

PLAN URBANISTIC ZONAL

# LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE CU ACTIVITATI COMPLEMENTARE

Intravilanul municipiului Tulcea, judetul Tulcea  
Strada ELIZEULUI nr. 90-92

## MEMORIU GENERAL

### CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

#### **1.1. Date de recunoaștere a documentației**

- Denumirea proiectului : **PUZ - LOTIZARE TEREN IN VEDEREA  
CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE CU ACTIVITATI  
COMPLEMENTARE**
- Amplasament : **Intravilan municipiul TULCEA, Strada ELIZEULUI  
nr. 90-92 NR CAD/CF 46058 (36347, 36348)**
- Faza de proiectare : **PLAN URBANISTIC ZONAL și REGULAMENT  
LOCAL DE URBANISM**
- Beneficiar : **CORAL S.R.L., TULCEA**
- Proiectant : **S.C. DELPHICO PROIECT SRL**
- Nr.proiect /data elaborării : **44/ 2020**

#### **1.2. Obiectul PUZ**

Planul Urbanistic Zonal are ca obiect lotizarea unui teren aflat in intravilanul municipiului Tulcea, teren cu suprafața de **4370,00 mp**. Se dorește lotizarea terenului in vederea construirii de locuinte unifamiliale cu activitati complementare si compatibile.

Terenul in suprafata de 4370.00 mp este situat pe strada Elizeului, nr. 90-92 si este proprietate privata.

Suprafata de teren aflata in studiu este de 16420.00 mp situata in intravilanul municipiului Tulcea aprobat prin HCL 29/1996 de aprobare a Planului Urbanistic General si HCL 19/1999 de aprobare al RLU aferent PUG si este detinut de initiatorul planului conform actului de proprietate.

Vecinii terenului studiat sunt :

- la N : nr cad 43705 – STR ELIZEULUI
- la E : nr cad 45600 – ROMSILVA
- la S : nr cad 45600 – ROMSILVA
- la V : nr cad 35582 – RESTAURANT INTIMUS

### **1.3. Surse documentare**

- Ridicarea topografica intocmita de Ing. Mincu Ionut si receptionata de OCPI Tulcea;
- Planul Urbanistic General al municipiului Tulcea si Regulamentul local aferent, proiect. Nr. 1/1995, aprobat prin HCL nr. 29/1996 si HCL nr.19/1999 de aprobare a RLU aferent;
- Documentatie fotografica;
- Deplasari pe teren;
- Tema de proiectare;

## **CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. Evoluția zonei**

Municipiul Tulcea este amplasat in nordul judetului fiind asezat intr-o zona colinara la altitudini de 30 m pe malul Dunarii, poarta de intrare in Rezervatia Biosferei Delta Dunarii. Teritoriul administrativ al municipiului are ca vecini: comunele Somova si Frecatei (la vest), comunele Frecatei, Valea Nucarilor si Mihail Kogalniceanu (la sud), comuna Ceatalchioi (la nord) si comunele Pardina, Maliuc si Nufaru (la est).

Relatiile in teritoriu sunt desebit de avantajoase, teroriul administrativ al municipiului fiind strabatut de drumul national DN 22-E 87 care leaga zona de municipiul resedinta de judet si de judetul Constanta si de drumurile judetene care fac legatura cu comunele invecinate.

Suprafata teritoriului administrativ al orasului este de 12 188,03 ha.

Municipiul Tulcea este centru polarizator al judetului.

Zona din intravilanul municipiului Tulcea nu a constituit un factor semnificativ pentru dezvoltare, fiind o zona nedezvoltata din punct de vedere al fondului construit.

Amplasamentul studiat este situat in zona de Sud-Est a municipiului Tulcea fiind teren intravilan reglementat – UTR 19 a.

### **2.2. Încadrarea în localitate**

Amplasamentul pe care se doreste a se realiza „LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE CU ACTIVITATI COMPLEMENTARE”, este un teren rezultat prin alipirea unui teren in suprafata de 2850 mp si a altui teren in suprafata de 1520 mp. Acesta se afla in partea sud-estica a municipiului Tulcea, si anume adiacent laturii sudice a drumului judetean 222C.

Amplasamentul se afla pe drumul care asigura legatura cu doua importante localitati din judet: comuna Mahmudia aflata la 32 km si comuna Murighiol aflata la 45 km, localitati cunoscute pentru obiectivele lor turistice si istorice.

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Relieful este specific podisului Dobrogei, orasul situandu-se intr-o zona colinara cu inaltimi de pana la 30 m, cu depozite loessoide.

Municipiul este marginit la nord de fluviul Dunarea.

Clima municipiului Tulcea este temperat-continentala cu influente sub-mediterraneene. Iarna se face simtit aerul arctic, din nord, care provoaca scaderea temperaturii. Temperatura medie anuala din Tulcea este una dintre cele mai ridicate din

tara, fiind de 10,8 grade. Precipitatiile medii anuale sunt de 350-500 mm. Debitul Dunarii sunt in medie, la Tulcea, de aproximativ 5000-6000 mc/s, minimele fiind de 2000 mc/s, iar maximele de 15.000-16.000 mc/s.

Pe teritoriul orasului nu sunt cursuri de apa permanente cu exceptia Dunarii.

#### **2.4. Circulația**

Accesul principal in zona studiata se realizeaza din strada Elizeului – drum aflat in stare buna.

#### **2.5. Ocuparea terenurilor**

Amplasamentul se afla in teren cu categoria de folosinta „PADURI” si „CURTI CONSTRUCTII”. Forma terenului este neregulata.

Pe terenul studiat exista o ruina care nu apare in acte – conform ridicarii topografice.

Proprietatea S.C. CORAL S.R.L. in suprafata de 4370 mp a rezultat din alipirea a doua terenuri, astfel:

- teren in suprafata de 2850 mp scos din circuitul silvic
- teren in suprafata de 1520 mp (curti constructii) pe care a fost o unitate de alimentatie publica ce a apartinut S.C. ADA-KALEH S.R.L.

#### **2.6. Echiparea edilitară**

Amplasamentul dispune de posibilitati de racord in vecinatate la toate utilitatile urbane (apa, canalizare si energie electrica).

In prezent exista retele de distributie:

- Energie electrica;
- Alimentare cu apa;
- Telefonie.

#### **2.7. Probleme de mediu**

In amplasamentul studiat nu sunt depistate zone cu patrimoniu arheologic (s-a studiat P.U.G.-ul existent) si nici patrimoniu natural.

#### **ZONA STUDIATA**

Nr. Crt.	Coordonate pct. de contur	
	X (m)	Y (m)
A	801255.14	414705.10
B	801358.72	414706.54
C	801362.01	414653.41
D	801243.02	414594.58
E	801148.31	414590.33
F	801147.95	414631.88
<b>S=16420 mp</b>		

In relatia cadru natural – cadru construit se va avea in vedere integrarea armonioasa a volumetriei si plasticii arhitecturale in aspectul peisajului colinar. In acest sens, este obligatoriu ca noile constructii sa fie de tip terasat pentru a specula declivitatea naturala a terenului, astfel ca acestea sa se integreze in peisaj.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

Având în vedere că zona este, conform P.U.G. zona PA, și CURTI CONSTRUCTII a rezultat necesitatea reglementării zonei doar pe baza de documentație de urbanism – P.U.Z.. În viitorul apropiat zona se va dezvolta ca o zonă de locuire cu funcțiuni de servicii – compatibilă și complementară.

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este de asemenea favorabil solicitării beneficiarului, considerând întemeiată intenția acestuia de a dezvolta în zona funcțiunea de locuire unifamilială cu activități complementare și compatibile.

Se va respecta legislația în vigoare cu privire la informarea publicului conform Ordinului 2701/2010.

## **CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Ridicarea topografică a determinat cunoșterea precisă a planimetriei, indicând un teren accidentat cu o diferență de nivel de aproximativ 10 m.

S-a realizat alipirea celor două terenuri.

### **3.2. Prevederile P.U.G.**

În Planul Urbanistic General, zona este PA – zona PADURI și curți construcții.

Valorile maxime admise ale indicilor de densitate a construcției pe parcelă nu sunt reglementate, autorizarea făcându-se doar pe baza de documentație de urbanism P.U.Z.

Obiectul acestui Plan Urbanistic Zonal se încadrează în prevederile legislației în domeniu, și folosește la reglementarea indicilor urbanistici de control (P.O.T. , C.U.T. și regim de înălțime).

Având în vedere argumentele expuse în capitolele anterioare privind potențialul natural și posibilitățile oferite de amplasamentul studiat în raport cu restul localității, respectarea regulilor de însorire ale volumului propus, precum și de avantajele de ordin social, se apreciază că se îndeplinesc condițiile de aprobare a introducerii indicilor urbanistici de control și a regulilor de amplasare la nivel de parcelă.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Terenul prezintă restricții impuse de stratificarea geotehnică și cadrul natural (relief accidentat, plantații), dar totodată acestea sunt atuuri în relația cu formele de relief pentru o rezolvare urbanistică adaptată condițiilor naturale oferite de amplasament, precum și un partiu de arhitectură ce poate deveni reper prin realizarea de locuințe cuplate sau cuplate decalate, cu specularea declivității naturale a terenului.

Amplasarea în spațiu, volumetria și plastica obiectivului este adecvată funcțiunii și cadrului natural.

Volumetria noilor obiective va fi adecvată cadrului natural (zona colinară), urmărindu-se a fi executate din materiale de construcții durabile și finisaje de calitate, care să ofere un aspect de confort și atractivitate.

Amplasamentul mai este favorizat și de orientarea față de punctele cardinale – avantaj care, alături de situarea în zona de deal și vederea panoramică spre Lacul Zăghen – oferă condiții speciale de însorire și de punere reciprocă în valoare a cadrului natural și construit. Se va urmări ca tăierea de arbori să fie minimă.

### **3.4. Modernizarea circulației**

Din punct de vedere al circulației în zona nu sunt constrangeri de nici un fel, circulația putând să se desfășoare pe Str Elizeului, care este într-o stare bună.

Revine în sarcina beneficiarului – conform prevederilor art. 13 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525 /1996 – obligația efectuării, în parte sau în total, a lucrărilor de infrastructură și de echipare tehnico-edilitară în interiorul perimetrului studiat, în baza unor contracte prelabile cu autoritățile publice locale.

În ceea ce privește accesul carosabil în incinta propusă prin prezenta documentație, acesta se va realiza din drumul existent.

Referitor la parcarele autovehiculelor, s-au avut în vedere precizările art. 33 din HGR nr. 525 / 1996 (R.G.U.) și anexa 5. Față de acestea se mai fac următoarele precizări:

- parcarele autovehiculelor de toate tipurile se va face numai în incinta obiectivului;
- este interzisă parcarele autovehiculelor în lungul str. Elizeului
- pe parcelă se va asigura minim un loc de parcare/lot =) 10 locuri de parcare la cele 10 loturi rezultate.

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

În sensul articolului sus-menționat, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public, care pot fi :

- trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică, sau după caz, pe terenuri proprietate privată grevată de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

De asemenea, se dorește ca suprafața de 325.09 mp din partea nordică a amplasamentului să fie în condominiu pentru cele patru loturi rezultate (al 11-lea lot aflat în condominiu de proprietarii loturilor 7, 8, 9, 10) – cale de acces. Aceasta suprafața are o lățime de aproximativ 6.0 m pe toată lungimea.

### **3.5. Zonarea funcțională, reglementări și indicatori urbanistici**

La elaborarea prezentei documentații urbanistice s-au avut în vedere următoarele elemente de analiză și criterii :

- interconectarea intereselor generale ale zonei cu strategia de dezvoltare a comunei;
- statuarea unei dezvoltări durabile a zonei;
- zonificarea teritorial-funcțională din care să rezulte natura dominantă a activității de bază;
- protecția factorilor naturali din perimetrul zonei studiate;
- modul de utilizare a terenurilor prin evidențierea indicatorilor urbanistici;

#### **Zonificare :**

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

- o **PA:** zona PADURI;

### **Se propune realizarea a urmatoarelor zone functionale:**

- **LM:** zona rezidentiala cu cladiri P, P+M, P+1, P+1+M – se incadreaza si cladirile cu demisol si subsol;
  - **SM:** zona servicii mixte, turism, alimentatie, comert, agrement
  - **Ccr:** zona cai de comunicatii rutiere
  - **Ccri:** zona cai de comunicatii rutiere in indiviziune
  - **P:** zona spatii verzi
  - **TF:** zona terenuri forestiere – se mentine
- Indicii urbanistici de control se vor calcula la intreaga suprafata de teren studziata prin prezentul plan.

### **Funciunea dominanta este cea de locuire.**

#### **Funciuni compatibile si complementare propuse:**

- structuri de primire turistica cu functiune de cazare
- servicii diverse de capacitate mica : birouri notariale, cabinet individual etc
- servicii autonome manageriale, tehnice,
- servicii de informare,
- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere.

### **Parcelare :**

Impartirea in subzone a terenurilor din zona studziata a avut in vedere indeplinirea urmatoarelor conditii obligatorii privind constructibilitatea :

- asigurarea accesului la drum;
- asigurarea echiparii tehnico-edilitare necesare;
- forme si dimensiuni ale loturilor care sa permita realizarea de constructii, cu respectarea regulilor de amplasare si conformare din RGU.

Astfel, parcela permite edificarea de constructii in regim cuplat si amenajari, cu respectarea retragerilor fata de aliniament si limitele laterale, respectiv posterioare, in conformitate cu prevederile Codului Civil, si cu regulile care deriva din necesitatile de prevenire si stingere a incendiilor.

Pe fiecare teren din cele 10 loturi se va asigura minim 1 loc de parcare (in total vor fi minim 10 locuri). In urma lotizarii vor rezulta 10 loturi constructibile si 1 lot non-aedificandi – cale de acces comuna loturilor 7, 8, 9 si 10.

### **Reguli generale privind modul de ocupare al terenurilor**

**ALINIAMENT** = linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

Ca regim de aliniere pentru intreaga zona studziata s-a propus urmatoarele:

- fata de limita de proprietate in partea de sud se propune o retragere de 5.00 m.
- fata de limita de proprietate din nord retragerea va fi de 6.00 m – zona destinata parcarii autoturismelor si amenajarii zonei de gospodarire, precum si amenajarii de spatii verzi;
- fata de limita de proprietate in partea de vest, respectiv est – 3.00 m.

Alinierea viitoarelor constructii se va realiza la o distanta de 6.00 m fata de Aliniament.

### **Permisivități :**

În zona reglementată ca zonă LM SI SM – LOCUIRE SI SERVICII MIXTE se va permite funcțiuni de locuire în proporție de 60% din edificabil și 40% servicii compatibile și complementare cu funcțiunea de locuire. Schimbarea destinației se poate realiza prin documentație P.U.Z. – conform legislației în vigoare.

Prin marcarea zonei edificabile în planșa de reglementări urbanistice, s-a realizat posibilitatea construirii de locuințe cuplate. Cuplarea locuințelor se va realiza pe o singură latură (latură lungă). Se permite cuplarea decalată a viitoarelor construcții.

Sistemul constructiv – se va construi în sistem zidărie portantă sau cadre.

În zona adiacentă Str. Elizeului sunt permise amenajări de parcuri, pergole, terase, zona gospodărire, spații verzi.

### **Constrângeri :**

Se interzic orice unități poluante sau generatoare de riscuri tehnologice.

Se interzice construirea în afara zonei edificabile (inclusiv sunt interzise foisoare, bucatării de vară, anexe gospodărești).

Se interzic porțile auto și pietonale cu deschidere către domeniul public.

### **Reguli generale privind modul de realizare a construcțiilor propuse :**

Prescripțiile urmăresc armonizarea construcțiilor din cadrul ansamblului (finisaje, ritmării plin – gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii, etc.), în vederea realizării unui aspect compozitional și arhitectural adecvat destinației preconizate, prin folosirea de materiale de calitate, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

În relația cadru natural – cadru construit se va avea în vedere integrarea armonioasă a volumetriei și plasticii arhitecturale în aspectul peisajului colinar. În acest sens, este obligatoriu ca noile construcții cuplate să fie de tip terasat pentru a specula declivitatea naturală a terenului, astfel ca acestea să se integreze în peisaj.

#### **Materiale de construcție și finisaje**

Se interzic materialele care conțin azbest și materiale plastice. Construcțiile propuse vor fi realizate din materiale durabile, de o factură simplă, specifică zonei dobrogene.

#### **Acoperisurile :**

Se vor executa învelitori în terase sau cu sarpanta (se pot executa și etaje retrase). Învelitoarea la acoperisurile tip sarpanta va fi din țiglă ceramică, țiglă metalică mata (gri, negru). Se recomandă ca lățimea la streasina să fie de minim 70 cm.

Tamplăria se recomandă a fi de calitate.

### Indicatori urbanistici :

Se propun urmatorii indicatori urbanistici de control:

**P.O.T. maxim= 40%**

**C.U.T. maxim= 1.20**

**Regim maxim de inaltime = 10 m – masurati de la nivelul parterului.**

### **BILANȚ TERITORIAL**

Pentru proprietatea studiată în prezentul PUZ, rezultă următorul bilanț teritorial :

#### **BILANT TERITORIAL PENTRU TEREN REGLEMENTAT - LM**

<b><u>ZONE/SUBZONE FUNCTIONALE</u></b>	<b><u>EXISTENT</u></b>		<b><u>PROPUS</u></b>	
	<b><u>mp</u></b>	<b><u>%</u></b>	<b><u>mp</u></b>	<b><u>%</u></b>
<b><u>ZONA LOCUIRE SI SERVICII</u></b>	<b><u>0.00</u></b>	<b><u>0.00</u></b>	<b><u>1748</u></b>	<b><u>40.00</u></b>
<b><u>Din care : LOCUIRE</u></b>			<b><u>1223.60</u></b>	<b><u>70</u></b>
<b><u>SERVICII</u></b>			<b><u>524.40</u></b>	<b><u>30</u></b>
<b><u>ZONA CAI DE COMUNICATII</u></b>	<b><u>0.00</u></b>	<b><u>0.00</u></b>	<b><u>1311</u></b>	<b><u>30.00</u></b>
<b><u>ZONA SPATII VERZI SI PERDELE DE PROTECTIE</u></b>	<b><u>0.00</u></b>	<b><u>0.00</u></b>	<b><u>1311</u></b>	<b><u>30.00</u></b>
<b><u>ZONA PADURI</u></b>	<b><u>4370</u></b>	<b><u>100</u></b>	<b><u>0.00</u></b>	<b><u>0.00</u></b>
<b><u>TOTAL</u></b>	<b><u>4370</u></b>	<b><u>100</u></b>	<b><u>4370</u></b>	<b><u>100</u></b>

#### **INDICATORI URBANISTICI LOT REGLEMENTAT:**

**Steren = 4370.00 mp**

**P.O.T. maxim PROPUS= 40.00%**

**C.U.T. maxim PROPUS = 1.20**

Se va asigura minim un loc de parcare/lot => 10 de locuri de parcare la cele 10 loturi construibile rezultate. Al unsprezecelea lot este drum de acces in condominiu pentru loturile 7, 8, 9 si 10. Pe acest lot se pot face doar modernizari, asfaltari, extinderi retele, precum si construirea de ziduri de sprijin (daca este cazul), rigole de colectare ape pluviale si orice lucrare cu scopul de imbunatatire a drumului.

#### **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

Pentru rezolvarea utilităților necesare investiției se propun următoarele lucrări:

##### **ALIMENTARE CU APA**

Amplasamentul propus se afla in perimetrul de protectie hidrogeologica stabilit conform HG 930/2005 si STUDIULUI HIDROGEOLOGIC intocmit de S.C. FLUID SERV S.A. Constranta.

Acest perimetru cuprinde arealul dintre domeniile de alimentare si descarcare a apelor subterane prin emergente naturale si are drept scop pastrarea regimului de alimentare a acviferelor cat mai aproape de cel natural, precum si posibilele efecte ale acestor lucrari asupra captarilor subterane impunandu-se toate masurile de precautie



necesare pentru evitarea poluarii apelor subterane cu substante poluante greu degradabile sau nedegradabile si retragerea debitului prelevat prin lucrarile de captare.

Conform studiului HIDROGEOLOGIC acest perimetru este delimitat in zona amonte de aria de alimentare a acviferului care in aceasta zona se poate intinde cel putin pana la linia de cumpana a dealurilor situate la Sud si Sud-Est de amplasamentul sursei de apa.

Alimentarea viitoarelor locuinte se va realiza din reseaua stradala existenta cu respectarea avizului de la Aquaserv. Posibilitati de bransare/racordare din conducta Dn 110 mm pentru apa potabila aflata la cca 270 m.

Stabilirea punctelor de bransare/racordare, pentru acest caz in care se impun conditii speciale, se va face prin emiterea unui aviz de principiu in baza unui breviar de calcul si a unei dimensionari, urmand sa se prezinte documentatia completa pentru obtinerea acordului de racordare.

## CANALIZARE

In zona amplasamentului societatea Aquaserv nu are retea publica de alimentare cu apa si canalizare. Posibilitati de bransare/racordare din conducta Dn 250 mm PVC canalizare menajera aflata la cca 400 m de amplasament.

Sunt interzise cu desavarsire bazinele vidanjabile, fose septice sau un alt sistem de canalizare decat cel centralizat care sa asigure etanseitatea retelei de canalizare, amplasarea cotetelor de animale si pasari, cat si depozitarea gunoiului animalier sau desfasurarea unor activitati poluante.

De asemenea, apele pluviale de pe loturi vor fi dirijate si colectate in reseaua publica de ape pluviale detinuta de Aquaserv, retea ce va fi extinsa pe cheltuiala investitorului.

## ALIMENTAREA CU ENERGIE TERMICA

Individual – in regie proprie.

Sunt interzise cu desavarsire sistemele de incalzire cu combustibil lichid (pacura, CLU...) deoarece acestea necesita rezervoare de stocare a combustibilului.

## ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA .

Conform aviz de amplasament ce urmeaza a se obtine.

### **3.7. Protecția mediului**

Protecția mediului trebuie să fie principala preocupare a beneficiarului.

Depozitarea deșeurilor rezultate in timpul executiei lucrarii, se va face în mod controlat iar evacuarea acestora se va efectua numai prin intermediul serviciilor de salubritate ale comunei (contract de prestari servicii).

### **3.8. Obiective de utilitate publica**

În planșa referitoare la „proprietatea asupra terenurilor” sun evidentiata urmatoarele tipuri de proprietate:

- terenuri proprietate publică de interes local (drumul stradal)
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice si juridice

## CAPITOLUL 4 – CONCLUZII, MASURI ÎN CONTINUARE

### 4.1. Concluzii

● Prezentul Plan Urbanistic Zonal a fost elaborat în conformitate cu prevederile următoarelor acte normative în domeniu :

- **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare :

- **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare.

- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare :

- **Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism**, indicativ GM-007-2000, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 (broșură)

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

- HG 1516/2008

· Planul urbanistic zonal tratează unitar această zonă în vederea dezvoltării urbanistice armonioase, amenajării teritoriului și echipării edilitare.

● Lucrările de construire a obiectivului propus va imbunatati conditiile de folosire a sistemului de telefonie mobila in zona;

● Categoriile de intervenție stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism aferent jalonează atât activitățile de proiectare și avizare, cât și condițiile de constructibilitate și restricții, care vor trebui să fie cunoscute și respectate de proprietarul parcelei cât și de proprietarii rețelelor publice din zonă.

### 4.2. Masuri în continuare

● Avizarea Planului Urbanistic Zonal în Comisia Tehnică de Urbanism a Municipiului Tulcea

● Aprobarea prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Tulcea.

● Întocmirea documentațiilor și obținerea avizelor pentru autorizației de construire

● Întocmirea documentației tehnice pentru realizarea investițiilor propuse.

Verificat,  
arh. **Cristea Ioan**

Întocmit,  
arh. **Cornelia Dragulin-Dobre**