prioritate atitudinea de compensare a disfunctionalitatilor existente.
- Se vor adapta si la celealte tipuri de functiuni existente.

contine prevederi specifice, complementare celor de la zonele si subzonele functionale

8.13.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE

LMu1; LMu2; Llu1; Llu2; ISa; ISI; ISas; ISf; ISC; ISps; PPP; CCR; S; I.

8.13.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

LM, LI, IS.

8.13.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

- Cele care pun in valoare functiunile dominante si le potenteaza, in principal functiunile de tip IS.

8.13.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Toate utilizarile derivate din functiunile admise se permit cu conditia respectarii riguroase a nevoilor de echipare generala a zonei (parcaje, spatii verzi, accese corecte etc) care, prin existenta numeroaselor dotari de invatamant, trebuie sa beneficieze de un anumit caracter de protectie, greu de realizat pentru cea mai importanta artera de penetratie.

8.13.6. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ)

- Pentru toate parcelele situate la sos. BABADAGULUI.
- De regula pentru parcelele LM – PUZ de reparcelare,

8.13.9. AMPLASARE FATA DE DRUMURILE PUBLICE

- La sos. BABADAGULUI PUZ va avea in vedere amplasari care sa asigure o imagine stradala corecta intr-o zona cu mare diversitate functionala cat si volumetrica.

8.13.15. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

- Amplasarea constructiilor va asigura gazduirea in interiorul fiecarei parcele in parte atat a functiunilor principale cat si a celor complementare (de suport). Este imperativa respectarea exigentelor spatiale cu deosebire in zona ISI.

8.13.16/17. ACCSE CAROSABILE / ACCSE PIETONALE

- PUZ vor avea in vedere, cu prioritate, reorganizari care sa conduca la rezolvari corecte urbanistic.
- PUZ de reparcelare vor propune solutii tehnice pentru accesele din zonele respective conjugate cu nevoile de relatii in teritoriul orasului.

8.13.19. REALIZAREA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE

- Zonele de reparcelare vor trebui echipate la nivel urban odata cu aprobarea constructiilor.

8.13.24. PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

- În subzonele LM POT nu va depasi 40 %.
- Pentru restul subzonelor functionale POT va asigura exigentele de la 8.13.15.

8.13.25./ 26. PARCAJE / SPATII VERZI

- Asigurarea unui număr sporit de locuri de parcare conjugate corect cu spațiile verzi este un obiectiv prioritar al PUZ.

8.14.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE

ISi; ISc; LMu1; LMu2; Llu1; Llu2; CCr; Pp/

8.14.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

LMu1.

8.14.3/4. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI**UTILIZARI PERMISE**

- Functiuni de tip ISps, ISc si altele care asigura o mai buna calitate a locuirii mentinand caracterul dominant LMu1, dar fiind o trecere catre LMu2.
- Locuinte de tip LI care sa pastreze unele zone in combinatie cu functiunea IS.

8.14.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Zone protejate cu valoare istorica cu punctul de vedere favorabil, pentru fiecare caz in parte , al Institutului de Cercetari Eco-Muzeale TULCEA, pana la intocmirea PUZ.

8.14.7. INTERDICTII PERMANENTE

- Subzonele TRa.

8.14.9. AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

- Dat fiind ca se menține caracterul LM al zonei se va asigura și continuitatea amplasării fata de drumurile publice cu excepția:
 - Zonelor în care se largeste strada și unde se nasc (prin PUZ) un nou profil de drum și un nou aliniament al parcelelor (inclusiv alinierea nouă a cladirilor).
 - Zonelor în care apare LI și unde PUZ vor stabili condițiile de construire.

8.14.14/15. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT**AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI**

- Vezi 8.14.9.

8.14.21. PARCELARE

- Orice divizare a unei parcele trebuie să se facă prin PUZ

8.14.22/23/24/25/26/27.

- Preponderența LM a teritoriului UTR impune regulile specifice pentru o astfel de zonă.

contine prevederi specifice, complementare celor de la zonele si subzonele functionale

8.15.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE

ISa; ISI; ISps; LMu1; LMu2; Llu1; Llu2; I; Pp; PPP; CCr; GC.

8.15.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

LMu1

8.15.3/4. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI**UTILIZARI PERMISE**

- Functiuni de tip ISps, ISc si altele care asigura o mai buna calitate a locuirii mentionand caracterul dominant LMu1, dar fiind o trecere catre LMu2
- Locuinte de tip LI care sa pastreze unele zone in combinatie cu functiunea IS

8.15.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Toata zona cuprinsa intre ruptura spre ZAGHEN la Vest si prima strada importanta spre Est, in care construirea este permisa numai cu punctul de vedere favorabil al Inspectiei Judetene in Constructii, pentru fiecare caz in parte, pana la intocmirea PUZ care sa clarifice conditiile de construire.
- Zonele protejate cu valoare istorica cu punctul de vedere favorabil pentru fiecare caz in parte , al Institutului de Cercetari Eco-Muzeale TULCEA, pana la intocmirea PUZ.

8.15.9. AMPLASARE FATA DE DRUMURILE PUBLICE

- Dat fiind ca se menține caracterul LM al zonei se va asigura si continuitatea amplasarii fata de drumurile publice cu excepția:
 - Zonelor in care se largește strada si unde se naste (prin PUZ) un nou profil de drum si un nou aliniament al parcelelor (inclusiv alinierea noua a cladirilor).
 - Zonelor in care apare LI si unde PUZ vor stabili conditiile de construire.

8.15.14/15. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT**AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI**

- Vezi 8.15.9.

8.15.21. PARCELARE

- Orice divizare a unei parcele trebuie sa se faca prin PUZ

8.15.22/23/24/25/26/27.

- Preponderenta LM a teritoriului UTR impune regulile specifice pentru o astfel de zona.

8.16.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE

ISi; ISs; ISc; ISps; LMu1; LMu2; Llu1; Llu2; CCr; Pp; Ppp.

8.16.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

LI.

8.16.3/4. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

UTILIZARI PERMISE

- Functiuni de tip IS care cresc calitatea locuirii in zone preponderent LI precum si de tip Pp si Ppp.

8.16.6. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobatia PUZ)

- Zona de protectie a monumentelor istorice;
- Intreaga zona a falezei si a str.ISACCEI;
- Teritoriul UTR pe baza unui PUZ si pentru fiecare obiect important al Studiului de Impact.

8.16.9. AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

- Se va asigura posibilitatea continuitatii de trasee si profile transversale pentru noile artere precum si a largirilor preconizate.

8.16.14. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

- Aliniamentele existente vor fi respectate riguros, cu exceptia situatiilor de strazi noi sau largiri care impun noi aliniamente ce vor fi stabilite prin PUZ.

8.16.15. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

- In zonele LI nu se vor amplasa noi constructii decat in baza PUZ care sa asigure cu prioritate amplasarea functiunilor urbane care lipsesc actualmente.

8.16.16/17. ACCSE CAROSABILE / ACCSE PIETONALE

- Cele doua tipuri de accese vor avea in vedere deservirea corecta a viitoarelor functiuni in corelare cu existentul preponderent LI.

8.16.21/22/ 23/ 24/ 25/ 26/ 27.

- Se vor realiza in stricta corelare cu tipul de functiune LI (dominantă) mentinand cu prioritate atitudinea de compensare a disfunctionalitatilor existente.
- Se vor adapta si la celelalte tipuri de functiuni existente.

8.17.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE

ISi; ISs; ISc; ISps; LMu1; LMu2; Llu1; Llu2; CCr; Pp; Ppp; TRa.

8.17.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

LI.

8.17.3/4. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

UTILIZARI PERMISE

- Functiuni de tip IS care cresc calitatea locuirii in zone preponderent LI precum si de tip Pp si Ppp.

8.17.6. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ)

- Zona de protectie a monumentelor istorice;
- Intreaga zona a falezei si a str.ISACCEI;
- Teritoriul UTR pe baza unui PUZ si pentru fiecare obiect important al Studiului de Impact

8.17.9. AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

- Se va asigura posibilitatea continuitatii de trasee si profile transversale pentru noile artere precum si a largirilor preconizate.

8.17.14. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

- Aliniamentele existente vor fi respectate riguros, cu exceptia situatiilor de strazi noi sau largiri care impun noi aliniamente ce vor fi stabilite prin PUZ.

8.17.15. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

- In zonele LI nu se vor amplasa noi constructii decat in baza PUZ care sa asigure cu prioritate amplasarea functiunilor urbane care lipsesc actualmente.

8.17.16/17. ACCSE CAROSABILE / ACCSE PIETONALE

- Cele doua tipuri de accese vor avea in vedere deservirea corecta a viitoarelor functiuni in corelare cu existentul preponderent LI.
- Zona TRa.

8.17.21/22/ 23/ 24/ 25/ 26/ 27.

- Se vor realiza in stricta corelare cu tipul de functiune LI (dominanta) mentionand cu prioritate atitudinea de compensare a disfunctionalitatilor existente.
- Se vor adapta si la celelalte tipuri de functiuni existente.

contine prevederi specifice, complementare celor de la zonele si subzonele functionale

8.18.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE

ISi; ISc; ISps; LMu1; LMu2; Llu1; Llu2; Ppp; CCr; TRa.

8.18.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

LMu1

8.18.3/4. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

UTILIZARI PERMISE

- Functiuni de tip ISps, ISc si altele care asigura o mai buna calitate a locurii mentionand caracterul dominant LMu1, dar fiind o trecere catre LMu2.
- Locuinte de tip LI care sa pastreze unele zone in combinatie cu functiunea IS.

8.18.7. INTERDICTII PERMANENTE

- Subzonele TRa

8.18.9. AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

- Dat fiind ca se menține caracterul LM al zonei se va asigura si continuitatea amplasarii fata de drumurile publice cu excepția:
 - Zonelor in care se largește strada si unde se neste (prin PUZ) un nou profil de drum si un nou aliniament al parcelelor (inclusiv alinierea noua a cladirilor).
 - Zonelor in care apare LI si unde PUZ vor stabili conditiile de construire.

8.18.14/15. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

- Vezi 8.18.9.

8.18.21. PARCELARE

- Orice divizare a unei parcele trebuie sa se faca prin PUZ.

8.18.22/23/24/25/26/27.

- Preponderentă LM a teritoriului UTR impune regulile specifice pentru o astfel de zona.

8.19.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE

LMu1; LMu2; I; PA; Ppp; GC; CCr; TAG; TSE.

8.19.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

PA; TAG; TSE.

8.19.3/4. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI**UTILIZARI PERMISE**

- Functiuni de tip IS, care sa asigure cresterea calitatii locuirii in subzonile LMr.

8.19.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Utilizarile de tip I cu limitarea dezvoltarilor.
- Utilizari de tip GC cu amenajarea pepinierei - etapizat.

8.19.6. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobatia PUZ)

- Subzonele GC, I si TAG din intravilan.
- Toate subzonele din extravilan.

8.19.9. AMPLASARE FATA DE DRUMURILE PUBLICE

- Asigurarea profilului transversal necesar DJ 222 MAHMUDIA si Str.ORIZONTULUI precum si DJ 222 AGIGHIOL.

8.19.14/15/16/17 AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT**AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI****ACCESE CAROSABILE / ACCESE PIETONALE**

- Cu respectarea exigentelor fiecarui tip de subzona functionala, tinzand sa se obtina in timp un specific al acestei zone care are actualmente "o conformare reziduala".

8.19.18/19/20. RACORDAREA LA RETELE TEHNICO-EDILITARE**EXISTENTE / REALIZAREA DE RETELE TEHNICO-****EDILITARE / PROPRIETATEA PUBLICA ASUPRA****RETELELOR EDILITARE**

- PUZ vor stabili nevoile de echipare edilitara care actualmente este deficitara si solutiile etapizate.

8.19.21/22/23/24/25/26/27.

- PUZ vor clarifica conditiile de construire care sa conduca la reorganizarea zonei atat din punct de vedere spatial cat si functional in buna masura.

8.20.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE

LMu1; LMr1; Ppp; CCr; TRa.

8.20.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

LMr1.

8.20.3./4. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI**UTILIZARI PERMISE**

- Functiuni de tip IS, care sa asigure cresterea calitatii locurii in subzonile LMr.

8.20.5./6. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII**INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ)**

- Toate utilizarile din UTR vor fi aprobatte numai cu punctul de vedere favorabil, exprimat pentru fiecare caz in parte, de catre Inspectia Judeteana in Constructii, pana la intocmirea PUZ.

8.20.7. INTERDICTII PERMANENTE

- Subzonele TRa.

8.20.9. AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

- Se va asigura posibilitatea largirii Str.ORIZONTULUI - artera ocolitoare importanta.

8.20.18.19.20/21/22/23/24/25/26/27.

- PUZ vor stabili si conditiile edilitare care sa asigure, echiparea zonei la nivel urban precum si realizarea unor constructii care sa sustina urbanistic corect, frontul Str.ORIZONTULUI.

PLOPIIOR (TUDOR VLADIMIRESCU) UTR nr. 21

contine prevederi specifice, complementare celor de la zonele si subzonele functionale

8.21.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE

IScu; ISps; LMr1; Ppp; CCr; GC; TAG.

8.21.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

LMr1.

8.21.3/4. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

UTILIZARI PERMISE

- Functiuni de tip IS, care sa asigure cresterea calitatii locurii in subzonile LMr1 precum si o dezvoltare functionala care sa ocupe forta de munca.

8.21.6. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ)

- Pentru toate subzonele in care se au in vedere lucrari ce trebuie sa conduca la consolidari de maluri si protejare a zonei locuite.

8.21.18/19/20.

- Pe baza PUZ, zona trebuie echipata edilitar, etapizat.

contine prevederi specifice, complementare celor de la zonele si subzonele functionale

8.22.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE

ISc; ISps; Liu1; I; A; Ppp; GC; TE; CCr; CCp; CCn; S; TA; TAG.

8.22.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

I.

8.22.3./4. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

UTILIZARI PERMISE

- In zona portului vechi IS si Liu1, corelate cu prelungirea CCp pentru realizarea unei viitoare zone urbane de mare atractivitate.
- In zona de acces a bacului de traversare IS care sa dea noi valente spatiului urban, sa asigure concomitent IS ce lipsesc in UTR 21.

8.22.6. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobatia PUZ)

- Tot teritoriul UTR pana la realizarea de PUZ care sa stabileasca conditiile de construire intr-o zona propusa initial pentru specific de industrie alimentara dar cu tendinta de a fi ocupata cu diferite alte functiuni.
- Principiul este limitarea extinderii suprafetelor de subzona si structurarea unui mod de ocupare a teritoriului.

8.22.9./10./14./15./16./17./18./19./20./21./22./23./24./25./26./27.

- Exclusiv prin PUZ.

8.23.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE

ISa; ISt; ISc; ISps; I; Pp; PPP; CCr; CCf; CCn; TA; TRa.

8.23.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

I.

8.23.3./4. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

UTILIZARI PERMISE

- Exclusiv acele functiuni care au utilizari strict legate de subzonele functionale existente, le sustin si le pun in valoare.

8.23.6. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobatia PUZ)

- Tot teritoriul UTR pana la realizarea de PUZ care sa stabileasca conditiile de construire intr-o zona in care apar si importante noutati (rezervari de amplasamente) pentru subzona CCr.

8.23.9./10./14./15./16./17./18./19./20./21./22./23./24./25./26./27.

- Exclusiv prin PUZ.

8.24.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE

TAG; I; Ppp; CCr; Ccf; TRa.

8.24.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

TAG.

8.24.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

- Zona CCf – legatura spre postul mineralier.
- Functiunile de tip P care sa remedieze si sa integreze zonele TRa.

8.24.4. UTILIZARI PERMISE

- Cele existente ca tipuri de subzone functionale.

8.24.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Cele care sustin, in baza unor PUZ aprobate, functiunile dominante si o crestere calitativa a utilizarii teritoriului UTR.

8.24.6. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ)

- Orice constructie si lucrare pe teritoriul UTR, cu exceptia intretinerii curente a celor existente.

8.24.11. AMPLASAREA FATA DE CAI FERATE**DIN ADMINISTRAREA SNCFR**

- Limitele actuale ale subzonelor functionale nu se vor modifica decat prin PUZ prin care se va cauta mentinerea raporturilor existente intre suprafetele subzonelor.

contine prevederi specifice, complementare celor de la zonele si subzonele functionale

8.25.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE

I; Pp; GC; CCr; CCf.

8.25.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

I.

8.25.3./4. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

UTILIZARI PERMISE

- Exclusiv acele functiuni care au utilizari strict legate de subzonele functionale existente, le sustin si le pun in valoare.

8.25.6. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ)

- Tot teritoriul UTR pana la realizarea de PUZ care sa stabileasca conditiile de construire intr-o zona in care apar si importante noutati (rezervari de amplasamente) pentru subzona CCr.

8.25.9./10./14./15./16./17./18./19./20./21./22./23./24./25./26./27.

- Exclusiv prin PUZ.

8.26.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE

I; Pp; S; GC; CCr; CCf; A.

8.26.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

I.

8.26.3./4. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI**UTILIZARI PERMISE**

- Exclusiv acele functiuni care au utilizari strict legate de subzonele functionale existente, le sustin si le pun in valoare.

8.26.6. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobatia PUZ)

- Tot teritoriul UTR pana la realizarea de PUZ care sa stabileasca conditiile de construire intr-o zona in care apar si importante noutati (rezervari de amplasamente) pentru subzona CCr.

8.26.9./10./14./15./16./17./18./19./20./21./22./23./24./25./26./27.

- Exclusiv prin PUZ.

8.27.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE

ISi; IScu; ISc; ISps; LMu1; LMu2; Pp; Ppp; CCr; CCF; TAG.

8.27.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

LMu1 intr-o parcelare noua, in curs de realizare.

8.27.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

- Acele functiuni de tip IS care vor conduce la o crestere a calitatii locuirii.

8.27.4. UTILIZARI PERMISE

- Cele prevazute in proiectul aprobat.

8.27.6. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ)

- Constructiile care nu sunt asigurate cu utilitati.

8.27.8./9./11./14./15./16./17./18./19./20./22./23./24./25./26./27.

- Conform proiectului de parcelare aprobat.

8.28.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE

Ppp; GC; CCr.

8.28.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

GC - cimitire si sere.

8.28.6. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobatia PUZ)

- Eventuala amplasare a altor functiuni decat cele existente se poate face numai prin reorganizarea zonei pe baza PUZ.

8.28.9./14./15./16./17./25./26./27.

- In limitele existentului se accepta intretinerea si imbunatatirea la: capacitate parcare, imprejmuri, capela, constructii funerare, constructii de sere.

8.29.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE

LMu1; LMu2; LMr; Llu1; Llu2; I; A; Ppp; GC; CCr; TNo; TAG.

8.29.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

TAG, I, GC.

8.29.3./4. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI**UTILIZARI PERMISE**

- Functiuni cu utilizari de tip IS care sa permita organizarea spatiala si functionala a zonei BABADAG - intrare precum si o calitate a locuirii de tip LM.

8.29.6. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ)

- Pentru toatele zonele extravilane.
- Pentru zonele intravilane de tip LMu1, Lmu2, Llu1, Llu2, I, A.

8.29.9./14./15./16./17./18./19./20./21./22./23./24./25./26./27.

- Se vor stabili prin PUZ in limitele conditionarilor specifici zonelor si subzonelor functionale.

8.30.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE

IS; I; A; Ppp; CCr; TRA; TAG.

8.30.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

TAG.

8.30.3./4. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI**UTILIZARI PERMISE**

- Functiuni cu utilizari de tip IS care sa permita organizarea spatiala si functionala a zonei BABADAG - intrare.

8.30.6. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ)

- Pentru toate zonele extravilane si intravilane.

8.30.7. INTERDICTII PERMANENTE

- Zona TRA.

8.30.9./14./15./16./17./18./19./20./21./22./23./24./25./26./27.

- Se vor stabili prin PUZ in limitele conditionarilor specifice zonelor si subzonelor functionale.

8.31.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE

I_{Sa}; I_{Scu}; L_{Mu1}; L_{Mr1}; I; A; P_{pp}; C_{Cr}; C_{Cf}; TRA; TAG.

8.31.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

TAG; TRA; I (rezerva amplasamente).

8.31.3./4. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI**UTILIZARI PERMISE**

- Acele functiuni asociate cu A si L_{Mr1} care pot imbunatati imaginea pe DN 22 ISACCEA.

8.31.6. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ)

- Pentru toate zonele extravilane si intravilane.

8.31.7. INTERDICTII PERMANENTE

- Zona TRA.

8.31.9./14./15./16./17./18./19./20./21./22./23./24./25./26./27.

- Se vor stabili prin PUZ in limitele conditionarilor specifice zonelor si subzonelor functionale.

8.32.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE

ISi; ISSs; ISt; ISc; LMu1; LMu2; I; A; Pp; Ppp; CCr; S; TA; TNo; TAG.

8.32.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

LM; P.

8.32.3/4. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI**UTILIZARI PERMISE**

- Acele functiuni ale caror utilizari permit ridicarea calitatii locuirii, cu exceptia celor de tip I.

8.32.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Pentru toate utilizarile se va avea in vedere conditia de zona-tampon intre zona RBDD si zona industriala vest.

8.32.6. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobatia PUZ)

- Zonele trebuie structurate de regula prin PUZ care sa stabileasca conditiile de construire. Fec exceptie micile amenajari de agrement specifice zonei.

8.32.7. INTERDICTII PERMANENTE

- Zona TRA.

8.32.9./14./15./16./17./21./22./23./24./25./26./27.

- Amplasările vor avea in vedere realizarea unor ocupări a terenului care să conduca la un caracter "aerisit" și "disimulat in verde", in concordanța cu marea pondere a spațiilor verzi pe intreg teritoriul UTR. Condițiile vor fi definitivate prin PUZ cerute la art.8.32.6.

8.32.18./19./20.

- Dezvoltarea zonelor de locuire precum și a celor de agrement cu subzonele functionale aferente, se poate face numai cu asigurarea unei echipari adecvate amenajării respective pe teritoriul in cauza.

Va trebui intocmit un studiu special pentru echiparea zonei, cu etapizari si definirea angajarii CLMT pe deoparte si a utiligatorilor pe de alta parte.

8.33.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE

LMr1; I; Ppp; GC+TE; CCr; S; TA; TRI; TNh; TNo; TAG.

8.33.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

TRA.

8.33.3./4. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI**UTILIZARI PERMISE**

- In subzona LMr1 se accepta IS care sa creasca calitatea locurii.
- In zona pentru reconstructie ecologica este posibila amplasarea de constructii absolut necesare actiunii respective si care rezulta din proiectul aprobat.

8.33.6. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ)

- Construirea pe tot teritoriul UTR, cu exceptie subzone LMr1 unde trebuie aplicate principiile de la subzona functionala respectiva - inclusiv ZCAD.

8.33.7. INTERDICTII PERMANENTE

- Zona TRA.

8.33.9./11./14./15./16./17./18./19./20./21./22./23./24./25./26./27.

- Conditiiile vor fi definitivate prin PUZ cerute la 8.33.6., iar pentru subzona LMr1 se vor aplica cele de la zone si subzone functionale.

8.34.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE

A; TA; TRA; TAG.

8.34.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

TA; TRA; TAG.

8.34.7. INTERDICTII PERMANENTE

- Terenuri sub ape sau inundabile, improprii construirii.

Se pot accepta exclusiv acele constructii provizorii si foarte reduse ca suprafata, volum si materiale, care folosesc doar la activitatil de tip agricol.

Pentru perspectiva schimbarii destinatiei acestor terenuri, trebuie intocmite si aprobate studii speciale, inclusiv pentru lucrările pregătitoare ale modificărilor preconizate.

VI. GESTIONAREA R.L.U.M.T. 1998

VI. GESTIONAREA R.L.U.M.T. 1998

Regulamentul de urbanism este un document tehnic care, datorita marii densitatii a informatiilor si complexitatii corelarii acestora, este destinat utilizarii prin intermediul specialistilor. Acestia trebuie formati si utilizati in cadrul unei metode precise care sa asigure calitate folosirii unui instrument costisitor si relativ peren cum este Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.

Regulamentul isi pune in valoare rolul sau de "*formator de structura urbana*" cu cat este folosit bine, o perioada cat mai indelungata. El trebuie, de regula, sa fie completat - modificat pe zone, dar conservat in conceptia sa generala aprobată.

Dat fiind ca **activitatea de urbanism si amenajare a teritoriului este un proces** continuu si nu o actiune, trebuie asigurata o evidenta a modului de aplicare a RLUMT, a schimbarilor propuse in timpul aplicarii precum si a punctelor de vedere despre continutul sau care vor aparea cu siguranta. Un astfel de sistem ofera o baza coerenta atat pentru schimbari viitoare cat si pentru amendari de parcurs prin intermediul continuturilor PUZ cu regulamente aferente.

De asemenea ar fi necesar sa se asigure o rigoare a utilizarii si interpretarilor prin participarea proiectantului general - **S.C. "URBANA" S.A.** - la procesul de pregatire a actiunilor administratiei publice locale in domeniul urbanismului si amenajarii teritoriului prin intermediul Comisiei Tehnice de Urbanism, pentru o perioada de circa 2 ani.

Pentru a se asigura, deci, calitatea folosirii COMISIA TEHNICA DE URBANISM A MUNICIPIULUI TULCEA, trebuie sa functioneze ca un organ deliberativ-consultativ care sa puna la dispozitia comisiei de resort a C.L.M.T. optiuni tehnice ferme, propunerile de organizare administrativa si ierarhizare a prioritatilor, pentru actiunile asupra carora aceasta comisie a alesilor trebuie sa decida in cunostinta de cauza si cu acoperirea tehnica necesara.

Comisia tehnica este un instrument de lucru condus de arhitectul sef care isi asuma si raspunderea armonizarii punctelor de vedere si prezentarii lor comisiei alesilor, ulterior urmarind impreuna cu apparatul sau de lucru, prin redactarea actelor administrative si prin control, aducerea la indeplinire a celor hotarate de C.L.M.T. si coordonate de Primar.

Comisia tehnica trebuie sa aiba in componenta reprezentanti valorosi ai diferitelor categorii de specialitati constitutive activitatii de urbanism si amenajare a teritoriului;- ea are de regula o subcomisie de circulatie.

Gestionarea R.L.U.M.T.1998 impune o suma de actiuni in materie de organizare a realizarii suportului tehnic (documentatii de urbanism si amenajare a teritoriului):

- Studii ce trebuie intocmite cu prioritate si urgență de către C.L.M.T.:
 - PUZ pentru stabilirea condițiilor de construire **in zona centrului administrativ a falezei si a legaturilor intre ele.**
In mod profesionist pe aceste zone nu mai pot fi realizate nici amplasari provizorii fara studiile necesare, care sunt laborioase si cu o dezvoltare in concordanta cu importanta zonelor respective.
 - PUZ pentru zona vechiului port si pentru zona gara, autogara, lac Ciuperca, prin care sa se stabileasca si conditiile in care existentul poate fi conservat si continuat sau trebuie sa apara interdictii (pentru ce si cum?) de reorientare, precizandu-se conditiile de construire pe fiecare parcela.
 - Studii care clarifica conditiile de construire in restul teritoriului municipiului acolo unde cererile investitorilor impun urgența si unde comunitatea locala are interesul sa se alature, din diferite motive (administrative, tehnice, politice) efortului de realizare a studiilor.
 - Studii care clarifica conditiile de construire pentru actiuni proprii ale C.L.M.T.

O buna parte dintre documentatiile necesare, impreuna cu motivarea temeinica a acestora sunt prezentate in studiile pregatitoare (pe tipuri de probleme) ale PUGMT.

Pentru asigurarea unei calitati sporite a documentatiilor de urbanism si amenajare a teritoriului, a celor de executie pentru investitii precum si a lucrarilor de constructii, C.L.M.T. poate sa realizeze un sistem propriu adaptat la nevoile sale specifice, de argumentare a firmelor care isi desfasoara activitatea in fiecare domeniu dintre cele sus-mentionate. Acest sistem de argumentare s-ar constitui sub forma unui regulament specializat.

Adaptarea unui nivel de exigente sporit ar conduce si la o mai buna desfasurare a activitatii aparatului propriu al C.L.M.T. oferind serioase garantii in materie de protectie sociala in domeniu.

AVERTISMENT

PREZENTUL REGULAMENT ESTE UN DOCUMENT DE FOLOSINTA PUBLICA, DESTINAT EXCLUSIV ADMINISTRARII MUNICIPIULUI TULCEA.

C.L.M.T. POATE UTILIZA CONTINUTUL REGULAMENTULUI IN CAZURI DE DETALIERE, COMPLETARE SAU MODIFICARE A SA, FACAND INSA REFERIRI PRECISE LA ACESTA PRIN CITAREA ARTICOLELOR SI A ALINEATELOR FOLOSITE.

CONTINUTUL STIINTIFIC AL REGULAMENTULUI, IN CONCEPTIE SI DETALIERILE SALE TEHNICE, DINCOLO DE STRUCTURA IMPUSA PRIN LEGISLATIE, CONSTITUIE PROPRIETATE INTELECTUALA A AUTORILOR.

COPIERA INTEGRALA SAU PARTIALA A REGULAMENTULUI PENTRU ALTE SITUATII (BAZA DOCUMENTARA A DIFERITELOR ACTIVITATI STIINTIFICE, "MODELE" PENTRU ALTI PROIECTANTI, UTILIZARI PERSONALE DE CATRE MEMBRII AI DIFERITELOR ORGANISME DE AVIZARE etc.) ESTE POSIBILA NUMAI CU ACORDUL SCRIS AL AUTORILOR CARE CONSIDERA CA EXISTA O RASPUNDERE, ATAT A CELOR CARE COPIAZA CAT SI A CELOR CARE PROMOVEAZA PLAGIATUL CA METODA DE LUCRU.