

**P . U . Z .**

STATIE DE CAPAT, TRANSPORT CALATORI IN MUNICIPIUL TULCEA  
STRADA BABADAG, nr. 180A, NR. CAD. 35221

C. MEMORIU GENERAL

DENUMIRE PROIECT:

P . U . Z .

STATIE DE CAPAT, TRANSPORT CALATORI  
IN MUNICIPIUL TULCEA

ADRESA:

STRADA BABADAG, nr. 180A, NR. CAD. 35221  
Intravilan Tulcea

**MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE  
PRELIMINAR**

FAZA DE PROIECTARE

P

U

Z

SC DUALSTUDIO  
ARCHITECTURE SRL



PROIECT NR.

**112  
/2022**

COD PROIECT

P

M

T

SPECIALITATE

U

R

B

NR. DOC

REV

0

1

00

DATA

03

04

23

BENEFICIAR

**U.A.T.  
MUNICIPIUL  
TULCEA**



**Dualstudio Architecture SRL**

Sediu: Str. VICTORIEI, Nr. 70, cam. 2, Bl. 7,  
Sc. A, Ap. 5 - Mun. Tulcea, Jud. TULCEA  
Nr.Reg.Com: J36/149/23.04.2014  
CUI: RO33090689

Punct de lucru Bucuresti:

Str. Nicolae Filipescu, 53-55, et.6, cam.6.7,  
Sector 2  
Tel: 0721321193  
e-mail: office.2cstudio@gmail.com

1/14 - C

**P . U . Z .**

STATIE DE CAPAT, TRANSPORT CALATORI IN MUNICIPIUL TULCEA  
STRADA BABADAG, nr. 180A, NR. CAD. 35221

C. MEMORIU GENERAL

# MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE PRELIMINAR

IN SCOPUL DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI IN PRIVINTA  
ELABORARII PLANULUI URBANISTIC ZONAL

**P . U . Z .**

STATIE DE CAPAT, TRANSPORT CALATORI  
IN MUNICIPIUL TULCEA

STRADA BABADAG, nr. 180A, NR. CAD. 35221, Intravilan TULCEA

ACTUALIZARE SI ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE, DIAGNOZA, REGLEMENTARI



**Dualstudio Architecture SRL**

Sediu: Str. VICTORIEI, Nr. 70, cam. 2, Bl. 7,  
Sc. A, Ap. 5 - Mun. Tulcea, Jud. TULCEA

Nr.Reg.Com: J36/149/23.04.2014

CUI: RO33090689

Punct de lucru Bucuresti:

Str. Nicolae Filipescu, 53-55, et.6, cam.6.7,  
Sector 2

Tel: 0721321193

e-mail: office.2cstudio@gmail.com

2/14 - C

**CUPRINS**

**1 – P.U.Z. – MEMORIU GENERAL**

**1. INTRODUCERE**

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

1.1.1. Denumirea lucrarii

1.1.2. Amplasament

1.1.3. Beneficiar

1.1.4. Proiectant de urbanism

1.1.5. Data elaborarii

1.2. SCOPUL SI OBIECTIVELE P.U.Z.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

**2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

2.1. EVOLUTIA ZONEI

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

2.2.1. Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

2.2.2. Relatia zonei cu localitatea

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.4. CIRCULATIA

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

2.7. PROBLEME DE MEDIU

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

**3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANA**

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

3.2. PREVEDERI ALE PUG

3.3. VALORIFICAREA AMPLASAMENTULUI

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA- REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.6. CADRUL LEGISLATIV AL PROIECTARII SI FUNCTIONARII

3.7. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.8. PROTECTIA MEDIULUI

3.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

3.10. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UAT

3.11. CATEGORII DE COSTURI

3.12. PROTECTIA CONTRA INCENDIILOR:

3.13. SANATATEA POPULATIEI:

3.14. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE (SPATII VERZI)

3.15. SPATII DE JOACA PENTRU COPII

3.16. DEPOZITAREA SI COLECTAREA DESEURILOR MENAJERE

3.17. STAȚIONAREA SI GARAREA / PARCAREA AUTOVEHICULELOR

**4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

**5. ANEXE**



**Dualstudio Architecture SRL**

Sediu: Str. VICTORIEI, Nr. 70, cam. 2, Bl. 7,  
Sc. A, Ap. 5 - Mun. Tulcea, Jud. TULCEA

Nr.Reg.Com: J36/149/23.04.2014

CUI: RO33090689

Punct de lucru Bucuresti:

Str. Nicolae Filipescu, 53-55, et.6, cam.6.7,  
Sector 2

Tel: 0721321193

e-mail: office.2cstudio@gmail.com

3/14 - C

**1 – P.U.Z. – MEMORIU GENERAL**

## 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

## 1.1.1. Denumirea lucrării:

**P . U . Z .****STATIE DE CAPAT, TRANSPORT CALATORI IN MUNICIPIUL TULCEA**

## 1.1.2. Amplasament:

**STRADA BABADAG, nr. 180A, NR. CAD. 35221, Intravilan Tulcea**

## 1.1.3. Beneficiar

**SC COMPLEX CITY SRL**

## 1.1.4. Proiectant de urbanism

**U.A.T. MUNICIPIUL TULCEA**

## 1.1.5. Data elaborării

**03 04 2023**

## 1.2. SCOPUL SI OBIECTIVELE P.U.Z.

## 1.2.1. SOLICITARI ALE TEMEI PROGRAM:

Prezentul PLAN URBANISTIC ZONAL are ca tema studierea condițiilor de realizare a unor construcții definitive cu funcțiune aferenta (CCr) a CAILOR DE COMUNICATII RUTIERE si regim de înălțime maxim P+1E ( cu sau fara Demisol/Subsol) , situata în Tulcea, STRADA BABADAG, nr. 180A, NR. CAD. 35221, Intravilan Tulcea.

Aceasta investitie consta in amplasarea de statii de incarcare rapida pentru autobuze nepoluante si construirea unei cladiri pentru calatori ( tip autogara/statie de calatori) peroane dimensionate pentru incarcare electrica a autobuzelor si pentru imbarcare pietoni.

## 1.2.2. PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITATII, PENTRU ZONA STUDIATA:

**Prevederi PUG aprobate anterior:**

**Conform Planului urbanistic General aprobat si a Regulamentului Local de Urbansim, amplasamentul se afla situat in INTRAVILANUL UAT TULCEA in:**

- U.T.R. NR 30 – CETATII ,

**ZONA A – UNITATI AGRICOLE SI SERE**

Conform plansei de Reglementari urbanistice aferente PUG terenul se incadreaza:

- Partial in TC12 (A) ZONA DE UNITATI AGRICOLE

- Partial in TST (TE) TERENURI PENTRU RELETE TEHNICO-EDILITARE, TELECOMUNICATII, METEOROLIE SI CONSTRUCTIILE AFERENTE

PENTRU TERENURILE INCADRATE IN ZONA DE UNITATI AGRICOLE SI SERE:

Valorile admise ale indicatorilor de densitate a constructiilor pe parcele sunt urmatoarele:

**Dualstudio Architecture SRL**Sediul: Str. VICTORIEI, Nr. 70, cam. 2, Bl. 7,  
Sc. A, Ap. 5 - Mun. Tulcea, Jud. TULCEA

Nr.Reg.Com: J36/149/23.04.2014

CUI: RO33090689

Punct de lucru Bucuresti:

Str. Nicolae Filipescu, 53-55, et.6, cam.6.7,  
Sector 2

Tel: 0721321193

e-mail: office.2cstudio@gmail.com

4/14 - C

**POT = va fi cel prevazut in actele normative referitoare la activitatea respectiva.**  
**CUT = NESPECIFICAT**

PENTRU TERENURILE INCADRATE IN ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA :

Valorile admise ale indicatorilor de densitate a constructiilor pe parcele sunt urmatoarele:

**POT = NESPECIFICAT**  
**CUT = NESPECIFICAT**

Conform PUG valorile admise ale indicatorilor de densitate a constructiilor pe parcele se vor stabili prin PUZ in limitele conditionarilor specifice zonelor si subzonelor functionale.

Potrivit prevederilor art. 32, alin. 1 lit. c) din Legea 350/2001 În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:

b) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea de către autoritatea publică locală competentă a unui plan urbanistic zonal;

### 1.3. SURSE DOCUMENTARE

Pentru întocmirea prezentului PLAN URBANISTIC ZONAL, s-a ținut cont de următoarele surse documentare: Planul Urbanistic General al municipiului TULCEA împreună cu Regulamentul Local de Urbanism.

Plan Urbanistic Zonal – Supermarket, aprobat cu HCL nr. 193/30.06.2005 prin care s-a aprobat majorarea intravilanului cu 15.36 ha

Plan Urbanistic Zonal – Tulcea SHOPPING CENTER, aprobat cu HCL nr. 135/2008

Plan urbanistic Zonal – LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI ANSAMBLU REZIDENTIAL – aprobat cu HCL nr. 16/30.01.2019

## 2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1. EVOLUTIA ZONEI

#### 2.1.1. CARACTERISTICI ALE ZONEI, RELATIONARE CU EVOLUTIA LOCALITATII

Zona face parte din arealul limitrof al localității Tulcea la intrarea principală dinspre Constanța pe DN 22. În prezent zona este destructurată din punct de vedere funcțional, însă în ultima perioadă au apărut interese ale investitorilor privați cât și al autorității publice locale pentru dezvoltarea acestei zone. Au apărut funcțiuni comerciale specifice zonei de acces într-o localitate cât și au apărut investiții ale municipalității pentru sistematizarea și configurarea sistemului rutier pentru a satisface necesitățile actuale de trafic.

#### 2.1.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

**Din punct de vedere a evoluției zonei față de localitate putem menționa faptul că întregul areal adiacent amplasamentului se află în intravilanul localității.**

**Se poate concluziona oportunitatea unor investiții în zona. Aceasta oportunitate este susținută de:**

**Factori economici**



**Dualstudio Architecture SRL**

Sediul: Str. VICTORIEI, Nr. 70, cam. 2, Bl. 7,

Sc. A, Ap. 5 - Mun. Tulcea, Jud. TULCEA

Nr.Reg.Com: J36/149/23.04.2014

CUI: RO33090689

Punct de lucru București:

Str. Nicolae Filipescu, 53-55, et.6, cam.6.7,

Sector 2

Tel: 0721321193

e-mail: office.2cstudio@gmail.com

5/14 - C

- **cresterea fondurilor destinate infrastructurii rutiere si de transport a municipalitatii**
- **cresterea cerintelor de utilizare a transportului in comun a localnicilor municipiului Tulcea**

**Factori Urbani**

- **amplasarea intr-o zona foarte buna pentru functiunea propusa ( capat de traseu urban de transport in comun)**
- **amplasarea in interiorul unui UTR care permite realizarea acestei functiuni si acestui regim de inaltime.**

**2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE****2.2.1. Pozitia terenului fata de intravilanul localitatii**

**Amplasamentul este situat in INTAVILANUL localitatii TULCEA conform Planului Urbanistic General aprobat si deasemeni tot INTRAVILAN conform incadrarii cadastrale si a cartii funciare.**

2.2.2. Relatia zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii, in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general .

Terenul este amplasat in zona periferica a orasului Tulcea la intrarea principala dinspre Constanta pe DN 22

Terenul studiat este adiacent str. Babadag si are posibilitatea realizarii accesului auto direct din str. Babadag prin intermediul unui racord carosabil.

Servirea edilitara a terenului este una buna si de aceea putem mentiona posibilitatea racordarii investitiei la utilitatile urbane din zona. Servirea edilitara se va realiza si finantata prin grija investitorului prin extinderea retelelor existente din apropiere.

**2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

Elemente climatice:

Sub raport climatic - clima temperat continentală: veri fierbinti cu precipitatii slabe; ierni nu prea reci cu viscole puternice; temperatura medie anuala 11°C; precipitatiile atmosferice influentate de uscatul nord-dobrogean și de bazinul Mării Negre înregistrează o scădere de la vest spre est în întreaga zonă a Deltei Dunării. Suma precipitatiilor medii multianuale este de 440 mm

Zona seismica de calcul, pentru Tulcea este caracterizata de o valoare de varf a acceleratiei orizontale a terenului  $a_g=0.16 g$  si o perioada de control(colt) a spectrului de raspuns  $T_c=0.7$  sec (conform normativului P100-1/2006)

Terenul va necesita realizarea de sistematizare verticala. Terenul nu prezinta riscuri naturale majore: risc de inundatii sau risc de alunecari de teren.

**2.4. CIRCULATIA**

Terenul este amplasat in zona periferica a orasului Tulcea la intrarea principala dinspre Constanta pe DN 22

Terenul studiat este adiacent str. Babadag si are posibilitatea realizarii accesului auto direct din str. Babadag prin intermediul unui racord carosabil si prin amenajarea unei noi intersectii dirijate.

**Dualstudio Architecture SRL**

Sediul: Str. VICTORIEI, Nr. 70, cam. 2, Bl. 7,  
Sc. A, Ap. 5 - Mun. Tulcea, Jud. TULCEA  
Nr.Reg.Com: J36/149/23.04.2014  
CUI: RO33090689

**Punct de lucru Bucuresti:**

Str. Nicolae Filipescu, 53-55, et.6, cam.6.7,  
Sector 2  
Tel: 0721321193  
e-mail: office.2cstudio@gmail.com

In prezent terenul se afla partial in zona de protectie a drumului national DN22 . Distanța de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului (m) este considerata zona de protectie. Pentru drumurile nationale distanta este de 22m conf. **Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.**

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

### 2.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Zona studiata are o densitate a constructiilor foarte scazuta. In Zona de nord se regasesc constructii aferente RETELELOR TEHNICO-EDILITARE si TELECOMUNICATII.

In partea de Sud se regaseste o constructie cu functiune comerciala : showroom de ambarcatiuni.

In partea de Est a fost edificat un centru comercial de tip supermarket.

### 2.5.2. Relationari intre functiuni

Intre zonele functionale de mai sus nu exista incompatibilitate. In consecinta consideram oportuna realizarea investitiei analizate.

### 2.5.3. Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Zona studiata are o densitate a constructiilor foarte scazuta.

### 2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Nu este cazul

### 2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei

Nu este cazul

### 2.5.6. Asigurarea cu spatii verzi

Spatiile verzi din zona sunt impartite in doua categorii: spatii verzi din interiorul parcelelor si terenuri agricole care prezinta vegetatie spontana.

### 2.5.7. Existenta unor riscuri naturale in zona studiata

Terenul va necesita realizarea de sistematizare verticala. Terenul nu prezinta riscuri naturale majore: risc de inundatii sau risc de alunecari de teren.

## 2.6. ECHIPAREA EDILITARA

In prezent terenul este strabatut de o linie electrica LEA 20KV si implicit este instituita o zona de protectie de 12m din ax ( Lățime normata a culoarului de trecere pentru LEA 20KV = 24m)

### Alimentarea cu apa

Asigurarea cu apa potabila se va realiza prin racordarea obiectivului la rețeaua de alimentare cu apa potabila existenta a localitatii Tulcea.

### Canalizarea

Canalizarea se face prin intermediul unui racord la rețeaua de canalizare existenta a localitatii.



### Dualstudio Architecture SRL

Sediu: Str. VICTORIEI, Nr. 70, cam. 2, Bl. 7,  
Sc. A, Ap. 5 - Mun. Tulcea, Jud. TULCEA  
Nr.Reg.Com: J36/149/23.04.2014  
CUI: RO33090689

### Punct de lucru Bucuresti:

Str. Nicolae Filipescu, 53-55, et.6, cam.6.7,  
Sector 2  
Tel: 0721321193  
e-mail: office.2cstudio@gmail.com

**Alimentarea cu energie**

Se va face prin racord de la rețeaua existentă în zonă.

**Gestiunea deșeurilor**

Deseurile solide vor fi preluate de o firmă specializată. Colectarea Deseurilor se va face în Europubele Ecologice. Estimarea cantității de deșuri generate de funcțiunile propuse în PUZ se va stabili la faza DTAC.

**2.7. PROBLEME DE MEDIU**

Zona cuprinsă în studiu pentru întocmirea Planului Urbanistic nu prezintă disfuncționalități din punct de vedere al protecției mediului.

Parametrii de fundare, natura terenului, adâncimea apei subterane și parametrii seismici caracteristici zonei sunt normali și nu sunt de natură să ridice probleme deosebite.

Construcția propusă nu constituie un potențial obiectiv de risc, nu are un impact deosebit și nu afectează mediul inconjurator astfel încât nu sunt necesare măsuri de reconstrucție ecologică a zonei propuse pentru amplasarea acesteia. Deseurile rezultate sunt deșuri menajere propriu – zise și se vor recicla selectiv; deșeurile reciclabile (Pet – uri, sticle, ambalaje, etc.) vor fi colectate selectiv și depozitate în containere speciale. Deseurile menajere propriu – zise vor fi colectate în pungi de plastic și depozitate în europubele.

**2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI**

Pentru prezentul proiect de investiție, Primăria TULCEA a emis Certificatul de Urbanism nr. 468 din 17.08.2022, prin care se înștiințează că regulamentul de construire va fi creat în baza unui PLAN URBANISTIC ZONAL care va stabili posibilitățile de construire pe lot și reglementările accesului, documentație care va fi aprobată conform legislației în vigoare (Aviz de Oportunitate / Aviz Arhitect Șef / Hotărârea Consiliului Local), **cu participare publică.**

**3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANA****3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Structurarea zonei permite realizarea unor construcții definitive cu funcțiunea de: STATIE DE CAPAT, TRANSPORT CALATORI IN MUNICIPIUL TULCEA

**3.2. PREVEDERI ALE PUG**

**Conform Planului urbanistic General aprobat și a Regulamentului Local de Urbansim, amplasamentul se afla situat în INTRAVILANUL UAT TULCEA în:**

- U.T.R. NR 30 – CETATII ,

ZONA A – UNITATI AGRICOLE SI SERE

Conform planșei de Reglementări urbanistice aferente PUG terenul se încadrează:

- Partial în TC12 (A) ZONA DE UNITATI AGRICOLE
- Partial în TST (TE) TERENURI PENTRU REȚELE TEHNICO-EDILITARE, TELECOMUNICATII, METEOROLIE SI CONSTRUCTIILE AFERENTE PENTRU TERENURILE INCADRATE IN ZONA DE UNITATI AGRICOLE SI SERE:

**Dualstudio Architecture SRL**

Sediul: Str. VICTORIEI, Nr. 70, cam. 2, Bl. 7,  
Sc. A, Ap. 5 - Mun. Tulcea, Jud. TULCEA  
Nr.Reg.Com: J36/149/23.04.2014  
CUI: RO33090689

Punct de lucru București:

Str. Nicolae Filipescu, 53-55, et.6, cam.6.7,  
Sector 2

Tel: 0721321193

e-mail: office.2cstudio@gmail.com

8/14 - C



Valorile admise ale indicatorilor de densitate a constructiilor pe parcele sunt urmatoarele:  
**POT = va fi cel prevazut in actele normative referitoare la activitatea respectiva.**  
**CUT = NESPECIFICAT**

PENTRU TERENURILE INCADRATE IN ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA :

Valorile admise ale indicatorilor de densitate a constructiilor pe parcele sunt urmatoarele:  
**POT = NESPECIFICAT**  
**CUT = NESPECIFICAT**

Conform PUG valorile admise ale indicatorilor de densitate a constructiilor pe parcele se vor stabili prin PUZ in limitele conditionarilor specifice zonelor si subzonelor functionale.

Potrivit prevederilor art. 32, alin. 1 lit. c) din Legea 350/2001 În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:

b) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea de către autoritatea publică locală competentă a unui plan urbanistic zonal;

### **3.3. VALORIFICAREA AMPLASAMENTULUI**

Proiectantul considera ca interventia ce se va realizeaza prin prezenta documentatie va ridica confortul transportului public local.

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

Prezentul PUZ aduce noi reglementari asupra circulatiilor exterioare existente. Se va propune configurarea unei intersectii dirijate si a unor benzi de racord pentru a se putea face accesul la amplasament. Deasemeni se propune reglementarea conform normativelor a profilului transversal al carosabilului de legatura.

### **3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA- REGLEMENTARI, BILANT , INDICI URBANISTICI**

Prezentul PLAN URBANISTIC ZONAL are ca tema studierea condițiilor de realizare a unor construcții definitive cu funcțiune aferenta (CCr) a CAILOR DE COMUNICATII RUTIERE si regim de înălțime maxim P+1E ( cu sau fara Demisol/Subsol) , situata în Tulcea, STRADA BABADAG, nr. 180A, NR. CAD. 35221, Intravilan Tulcea.

Intreagul teren studiat se propune a fi reglementata ca **Zona CCr: CAI DE COMUNICATII RUTIERE SI CONSTRUCTII AFERENTE**

Reglementările pentru P . U . Z . cuprinse în PLANSA DE REGLEMENTARI URBANISTICE, au fost făcute respectând legislatia in vigoare.



**Dualstudio Architecture SRL**

Sediu: Str. VICTORIEI, Nr. 70, cam. 2, Bl. 7,  
Sc. A, Ap. 5 - Mun. Tulcea, Jud. TULCEA  
Nr.Reg.Com: J36/149/23.04.2014  
CUI: RO33090689

Punct de lucru Bucuresti:

Str. Nicolae Filipescu, 53-55, et.6, cam.6.7,  
Sector 2

Tel: 0721321193

e-mail: office.2cstudio@gmail.com

9/14 - C

**Reglementari Zona CCr: CAI DE COMUNICATII RUTIERE SI CONSTRUCTII AFERENTE cu urmatorii indici urbanistici:**

**P.O.T.min.= 30% si P.O.T.max.= 50%**

**C.U.T.min.= 0.6 si C.U.T.max.=1.0**

PUZ propune pentru zona studiata, realizarea de cladiri în regim de construire izolat.

**SUPRAFATA STUDIATA IN PUZ: 66500.00 mp**

**SUPRAFATA REGLEMENTATA IN PUZ : 4940.00 mp**

**( STR. BABADAG NR. 180A, NR. CAD. 35221)**

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPOS	
SUPRAFATA TEREN	4940.00mp	POT	4940.00mp	POT
SUPRAFATA CONSTRUITA	0.00mp	0%	1482.00mp	30%
SUPRAFATA DESFASURATA	0.00mp		2964.00mp	
SUPRAFATA SPATIU VERDE	3778.00mp	CUT	988.00mp	CUT
SUPRAFATA DRUMURI/ TROTUARE /PLATFORME	1162.00mp	0.00	2470.00mp	0.6
<b>REGIM DE INALTIME:</b>				
<b>Rh = min. P / max. P+1</b>				
<b>H = min. 4m – max. 8m (de la cota teren inferioara)</b>				

### 3.5.1. FUNCTIUNI URBANISTICE PERMISE

În zona studiata în PUZ sunt permise urmatoarele functiuni urbanistice:

- Drumurile nationale, drumurile carosabile din intravilan
- Autogara/statie transport calatori cu toate functiunile conexe ale acesteia.
- Depouri pentru autoturisme de transport in comun
- Constructii aferente echipării tehnico-edilitare;
- Parcaje pentru autoturisme
- Intersectii denivelate rutiere,
- Instalatie de semaforizare a circulatiei;
- Statii de alimentare cu carburanti / statii de incarcare electrica a autoturismelor
- Birouri aferente functiunii principale
- Mic comerț : chiosc/butique
- Plantatii cu rol de protectie si de decoratie.

### 3.5.2 FUNCTIUNI URBANISTICE INTERZISE

În zona studiata în PUZ sunt **interzise** urmatoarele functiuni urbanistice:

- sunt toate acelea care nu sunt destinate direct functiunilor dominante ale zonei reglementate, in conformitate cu actele normative specifice fiecarei zone.



**Dualstudio Architecture SRL**

Sediu: Str. VICTORIEI, Nr. 70, cam. 2, Bl. 7,  
Sc. A, Ap. 5 - Mun. Tulcea, Jud. TULCEA  
Nr.Reg.Com: J36/149/23.04.2014  
CUI: RO33090689

Punct de lucru Bucuresti:

Str. Nicolae Filipescu, 53-55, et.6, cam.6.7,  
Sector 2

Tel: 0721321193

e-mail: office.2cstudio@gmail.com

10/14 - C

- activitati productive poluante;
- constructii provizorii de orice natura, cu exceptia celor de organizare de santier;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati de substante inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- service / statii de intretinere auto;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozite pentru comercializarea materialelor de constructii;

### 3.5.3. AMPLASAREA CLADIRILOR PE PARCELE

Amplasarea cladirilor pe parcela este corelata cu suprafata parcelei si cu limitele zonelor de protectie care strabat amplasamentul.

Retragerile minime obligatorii sunt, de regula, urmatoarele:

**cladirile se vor retrage fata de latura SUD-EST cu min.10.25m ( retragere rezultata conform zonei de protectie a drumului national)**  
**retragere laterala NORD-EST minim 2.00m**  
**retragere laterala NORD-VEST : minim 2.00m**  
**retragere fata de limita posterioara a parcelei (NORD) . este variabila si este determinata de zona de protectie a LEA 20KV Cladirea se va retrage min. 12m din axul liniei electrice.**

Pentru detalii vezi **Plansa U2.0 Reglementari urbanistice**

3.5.4 INDICATORI URBANISTICI OBLIGATORII – LIMITE VALORI MINIME SI MAXIME:  
pot, cut, regim de inaltime, niveluri si inaltimea maxima:

3.5.4.1- REGIMUL DE ÎNALTIME AL CLADIRILOR PROPUSE

**Rh = min. P / max. P+1**

**H = min. 4m – max. 8m (de la cota teren inferioara)**

3.5.4.2- INDICI URBANISTICI PROPUSI (LIMITE VALORI MINIME SI MAXIME)

**P.O.T.max.= 30%**

**C.U.T.max.= 0.6**



**Dualstudio Architecture SRL**

Sediu: Str. VICTORIEI, Nr. 70, cam. 2, Bl. 7,  
Sc. A, Ap. 5 - Mun. Tulcea, Jud. TULCEA  
Nr.Reg.Com: J36/149/23.04.2014  
CUI: RO33090689

Punct de lucru Bucuresti:

Str. Nicolae Filipescu, 53-55, et.6, cam.6.7,  
Sector 2

Tel: 0721321193

e-mail: office.2cstudio@gmail.com

11/14 - C

### 3.6. CADRUL LEGISLATIV AL PROIECTARII SI FUNCTIONARII

Proiectarea in domeniul realizarii investitiei este reglementata de urmatorul cadru legislativ :

1. Legea **350/iulie 2001** –privind « Amenajarea teritoriului si urbanismului
2. Ordonanata 27 .27 08 2008, privind modificarea Legii 350/iulie 2001 privind « Amenajarea teritoriului si urbanismului »
3. Regulamentul general de urbanism , nr **525/1996** , cu modificarile ulterioare
4. Codul civil.

### 3.7. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

In prezent terenul este strabatut de o linie electrica LEA 20KV si implicit este instituita o zona de protectie de 12m din ax ( Lățime normata a culoarului de trecere pentru LEA 20KV = 24m)

Utilitățile se vor rezolva prin racordarea la cele existente în zonă numai cu acordul regiilor respective. Racordul se va realiza direct sau prin extinderea rețelelor de utilitati.

Constructia propusa va fi racordata la rețelele tehnico-edilitare publice existente in zona conform avizelor obtinute

#### **Alimentarea cu apa**

Asigurarea cu apa potabila se va realiza prin racordarea obiectivului la rețeaua de alimentare cu apa potabila existenta a localitatii Tulcea.

#### **Canalizarea**

Canalizarea se face prin intermediul unui racord la rețeaua de canalizare existenta a localitatii.

#### **Alimentarea cu energie**

Se va face prin racord de la rețeaua existenta in zona.

#### **Gestiunea deseurilor**

Deseurile solide vor fi preluate de o firma specializata. Colectarea Deseurilor se va face in Europubele Ecologice . Estimarea cantitatii de deseuri generate de functiunile propuse in PUZ se va stabili la faza DTAC.

**Racordul telefonic si cel pentru Semnalul Tv** se va asigura de furnizori specializati din zona , la cererea directa a beneficiarului .

Prin conectorile enuntate se pot asigura si conexiuni internet ..

**Energia termica** este asigurata din sursa de baza , centrala termica proprie sau unitati HVAC.

### 3.8. PROTECTIA MEDIULUI

Zona cuprinsa în studiu pentru întocmirea Planului Urbanistic nu prezintă disfuncționalități din punct de vedere al protecției mediului.

Parametrii de fundare, natura terenului, adâncimea apei subterane si parametrii seismici caracteristici zonei sunt normali si nu sunt de natură să ridice probleme deosebite.

Constructia propusa nu constituie un potential obiectiv de risc, nu are un impact deosebit si nu afecteaza mediul inconjurator astfel incat nu sunt necesare masuri de reconstructie ecologica a zonei



**Dualstudio Architecture SRL**

Sediu: Str. VICTORIEI, Nr. 70, cam. 2, Bl. 7,  
Sc. A, Ap. 5 - Mun. Tulcea, Jud. TULCEA  
Nr.Reg.Com: J36/149/23.04.2014  
CUI: RO33090689

Punct de lucru Bucuresti:

Str. Nicolae Filipescu, 53-55, et.6, cam.6.7,  
Sector 2

Tel: 0721321193

e-mail: office.2cstudio@gmail.com

12/14 - C

propuse pentru amplasarea acesteia. Deseurile rezultate sunt deseuri menajere propriu – zise si se vor recicla selectiv; deseurile reciclabile (Pet – uri, sticle, ambalaje, etc.) vor fi colectate selectiv si depozitate in containere speciale. Deseurile menajere propriu – zise vor fi colectate in pungii de plastic si depozitate in europubele.

### **3.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

Pentru dezvoltarea carosabilului de acces la obiectiv se propun realizarea unor operatiuni imobiliare ce vor consta in trecerea unor suprafete de teren in domeniul privat al Mun. Tulcea.

### **3.10. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UAT**

Realizarea proiectului propus prezinta o crestere a confortului calatorilor din transportul in comun al municipiul Tulcea. Deasemeni proiectul are un impact pozitiv asupra mediului datorita utilizarii unor autobuze electrice care au emisii zero.

### **3.11. CATEGORII DE COSTURI**

CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE DE BENEFICIAR / INVESTITOR:

- Costuri de avizare si autorizare a investitiei
- Costuri de implementare a proiectului ( construirea obiectivelor din proiect)
- Costuri cu asigurarea utilitatilor
- Costuri cu realizarea accesului la drumul public

CATEGORII DE COSTURI CE VOR CAREA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE:

- AUTORITATEA PUBLICA LOCALA ESTE si BENEFICIARUL / INVESTITORUL OBIECTIVULUI.

### **3.12 PROTECTIA CONTRA INCENDIILOR:**

Parcela beneficiaza de un acces direct.

Prezentul proiect va fi elaborat in conformitate cu reglementarile P118/99 privind protectia impotriva incendiilor, cu prevederile si completarile ulterioare.

### **3.13 SANATATEA POPULATIEI:**

Se vor respecta normativele in vigoare privind sanatatea populatiei. In special ORDIN Nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

### **3.14 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE (SPATII VERZI)**

(1) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se înierbează și se plantează.

(2) Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 20%.

(3) Pentru siguranța clădirii, arborii se plantează la o distanță de cel puțin 3,0m de aceasta.

(4) Suprafețele mineralizate vor fi concepute astfel încât să se evite sigilarea solului pe suprafețe mari și să se permită scurgerea dirijată a apelor meteorice.



**Dualstudio Architecture SRL**

Sediul: Str. VICTORIEI, Nr. 70, cam. 2, Bl. 7,

Sc. A, Ap. 5 - Mun. Tulcea, Jud. TULCEA

Nr.Reg.Com: J36/149/23.04.2014

CUI: RO33090689

Punct de lucru Bucuresti:

Str. Nicolae Filipescu, 53-55, et.6, cam.6.7,

Sector 2

Tel: 0721321193

e-mail: office.2cstudio@gmail.com

13/14 - C

**3.15 SPATII DE JOACA PENTRU COPII**

Un este cazul.

**3.16 DEPOZITAREA SI COLECTAREA DESEURILOR MENAJERE**

Se propune un sistem de colectare a deseurilor selectiv. Deseurile vor fi colectate de catre firma de salubritate a municipiului.

**3.17 STAȚIONAREA SI GARAREA/ PARCAREA AUTOVEHICULELOR**

**Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.**

**Numarul necesar de locuri de parcare se va calcula conform normativelor in vigoare (Regulament Parcari: HCL 201 din 28.09.2017 )**

**4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

Structurarea zonei conform reglementărilor urbanistice cuprinse în PLANUL URBANISTIC ZONAL permite realizarea unei construcții definitive cu funcțiunea de STATIE DE CAPAT, TRANSPORT CALATORI IN MUNICIPIUL TULCEA

Pentru realizarea celor enumerate mai sus se vor parcurge urmatorii pasi:

- aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL și întocmirea proiectului tehnic pentru obținerea autorizației de construire;
- respectarea în faza de proiectare a condițiilor impuse prin avize și acorduri;
- respectarea în faza de construire a proiectului autorizat și consultarea proiectantului la fazele determinante conform normativelor în vigoare;
- realizarea spațiilor verzi;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese pietonale, circulații interioare etc.

Elaboratorul studiului considera intemeiata dorinta beneficiarului de realizarea investiei propuse descrise mai sus.

**Intocmit,**  
urb. CARAMAN Constantin

**Dualstudio Architecture SRL**

Sediu: Str. VICTORIEI, Nr. 70, cam. 2, Bl. 7,  
Sc. A, Ap. 5 - Mun. Tulcea, Jud. TULCEA  
Nr.Reg.Com: J36/149/23.04.2014  
CUI: RO33090689

**Punct de lucru Bucuresti:**

Str. Nicolae Filipescu, 53-55, et.6, cam.6.7,  
Sector 2  
Tel: 0721321193  
e-mail: office.2cstudio@gmail.com

**DENUMIRE PROIECT:**

P . U . Z .

STATIE DE CAPAT, TRANSPORT CALATORI  
IN MUNICIPIUL TULCEA

**ADRESA:**

STRADA BABADAG, nr. 180A, NR. CAD. 35221  
Intravilan Tulcea

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
PRELIMINAR**

FAZA DE PROIECTARE

**P U Z**

SC DUALSTUDIO  
ARCHITECTURE SRL



PROIECT NR.

**112  
/2022**

COD PROIECT

**P M T**

SPECIALITATE

**U R B**

NR. DOC

REV

**0 1 00**

DATA

**03 04 23**

BENEFICIAR

**U.A.T.  
MUNICIPIUL  
TULCEA**



# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

IN SCOPUL DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI IN PRIVINTA  
ELABORARII PLANULUI URBANISTIC ZONAL

**P . U . Z .**

**STATIE DE CAPAT, TRANSPORT CALATORI  
IN MUNICIPIUL TULCEA**

**STRADA BABADAG, nr. 180A, NR. CAD. 35221, Intravilan TULCEA**

ACTUALIZARE SI ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE, DIAGNOZA, REGLEMENTARI





**CUPRINS:**

**2 – P.U.Z. – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

I. PRESCRIPTII GENERALE

1. DISPOZITII GENERALE

- 1.1. Rolul R.L.U.
- 1.2. Baza legala a elaborarii R.L.U.
- 1.3. Teritoriul de aplicare a R.L.U.
- 1.4. Continutul R.L.U.
- 1.5. Perioada de valabilitate A R.L.U. si modificarea R.L.U.

2. AUTORIZAREA DIRECTA A CONSTRUIRII

3. AUTORIZAREA INDIRECTA A CONSTRUIRII

4. OBIECTIVELE DEZVOLTARII URBANISTICE A ZONEI

5. ZONE DE PROTECTIE SI INTERDICTIE DE CONSTRUIRE TEMPORARA

II. PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

Art.1 - Utilizari admise

Art.2 - Utilizari admise cu conditionari

Art.3 - Utilizari interzise

SECTIUNEA II : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Art.4 Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Art.5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Art.6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Art. 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeaasi parcela

Art. 8 - Circulatii si accese

Art. 9 - Stationarea autovehiculelor

Arti. 10 - Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

Art. 11 - Aspectul exterior al cladirilor

Art. 12 - Conditii de echipare edilitara

Art. 13 - Spatii libere si spatii plantate

Art. 14 – Imprejmuiri

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

Art. 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)



## 2 – P.U.Z. – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### TITLUL I - PRESCRIPTII GENERALE

#### 1. DISPOZITII GENERALE

##### 1.1. ROLUL R.L.U.

„Regulamentul local de urbanism [ ... ] aferent Planului urbanistic zonal cuprinde si detaliaza prevederile [ ... ] Planului urbanistic zonal privitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum si de amplasare, dimensionare si realizare a volumelor construite, amenajarilor si plantatiilor. Dupa aprobare [ ... ] Planul urbanistic zonal [ ... ] împreuna cu regulamentele locale de urbanism aferente sunt opozabile în justitie.”

\*Extras din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, art. 49, alin. 2, 3.

Prezentul R.L.U. este aferent **P . U . Z . STATIE DE CAPAT, TRANSPORT CALATORI IN MUNICIPIUL TULCEA**; prescriptiile R.L.U. si Reglementarile sunt obligatorii pentru terenurile care au generat documentatia PUZ.

Prezentul R.L.U. este complementar R.L.U. aferent P.U.G. Mun. TULCEA pentru ca: aduce precizari prevederilor R.L.U. – P.U.G. pentru imobilUL din zona cuprinsa în P.U.Z, încadrat in intravilan;

##### 1.2. BAZA LEGALA A ELABORARII R.L.U.

La baza elaborarii R.L.U. aferent P.U.Z. stau urmatoarele acte normative si reglementari:

- *Codul Civil al României;*
- *Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata în 2004;*
- *Legea nr. 114/1996 – Legea locuintei;*
- *Legea nr. 350/1996 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare.*
- *H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (cu modificarile si completarile ulterioare) si OMPLAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea Ghidului de Aplicare a R.G.U.;*
- *Hotarârea H.C.L. nr. 29/27.05.1996 si HCL nr. 19/25.02.1999 privind aprobarea P.U.G. – MUN TULCEA si R.L.U. aferent P.U.G.;*
- *HCL nr. 201 din 28.09.2017 - Regulamentul privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza UAT Mun. Tulcea*

##### 1.3. TERITORIUL DE APLICARE A R.L.U.

**Amplasamentul reglementat este alcatuit din o parcela situata în Tulcea, STRADA BABADAG, nr. 180A, NR. CAD. 35221, Intravilan TULCEA, in suprafata de 4940mp avand urmatoarele vecinatati:**

- la nord: Teren NC 32794 , Proprietar Neidentificat



- la Vest: Teren NC 32794, Proprietar Neidentificat
- la sud : DOMENIU PUBLIC ( ZONA DE INTERSECTIE NEAMENAJATA)
- la sud - est : DOMENIU PUBLIC str. BABADAG
- la est: TEREN Neidentificat, Proprietar Neidentificat

#### 1.4. CONTINUTUL R.L.U.

##### **Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.**

##### **Plansa – A 2.0 Reglementari urbanistice.**

#### 1.5. PERIOADA DE VALABILITATE A R.L.U. SI MODIFICAREA R.L.U.

Durata de valabilitate a planurilor urbanistice zonale (P.U.Z.) se stabilește prin hotărâre a consiliului local de aprobare a acestora în raport cu scopul elaborării sau cu complexitatea obiectivelor de investiții care le-au generat.

## 2. AUTORIZAREA DIRECTA A CONSTRUIRII

Este posibila autorizarea directa a constructiilor în conditiile respectarii dispozitiilor prezentului R.L.U. si a reglementarilor prevazute în plansa A 2.0- Reglementari urbanistice; Autorizarea este în competenta Primariei mun. Tulcea si se desfasoara dupa urmatorul flux:

- Cererea pentru eliberarea A.C., bazata pe D.T.A.C. care respecta prevederile prezentului R.L.U. si conditiile formulate prin C.U.;
- Eliberarea A.C., în cazul în care D.T.A.C. respecta conditiile de la pct. de mai sus.

## 3. AUTORIZAREA INDIRECTA A CONSTRUIRII

Nu este cazul pentru parcela studiata.

Pentru restul parcelelor studiate in prezentul PUZ se propune realizarea de documentatii de urbanism PUD/PUZ (dupa caz) in scopul autorizarii de lucrari de construire.

## 4. OBIECTIVELE DEZVOLTARII URBANISTICE A ZONEI

### **ZONA STUDIATA:**

**Propunerile privind interventiile urbanistice ce doresc a se realiza in zona studiata:**

Prin prezentul PLAN URBANISTIC ZONAL, se propune CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI TULCEA aprobarea unui Regulament local de urbanism pentru realizarea unei constructii cu caracter definitiv.

**PLANUL URBANISTIC ZONAL - reglementeaza Regimul de aliniere cat si indicatorii urbanistici: Regim de inaltime, POT (Procent Ocupare Teren) si CUT (Coeficient Utilizare Teren)**



**Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementarile de urbanism - permisiuni si restrictii necesar a fi aplicate in utilizarea terenului si conformarea constructiei in zona studiata.**

Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor P.U.G. existent si a recomandarilor din Avizul de Oportunitate si a opiniei initiatorului, continutul P.U.Z. trateaza urmatoarele categorii de probleme :

- Zonificarea functionala a terenului
- Indici si indicatori urbanistici: - regim de aliniere; - regim de inaltime; - P.O.T., CUT.
- Masuri de protectie a mediului
- Reglementari - permisiuni si restrictii - incluse in Reguimentul Local de Urbanism
- Calitatea Locuirii

#### **TERENURILE CARE AU GENERAT DOCUMENTATIA:**

Conform dorintei beneficiarului se propune construirea a unor imobile cu regim de inaltime maxim de P+1.

Aceasta investitie consta in amplasarea de statii de incarcare rapida pentru autobuze nepoluante si construirea unei cladiri pentru calatori ( tip autogara/statie de calatori) peroane dimensionate pentru incarcare electrica a autobuzelor si pentru imbarcare pietoni.

Viitoarele constructii de pe terenul reglementat vor respecta următorii indicatori de Bilanț Maxim si anume:

<b>BILANT TERITORIAL</b>	<b>EXISTENT</b>		<b>PROPOS</b>	
SUPRAFATA TEREN	<b>4940.00mp</b>	<b>POT</b>	<b>4940.00mp</b>	<b>POT</b>
SUPRAFATA CONSTRUITA	<b>0.00mp</b>	<b>0%</b>	<b>1482.00mp</b>	<b>30%</b>
SUPRAFATA DESFASURATA	<b>0.00mp</b>		<b>2964.00mp</b>	
SUPRAFATA SPATIU VERDE	<b>3778.00mp</b>	<b>CUT</b>	<b>988.00mp</b>	<b>CUT</b>
SUPRAFATA DRUMURI/ TROTUARE /PLATFORME	<b>1162.00mp</b>	<b>0.00</b>	<b>2470.00mp</b>	<b>0.6</b>
<b>REGIM DE INALTIME:</b>				
<b>Rh = min. P / max. P+1</b>				
<b>H = min. 4m – max. 8m (de la cota teren inferioara)</b>				

#### **5. ZONE DE PROTECTIE SI INTERDICTIE DE CONSTRUIRE TEMPORARA**

Conform plansei de REGLEMENTARI URBANISTICE: Se instituie zone de protectie pentru DN22A si LEA20Kv, respectiv zona de protectie a Sitului Arheologic.



## TITLUL II - PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE

**Zona CCr:**

**CAI DE COMUNICATII RUTIERE SI CONSTRUCTII AFERENTE**

### SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA.

#### art. 1 - Utilizări admise

În zona studiată în PUZ sunt permise următoarele funcțiuni urbanistice:

- Drumurile nationale, drumurile carosabile din intravilan
- Autogara/statie transport calatori cu toate functiunile conexe ale acesteia.
- Depouri pentru autoturisme de transport in comun
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- Parcaje pentru autoturisme
- Intersectii denivelate rutiere,
- Instalatie de semaforizare a circulatiei;
- Statii de alimentare cu carburanti / statii de incarcare electrica a autoturismelor

#### art. 2 - Utilizări admise cu condiționari

- Birouri aferente functiunii principale
- Mic comerț : chiosc/butique
- Plantatii cu rol de protectie si de decoratie

#### art. 3 - Utilizări interzise

În zona studiată în PUZ sunt **interzise** următoarele funcțiuni urbanistice:

- sunt toate acelea care nu sunt destinate direct funcțiunilor dominante ale zonei reglementate, in conformitate cu actele normative specifice fiecarei zone.
- activitati productive poluante;
- constructii provizorii de orice natura, cu exceptia celor de organizare de santier;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati de substante inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- service / statii de intretinere auto;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozite pentru comercializarea materialelor de constructii;



**SECTIUNEA II : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.****art. 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

nu este cazul

**art. 5 - Amplasarea clădirilor fata de aliniament**

Conform plansei de REGLEMENTARI URBANISTICE retragerile minime:

**Cladirile se va retrage fata de latura SUD-EST cu min.10.25m ( retragere rezultata conform zonei de protectie a drumului national)**

In fasia non-aedificandi dintre aliniament si linia de retragere a linierii cladirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces, platforme care adapostesc parcaje auto ; copertine retractabile sau fixe cu rol de protectie a acceselor care ies din planul fatadei.

**art. 6 - Amplasarea clădirilor fata de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

Conform plansei de REGLEMENTARI URBANISTICE:

**retragere laterala NORD-EST minim 2.00m**

**retragere laterala NORD-VEST : minim 2.00m**

**retragere fata de limita posterioara a parcelei (NORD) . este variabila si este determinata de zona de protectie a LEA 20KV) Cladirea se va retrage min. 12m din axul liniei electrice.**

Pentru detalii vezi **Planșa U2.0 Reglementari urbanistice**

**art. 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela**

Pentru detalii vezi **Planșa U2.0 Reglementari urbanistice**

**art. 8 - Circulații și accese**

Parcela este construibilă numai daca are asigurat un acces carosabil de minim **4.00** metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

Accesul (auto si pietonal ) in interiorul parcelelor se realizeaza direct din domeniul public prin intermediul:

- Strazii Babadag

Terenul studiat este adiacent str. Babadag si are posibilitatea realizarii accesului auto direct din str. Babadag prin intermediul unui racord carosabil si prin amenajarea unei noi intersectii dirijate.

**art. 9 - Staționarea autovehiculelor**

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
- Numarul necesar de locuri de parcare se va calcula conform normativelor in vigoare.

Locurile de parcare vor fi asigurate in incinta proprie ( deci in afara domeniului public). Numarul locurilor de parcare se va calcula in conformitate cu **Regulamentul privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza UAT Mun. Tulcea, aprobat prin HCL nr. 201 din 28.09.2017.**

**art. 10 - Inaltimea maximă admisibilă a clădirilor.**

Inaltimea maxima admisibila:

$$Rh = \min. P / \max. P+1$$
$$H = \min. 4m - \max. 8m \text{ (de la cota teren inferioara)}$$

**art. 11 - Aspectul exterior al cladirilor**

- Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.
- Finisajele trebuie sa corespunda exigentelor actuale:
  - Se impune utilizarea materialelor durabile
  - Se vor utiliza tencuieli exterioare de culoare: alb, gri, bej
  - Se interzice utilizarea culorilor stridente, țipătoare, fosforescente, etc.
  - Se interzice vopsirea unui perete plan in degrade, sau mai multe nuante din aceeasi culoare ori culori diferite
  - Se interzice utilizarea materialelor care imita materiale naturale : polistiren care imita piatra/caramida/lemn/diverse ornamente din beton, plastic care imita orice tip de material
  - Se interzice utilizarea sarmei ghimpate la imprejmui, tamplarie PVC la portile de acces din imprejmuire
- se interzice realizarea mansardelor, acoperirea imobilelor se va face in terasa.



**art. 12 - Condiții de echipare edilitară**

- (1) Este obligatorie racordarea construcțiilor noi la toate utilitățile disponibile în zonă.
- (2) Autorizarea construcțiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și energie electrică și dacă capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori. În mod excepțional, este permisă asigurarea utilităților în sistem local (puțuri forate, fose septice, stații epurare) cu respectarea normelor sanitare în vigoare și cu asigurarea posibilității branșării viitoare la rețeaua publică, pe măsura realizării acesteia.
- (3) Lucrările de branșare și de racordare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar.
- (4) Se vor respecta normele de protecție sanitară și tehnologică privitoare la amplasarea construcțiilor față de rețelele edilitare importante, în special față de liniile electrice aeriene. Amplasarea construcțiilor și realizarea amenajărilor în proximitatea acestor rețele vor trebui avizate de către administratorii acestora.
- (5) Se va asigura un iluminat adecvat funcțiunii și asigurării securității circulației în zonă.

**art. 13 - Spații libere și spații plantate**

- (1) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se înierbează și se plantează.
- (2) Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de **20%**.
- (3) Pentru siguranța clădirii, arborii se plantează la o distanță de cel puțin **3,0m** de aceasta.
- (4) Suprafețele mineralizate vor fi concepute astfel încât să se evite sigilarea solului pe suprafețe mari și să se permită scurgerea dirijată a apelor meteorice.

**art. 14 -Împrejmuiri.**

- (1) Se recomandă neîmprejmuirea parcelelor cu acces public nelimitat.
- (2) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune.
- (3) Se interzice realizarea de împrejmuiri opace către domeniul public. Se recomandă împrejmuiri transparente sau semi-transparente, cu înălțimi mai mici de 1,80m.
- (4) Se interzice folosirea sârmei ghimpate, precum și a suprafețelor din policarbonat, PVC și alte materiale plastice sau care imită materiale naturale.



### **SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI.**

#### **Art. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).**

Procentul de ocupare a terenului ( $P.O.T.=SC/ST \times 100$ )

ST=suprafata parcelei înscrisa în Cartea funciara.

SC=aria sectiunii orizontale , pe conturul exterior al peretilor( fundatiei),

P.O.T. se calculeaza pentru toate cladirile( fundatiile ) de pe parcela

**P.O.T. maxim 30 %**

#### **Art. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).**

Coeficientul de utilizare al terenului ( $C.U.T. = SCD/ST$ )

**C.U.T.max.=0.6**

**Intocmit,**  
urb. CARAMAN Constantin

