

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1.INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei

1.1.1.Denumirea lucrarii: **PLAN URBANISTIC ZONAL – DEMOLARE  
CONSTRUCTIE EXISTENTA SI CONSTRUIRE LOCUINTA P+1, strada Mihai Viteazu,  
nr. 33A, nr. cad. 48401, C.F. 48401, Municipiul TULCEA, judetul TULCEA**

1.1.2.Beneficiar: **MOCANU IONUT**

1.1.3.Proiectant general: **S.C. EDIFICA L.A. S.R.L. TULCEA**

1.1.4.Data elaborarii: **MAI 2023**

### 1.2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

#### 1.2.1.Solicitari ale temei program

Terenul se afla in intravilanul municipiului Tulcea, pe strada Mihai Viteazu, la intersectia strazii cu strada Boierescu si cu strada Vlad Tepes. In intersectie se creaza un „largo” catre amplasament, strazile au toate imbracaminte definitiva iar retragerea din dreptul amplasamentului asigura o buna vizibilitate pentru accesul auto pe teren.

Amplasamentul se afla intr-o zona, care conform PUG-ului si Regulamentului de urbanism are ca destinatie – ZONA REZIDENTIALA, subzona LMu1, cu cladiri de tip urban , exclusiv rezidentiala-locuinte si functiuni complementare, cu maximum trei niveluri (max.10,00 metri inaltime).

Terenul are:

- o deschidere la strada de 9,54 metri
- adancimea parcelei de 17,58 metri
- suprafata parcelei de 177,00 mp in acte- si 184,00 mp in realitate, din masuratori

In aceste conditii, deoarece terenul de amplasament are sub 200,00 mp suprafata si se solicita amplasarea pe teren a unei locuinte unifamiliale, dupa desfiintarea corpului de cladire existent, este necesara intocmirea unei documentatii de urbanism care sa prezinte relatia acesteia cu vecinatatile, in contextul existent. Terenurile de pe latura de sud-est a strazii Mihai Viteazu sunt mobilate cu constructii cu regim mic de inaltime si anexele lor, avand o densitate mare pe parcela. Zonele de spatii verzi au ramas ca insule in interiorul pateurilor urbane. Strada Mihai Viteazu este o strada care face legatura intre centrul

orasului, respectiv zona Piata Noua cu Cartierul C5 al Municipiului Tulcea, cartier dezvoltat pe latura de est a strazii Banbadag, catre iesirea din municipiu spre sud , cu ambele fronturi mobilate cu locuinte, pana in zona CORAL PLAZA. Ambele fronturi ale sunt dens mobilat cu locuinte cu regim mic de inaltime, multe dintre ele vechi, dar fara valoare istorica si „imbogatite” de constructii parazite, acareturi construite in perioade diferite fata de corpul principal de locuinta. Practic, terenul de amplasament, se afla in aceasta zona in care convietuiesc cladiri de locuinte vechi cu constructii rezidentiale noi, unele dintre ele rezultate din supraetajari. Accesul pe teren este asigurat din strada Mihai Viteazu, care prezinta in zona o retragere datorata rezolvarii intersectiei a trei strazi, doua dintre ele in unghi ascutit, care a si determinat „triunghiul” din intersectie. Strazile prezinta, toate, imbracaminte definitiva asfaltica.

Amplasamentul este situat la circa 400-450 de metri in sud-vest fata de zona centrala a municipiului.

Zona rezidentiala desfasurata de-a lungul laturii de sud-est a strazii Mihai Viteazu este alcatuita compact din constructii de locuinte parter sau, mai rar, P+1 , remarcandu-se doar sporadic cladiri peste acest regim de inaltime. Locuintele sunt dezvoltate pe loturi particulare si, din loc in loc , se intalnesc si functiuni compatibile cu locuirea, de mica amploare.

Prin tema program se solicita executarea in zona a unei locuinte P+1E, intr-o zona cu terenuri care au, in mod traditional, destinatie rezidentiala. Pana in preajma CARTIERULUI C5 pe strada Mihai Viteazu s-au dezvoltat , pe ambele fronturi, functiuni rezidentiale de mica amploare, cu gradini de legume, in interiorul pateurilor delimitate de strazi.

Amplasamentul se afla, conform PUG , in zona LM, ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2 (pana la 10,00 metri inaltime) subzona LMu1( cladiri de tip urban, exclusiv rezidentiala si functiuni complementare), iar din acest punct de vedere functiunea solicitata este cea care este definitorie pentru zona. Cu toate acestea, parcela de amplasament are o suprafata inferioara celei minime acceptate de RLU (184,00 mp fata de min. 200,00 mp conform RLU) iar in aceste conditii este necesara o documentatie de urbanism in prealabil, care sa propuna o buna organizare a parcelei in relatie cu parcelele invecinate .

### **1.2.2.Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata**

Amplasamentul este situat, potrivit Regulamentului local de urbanism al Municipiului Tulcea (aprobat prin H.C.L. nr. 19/25.02.1999 ,parte integranta din P.U.G.-ul Municipiului Tulcea , elaborat de S.C. URBANA S.A. BUCURESTI si aprobat prin HCL nr.29 /

27.05.1996 si H.C.L. nr.129/2011) in UTR nr. 13 , LM - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2 (pana la 10,00 metri inaltime) subzona LMu1( cladiri de tip urban, exclusiv rezidentiala si functiuni complementare). Cu toate ca unii indicatori urbanistici sunt intruniti (functiune, regim de inaltime, POT si CUT, deschiderea terenului la strada, lungimea terenului in adancime) DEOARECE PARCELA ARE O SUPRAFATA INFERIOARA CELEI MINIME PREVAZUTE IN RLU, s-a recurs la elaborarea spre aprobare a unei documentatii de urbanism – P.U.Z.- si a unui Regulament de urbanism aferent acesteia , care sa stabileasca posibilitatea amplasarii unei locuinte unifamiliale pe terenul cu aceasta suprafata.

### **1.3. Surse de documentare**

Planul Urbanistic General al Municipiului Tulcea, elaborat de S.C. URBANA S.A. BUCURESTI si aprobat prin HCL nr.29 / 27.05.1996 si H.C.L. nr.129/2011 si Regulamentul local de urbanism al Municipiului Tulcea, aprobat prin H.C.L. nr. 19/25.02.1999 ,parte integranta din P.U.G.-ul Municipiului Tulcea.

Pentru definitivarea documentatiei vor fi au fost studiate alte PUZ-uri aprobate in zona, documentatii pusela dispozitie de Primaria Municipiului Tulcea .

In imediata apropiere a amplasamentului nu sunt elaborate si aprobate si alte documentatii PUZ.

## **2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

Amplasamentul este situat in intravilanul Municipiului Tulcea, la circa 400-450 de metri in sud-vest fata de zona centrala si la circa 130 de metri in sud-est fata de strada Babadag, una dinte cele mai importante artere de circulatie din municipiu. Planul Urbanistic General al Municipiului Tulcea prevede , in aceasta parte a strazii Mihai Viteazu, zona rezidentiala de tip LM, cu constructii de locuinte mici si mijlocii, dar, de fapt, toata strada Mihai Viteazu este puternic conturata ca zona de locuinte mici si mijlocii, mare parte dintre ele (locuintele vechi) fiind chiar parter.

Din punct de vedere al functiunilor prezente in in zona , cele rezidentiale sunt dominante, zona fiind caracterizata de constructii de locuinte , in general unifamiliale, cu regim mic de inaltime si functiuni complementare, deoarece se afla la interferenta dintre zona rezidentiala cu locuire de tip traditional in locuinte unifamiliale mici, cu anexe de cele mai multe ori, construite in functie de necesitate in perioade diferite fata de constructia corpului de cladire de baza, si cea de locuinte inalte si functiuni de interes general bine reprezentate pe strada Babadag, dar si zoana compacta cu tip de locuire coleciv, in blocuri de locuinte, reprezentata de Cartierul C5. Frontul de sud-est, in care este situat

terenul de amplasament este caracterizat de locuinte vechi in majoritate, o parte dintre ele fiind reabilitate, pe parcele relativ mici, in timp ce la strada sunt, de multe ori, amplasate anexele locuintelor ( garaje, magazii, etc). Regimul de inaltime al constructiilor este parter, P+1 , pentru locuinte si parter pentru anexele de la limita proprietatilor. Deoarece strada Mihai Viteazu prezinta o imagine serpuita iar majoritatea locuintelor sunt perpendiculare pe traseul acesteia, amplasarea lor este aparent dezordonata, cu schimbari evidente de unghiuri. Locuintele vechi prezinta caracteristica de a fi asezate multe dintre ele chiar pe limita dinspre strada, in timp ce locuintele noi s-au amplasat mai in adancimea terenului, dat fiind si regimul de inaltime mai mare (P+1 sau chiar P+1+M)

### **2.1.2.Potential de dezvoltare**

Asa cum am aratat, terenul de studiu se afla in intravilan, zona fiind reprezentata de functiuni rezidentiale si de functiuni complementare cu locuirea. Dezvoltarea S-A FĂCUT UNIFORM, FĂRĂ MODIFICAREA FUNCTIUNII PREDOMINANTE, micile unitati comerciale sau de prestari-servicii fiind aparitii sporadice Situatia din momentul de fata se prezinta cu loturi mici si fragmentate, si o densitate mare a constructiilor.

## **2.2. Incadrarea in localitate**

**2.2.1.Pozitionarea zonei fata de intravilanul localitatii** – Amplasamentul este situat in intravilanul Municipiului Tulcea, pe strada Mihai Viteazu, nr. 33 A, nr.cad. 48401, CF 48401, avand urmatoarele vecinatati:

- la nord-vest – teren din domeniul public de interes local, strada Mihai Viteazu
- la nord-est – teren proprietate particulara Onceanu Alexandru
- la sud-est- teren proprietate particulara nr. cad. 32384si nr. cad.43811
- la sud-vest – teren proprietate particulara –nr.cad.38928

**Terenul are o suprafata in acte de 177,00 mp dar in realitate, in urma masuratorilor cadastrale, 184,00 mp.**

### **2.2.2.Relationarea zonei cu localitatea**

Accesul carosabil este asigurat pe amplasament din strada Mihai Viteazu, in zona de NORD-VEST a amplasamentului.

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

Terenul prezinta o panta de la nord la sud de circa 3%. Aceasta panta este relativ constanta in zona.

Zona de amplasament este dens construita, iar cadrul natural nu are valente deosebite. Zonele verzi nu sunt catre strada, ci in frontul secund.

## **2.4. Circulatia**

Circulatia in zona este asigurata de Strada Mihai Viteazu, dar si de strazile cu care aceasta se intersecteaza, strada Vlad Tepes si strada Boierescu. Toate aceste strazi au beneficiat de operatiuni de reparatii, modernizare si utilare tehnico-edilitara.

Strada Mihai Viteazu are imbracaminte asfaltica, trotuarele sunt amenajate, dar accesele carosabile pe terenuri sunt improvizate si dau un aspect neingrijit zonei. Trotuarul , in dreptul amplasamentului, are o latime variabilă, intre 1,40 si 1,60 metri iar un acces auto pe amplasament nu este conturat. Sunt montate , pe strada, gratare pentru preluarea apelor pluviale, la intersectia dintre strada Mihai Viteazu, Vlad Ţepeş si Boierescu, dar si vis-a-vis de amplasament, pe strada Mihai Viteazu. Strada Mihai Viteazu este o strada a municipiului Tulcea de categoria a III-a ,in conformitate cu HOTARAREA NR 64 ,PRIVIND –CLASIFICAREA STRAZILOR DIN MUNICIPIUL TULCEA din 27 martie 2008. Strada are o latime variabila de-a lungul traseului iar in zona amplasamentului prezinta o medie de circa 6,00- 6,20m, cu trotuare bilaterale de circa 1,50 metri.

Strada Mihai Viteazu debuseaza spre sud-est in strada Gavrilov Corneliu, in zona Piata Noua, accesul de la amplasament pana in centrul municipiului fiind facil.

## **2.5.Ocuparea terenurilor**

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

In momentul de fata, zona de studiu are conform P.U.G. destinatia “LM ” ( ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE MICI SI MEDII P, P+1, P+2-pana la 10,00 m inaltime ) cu subzona LM u1 ( exclusiv rezidentiala, de tip urban- locuinte si functiuni complementare); din acest punct de vedere functiunea se incadreaza in prevederile zonei, dar este de mentionat ca parcela nu are suprafata minima prevazuta prin RLU pentru o astfel de functiune- respectiv este sub 200, 00 mp. In aceste conditii, amplasarea unei noi locuinte pe teren se poate face numai prin PUZ.

### **2.5.2.Relationari intre functiuni**

Zona , asa cum este definita diferit in PUG, este in momentul de fata , de facto, ZONA LM, rezidentiala cu locuinte mici si mijlocii, cu subzona LM u1, exclusiv rezidentiala-locuinte si functiuni complementare, de tip urban.

**2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit** - In momentul de fata zona este caracterizata conform prevederilor PUG de **P.O.T. max= 38 %** si **C.U.T. max.= 1,1**, cu numar de niveluri max. 3

### BILANT TERITORIAL EXISTENT

NR. CI	ZONA( conform PUG)	SIMBOL	SUPRAFATA (mp)	PROCENT %
1.	<b>ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE MICI SI MEDII P+1, P+2-pana la 10,00 m inaltime ) cu subzona LM u ( exclusiv rezidentiala, de urban- locuinte si functiun complementare)</b>	<b>LM (LMu1)</b>	<b>184,00</b>	<b>100</b>
		<b>TOTAL</b>	<b>184,00</b>	<b>100</b>

### BILANT TERITORIALEXISTENT DEFALCAT-PARCELA REZIDENTIALA

NR. C	ZONA	SUPRAFATA (mp)	PROCENT %
1.	<b>CONSTRUCTII</b>	<b>56,00</b>	<b>30</b>
2.	<b>TEREN LIBER</b>	<b>128,00</b>	<b>70</b>
	<b>TOTAL</b>	<b>184,00</b>	<b>100</b>

### **2.5.4.Aspecte calitative ale fondului construit**

Zona de studiu prezinta constructii de locuit, multe dintre ele cu regim de inaltime parter si construite din materiale perisabile; densitatea constructiilor pe parcele este destul de mare, si e sporita de numeroasele anexe gospodaresti. In apropiere, prin demolari si eliberari ale terenurilor, in zona au aparut si constructii de locuinte cu etaj precum si cu mansarda,cu spatii complementare, uneori, la parter.

In ansamblu, latura de sud a strazii Mihai Viteazu se caracterizeaza prin terenuri pe care sunt amplasate locuinte, in general unifamiliale, cu regim mic si mediu de inaltime. Zona a fost, in mod traditional, o zona de locuire , cu constructii rezidentiale modeste, cu gradini mici , cu suprafete plantate cu vita de vie, si mai curand de tip rural, pana cand echiparea edilitara s-a extins, asa cum modesta era si la data elaborarii Planului

Urbanistic General . In apropierea amplasamentului exista si locuinte din materiale perisabile , cu regim de inaltime parter, cu o vechime de circa 40-60 de ani, dar aflate in stare buna, prin interventii de reparatii curente periodice. In general , anexele reprezentate de garaje sau magazii sunt amplasate la limitele dinspre strada Mihai Viteazu, chiar pe hotar, de multe ori si nu se armonizeaza cu locuintele. Locuintele existente au acoperisuri in sarpanta cu invelitori , in general, din tabla plana, tigla sau chiar asbociment.

### **2.5.5.Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine**

Din punct de vedere al asigurarii cu servicii, desi functiunea de locuit este compacta, acestea sunt foarte bine reprezentate pe Strada Corneliu Gavrilov, Strada Babadag dar si Grivitei, strazi pe care accesul din strada Mihai Viteazu este facil. Astfel se asigura un acces rapid in centrul municipiului, deci si accesul la toata gama de functiuni de interes general prezente in zona centrala .

### **2.5.6.Asigurarea cu spatii verzi**

Asigurarea cu spatii verzi , pe fiecare parcela din zona s-a facut potrivit cu adancimea parcelelor . Gradinile, plantatiile de arbori fructiferi si de vita-de-vie din zona, asigura suprafete de spatii verzi relativ suficiente.

Catre strada, prezenta spatiilor verzi amenajate este modesta, deoarece cladirile vechi sunt amplasate uneori chiar pe aliniament.

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

Nu este cazul.

### **2.5.8.Principalele disfunctionalitati**

Nu au fost diagnosticate disfunctionalitati semnificative in zona; din punctul de vedere al retelelor, zona este complet mobilata, poate doar densitatea constructiilor in zona sa constituie un impediment ca si amplasarea lor oarecum aleatorie.

## **2.6.Echipare edilitara**

### **2.6.1.Stadiul echiparii edilitare a zonei**

Zona este, in momentul de fata, complet echipata din punct de vedere al retelelor (exista retele de apa potabila, energie electrica, canalizare, telefonie,), toate de-a lungul traseului strazii Mihai Viteazu. Amplasamentul poate fi racordat la retelele existente in zona , deoarece toate acestea trec prin dreptul amplasamentului.

### **Retele apa potabila**

Pe traseul strazii Mihai Viteazu exista retea de alimentare cu apa, din care se desprind racordurile de alimentare cu apa potabila pentru incintele de pe o parte si de cealalta a strazii.

#### **Instalatii si retele pentru canalizare**

Exista in zona retele de canalizare, pentru apele menajere , precum si camine de preluare a apelor pluviale.

#### **Instalatii si retele electrice**

Pe strada Mihai Viteazu exista retea electrica aeriene, de joasa tensiune, ( LES 0,4 kV), pe cealalta latura, vis-a-vis de amplasament. In zona exista disponibil pentru puterea solicitata pentru functiunea propusa.

#### **Instalatii si retele termice**

In zona nu au existat instalatii si retele termice apartinand de sistemul de termoficare al municipiului.

#### **Retele gaze naturale**

In zona exista si conducta de distributie gaze naturale .

#### **Retele telecomunicatii**

In zona este prezenta toata gama de retele de telecomunicatii .

### **2.6.2.Principalele disfunctionalitati (retele)**

Nu este cazul.

## **2.7. Probleme de mediu**

**2.7.1.Relatia cadru natural – cadru construit –** Relatia este indiferenta , cadrul natural nu este remarcabil.

### **2.7.2.Evidentierea riscurilor naturale si antropice**

Nu este cazul

**2.7.3.Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona**

Nu este cazul .

### **2.7.4.Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**

Terenul de amplasament nu se afla in zona de valori de patrimoniu care necesita protectie, nici in zona de protectie a siturilor si monumentelor istorice din localitate sau zona de memorie urbana.

### **2.7.5. Evidentierea potentialului balnear – turistic**



Municipiul Tulcea, ca de altfel, intreg judetul Tulcea, prezinta potential turistic, zona cea mai interesanta fiind cea de pe malul Dunarii, dar si Dealul Monumentului.

### **2.7.6. Optiuni ale populatiei**

#### **2.7.6. Optiuni ale populatiei**

Propunerile Planului Urbanistic Zonal vor fi supuse in mod obligatoriu consultarii populatiei, prin mediatizare si afisare a mediatizarii la sediul Primariei Municipiului Tulcea, precum si prin informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, conform ORDIN Nr. 2701 din 30 decembrie 2010.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare - Prevederi ale P.U.G.**

Potrivit Planului Urbanistic General al Municipiului Tulcea, zona este cu destinatie LM ( ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE MICI SI MEDII P, P+1, P+2-pana la 10,00 m inaltime ) cu subzona LM u1 ( exclusiv rezidentiala, de tip urban- locuinte si functiuni complementare); deoarece insa terenul are o suprafata sub cea minima de 200,00 mp prevazuta prin PUG, implantarea unei noi constructii de locuinte se poate face numai prin PUZ.

In zona exista constructii de locuinte mici si mijlocii, traditionale, si functiuni complementare pe latura de sud a strazii Mihai Viteazu, dar si constructii de locuinte noi, in general cu etaj, precum si extinderi sau supraetajari la constructiile vechi. Deoarece se doreste amplasarea unei constructii rezidentiale cu regim mic de inaltime asa cum este prevazut prin PUG, intr-o zona in care exista de facto astfel de constructii de mai multi ani, dar pe o parcela de teren cu suprafata sub 200,00 mp, s-a recurs la elaborarea si aprobarea unei documentatii de urbanism – P.U.Z.- si a unui Regulament de urbanism aferent acesteia , care sa stabileasca daca aceasta se poate face si in ce conditii . Parcela are o suprafata apropiata de cea minima acceptata (184,00 mp) si are o deschidere la strada de 8,85 metri .

### **3.2. Valorificarea cadrului natural**

Nu este cazul - terenul se afla intr-o zona puternic antropizata. Zona cu maximum de potential natural este reprezentata mai ales de nordul intravilanului, de-a lungul malului Dunarii (zona joasa)

### **3.4. Modernizarea circulatiei**

Prin documentatia de urbanism nu se propun noi trasee stradale, deoarece terenul are acces direct la strada Mihai Viteazu , care este partial pavata cu piatra cubica, partial asfaltata, cu trotuarele amenajate pe ambele laturi si cu retelele edilitare finalizate.

### **3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici**

Planul Urbanistic Zonal isi propune amplasarea unei locuinte unifamiliale , cu regim de inaltime P+1E cu o suprafata la sol de 70,00 mp.

Se propune ca la parter sa fie rezolvate spatiile de zi –living room, bucatarie, dining, grup sanitar de serviciu si spatiu de depozitare, iar la etaj 2 dormitoare cu grup sanitar.

Va fi prevazut, in zona de nord-vest a amplasamentului un spatiu de parcare pentru un autoturism.

### **BILANT TERITORIAL PROPOS**

<b>NR CR</b>	<b>ZONA</b>	<b>SIMBOL</b>	<b>SUPRAFATA ( mp)</b>	<b>PROCENT %</b>
1.	<b>ZONA REZIDENTIALA ( pentru clari mici si medii, P, P+1, P+2 pana la 10,00 m inaltime ) cu subzona EXCLUSIV REZIDENTIALA, DE TIP URBAN SI ALTE FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII</b>	<b>LM (LMu1)</b>	<b>184,00</b>	<b>100</b>
		<b>TOTAL</b>	<b>184,00</b>	<b>100</b>

### **BILANT TERITORIAL PROPOS DEFALCAT-PARCELA REZIDENTIALA**

<b>NR. C</b>	<b>ZONA</b>	<b>SUPRAFATA (mp)</b>	<b>PROCENT %</b>
1.	<b>CONSTRUCTII</b>	<b>70,00</b>	<b>38</b>
2.	<b>PLATFORMA PARCARE</b>	<b>18,00</b>	<b>10</b>
3.	<b>ALEI PIETONALE, TROTUARE DE GARDA</b>	<b>70,00</b>	<b>38</b>
4.	<b>SPATII VERZI AMENAJATE</b>	<b>26,00</b>	<b>14</b>
	<b>TOTAL</b>	<b>184,00</b>	<b>100</b>

In ceea ce priveste procentul de ocupare a terenului, avandu-se in vedere functiunea rezidentiala, se propune:

**P.O.T. propus min. 37% ; P.O.T. propus max. 38 %**

**C.U.T. propus min. 0,74; C.U.T. propus max. 1,1.**

**Inaltimea minima propusa: 5,00 m**  
**Inaltimea maxima propusa: 10,00 m**  
**Regim minim de inaltime: PARTER**  
**Regim maxim de inaltime: P+2**  
**Numarul minim de niveluri: 1 NIVEL**  
**Numarul maxim de niveluri: 3 NIVELURI**

Regimul de aliniere a constructiilor:

- spre nord-vest – 5,00 metri de la aliniament**
- spre sud-vest- min. 0,80 metri de la limita de proprietate**
- spre sud- est- min.0,80 metri de la limita de proprietate**
- spre nord- est – min.2,00 metri de la limita de proprietate**

**De asemenea, se va mentine o distanta de min. 2,00 metri fata de locuinta din nord-est**

### **3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare**

**Necesarul de apa potabila** se va asigura din conducta de distributie a apei potabile de pe strada Mihai Viteazu , aflata in nordul-vestul amplasamentului. Aceasta alimenteaza in prezent parcelele de locuit de pe cele doua fronturi ale strazii

Locuinta va avea bransament propriu pe care se va monta aparat pentru masurarea volumelor de apa consumate.

**Canalizarea apelor uzate menajere** este asigurata prin racord la reseaua de canalizare existenta in strada.

Conductele de canalizare de incinta vor fi din polipropilena pentru canalizari sau PVC-mediu ; se vor adopta pante de scurgere pentru incadrarea vitezelor in domeniul vitezelor de autocuratie .

**Energia electrica** este va fi asigurata din reseaua existenta, pe latura opusa a strazii , la foarte mica distanta de acesta, unde exista retea de alimentare cu energie electrica de joasa tensiune (LEA 0,4 KV) la care proprietarii din zona sunt deja racordati.

**Energia termica** se va asigura individual, prin centrala termica proprie, alimentata cu gaz metan din reseaua oraseneasca.Apa calda de consum va fi preparata individual in centrala termica mentionata.

**Alimentarea cu gaze naturale** se asigura prin racord la reseaua de pe aceeasi latura cu amplasamentul.

**Telefonizarea** se va asigura prin solicitarea directa facuta de proprietar, catre Romtelecom sau alt furnizor de servicii.

**Semnalul TV** se va face individual prin montare de antena de receptie pentru statii de emisie terestre sau prin sateliti.

### **3.7. Protectia mediului**

#### **3.7.1. Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare**

- se propune ca parcela sa dispuna de o suprafata plantata (spatii verzi amenajate) de minimum 10% , la care se poate adauga suprafata zonei de parcare ( 10%) care va fi amenajata cu grass-beton.

- instalatia de incalzire va functiona cu centrala termica individuala performanta, pentru reducerea la maximum a emisiilor de noxe

#### **3.7.2. Epurarea si preepurarea apelor uzate**

Nu este cazul, terenul va fi racordat la sistemul centralizat de evacuare a apelor uzate existent pe strada Mihai Viteazu .

#### **3.7.3. Depozitarea controlata a deeurilor**

Pe teren, langa aleea carosabila va fi prevazuta o mica platforma proprie pentru depozitarea deeurilor, cu pubele in care deeurile vor fi colectate diferentiat, pe tipuri de deseuri (menajere, ambalaje din plastic, deseuri metalice, etc.); proprietarul va asigura transportul deeurilor prin contract cu o firma prestatoare de astfel de servicii.

#### **3.7.4. Recuperarea terenurilor degradate, consolidari maluri, plantari de zone verzi**

Nu este cazul, zonele verzi vor fi asigurate pe parcela .

#### **3.7.4. Organizarea sistemelor de spatii verzi**

S-au propus spatii verzi pe terenul particular, cu procent minim (10%) care este obligatoriu, dar care va fi suplimentat prin platforma de parcare tratata cu grass-beton.

#### **3.7.5. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate**

Nu este cazul.

#### **3.7.6. Refacerea peisagistica si reabilitare urbana**

Nu este cazul

#### **3.7.7. Valorificarea potentialului turistic**

Nu este cazul

### **3.7.8. Eliminarea disfuncionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore**

Nu este cazul, zona este complet utilata.

## **4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

### **4.1. Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile P.U.G.**

Studiind in paralel propunerile de zonificare din P.U.G. si cele din Planul Urbanistic Zonal, se constata ca functiunea este cea dominanta in zona, astfel ca zona de studiu isi mentine exclusivitatea functunii rezidentiale, cu regim mic de inaltime, fara alte interventii.

### **4.2. Categoriile principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare**

Pe teren exista in momentul de fata o constructie, alipita proprietatii din nord-est, care va fi desfiintata. Constructia are suprafata de 56,00 mp, este facuta din materiale perisabile, cu o fundatie realizata in sistem traditional (piatra lipita cu lut) si care, ca atare nu suporta o reabilitate de amploare si o supraetajare. De aceea, aceasta constructie va fi desfiintata, iar fundatia si peretele comun cu vecinul se vor consolida, potrivit Raportului de expertiza al constructiei.

Abia dupa aceasta etapa preliminara de interventie (desfiintarea corpului de cladire existent) se poate trece la edificarea constructiei propuse.

### **4.3. Prioritati de interventie**

Desfiintarea constructiei existente si consolidarea infrastructurii si suprastructurii zonei comune cu vecinul din nord-est

### **4.4. Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor**

Prin propunerea de fata se mentine caracterul predominant al zonei, iar parcela se dovedeste apta pentru executarea unei constructii de locuinta, cu un regim de inaltime mic.

Intocmit  
arh. Arhire Luminita

S.C. EDIFICA L.A. S.R.L. TULCEA  
NR. INREG. J / 36 / 159 / 2008  
STR. VIITORULUI NR. 49, BL.2 , SC. A, AP. 12  
Telefon 0240537626

PR. NR. 17/2020

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT**

**PLAN URBANISTIC ZONAL – DEMOLARE CONSTRUCTIE EXISTENTA SI  
CONSTRUIRE LOCUINTA P+1, strada Mihai Viteazu, nr. 33A, nr. cad. 48401, C.F.  
48401, Municipiul TULCEA, judetul TULCEA**

**Beneficiar: MOCANU IONUT**

**I.DISPOZITII GENERALE**

## **1. Rolul R.L.U.**

Art. 1. Rolul R.L.U. (Regulament local de urbanism) este acela de a stabili regulile generale pe baza carora se poate desfasura activitatea de construire intr-un teritoriu dat; P.U.Z. precizeaza reglementarile urbanistice dintr-o zona delimitata, precum si zonificarea functionala si indicii urbanistici de baza (grad de ocupare a terenului, regim de inaltime, regim de aliniere)

## **2. Baza legala a elaborarii**

Art.2.Baza de intocmire a R.L.U. o constituie modificarea reglementarilor din zona care se poate face, conform Regulamentului local de urbanism al Municipiului Tulcea (aprobat prin H.C.L. nr. 19/25.02.1999 ,parte integranta din P.U.G.-ul Municipiului Tulcea , elaborat de S.C. URBANA S.A. BUCURESTI si aprobat prin HCL nr.29 / 27.05.1996 si H.C.L. nr.129/2011 numai prin P.U.Z. cu regulament aferent, aprobat de catre C.L. TULCEA.

Legea nr. 50 /1991 privind autorizarea executarii constructiilor (republicata)

Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul

Regulamentul general de urbanism (adoptat prin HGR525 /1996)

Ordinul nr. 119/ 2014 al Ministrului Sanatatii

Normativul P 118 /1999 privind protectia impotriva incendiilor

ORDINUL Nr. 2701 din 30 decembrie 2010 privind informarea si consultarea publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism

## **3. Domeniul de aplicare**

Art. 3. Prevederile R.L.U. se aplica in teritoriul cu o suprafata 184,00 mp aflat pe Strada Mihai Viteazu nr.33 A, avand urmatoarele vecinatati:

-la nord-vest – teren din domeniul public de interes local, strada Mihai Viteazu

-la nord-est – teren proprietate particulara Onceanu Alexandru

-la sud-est- teren proprietate particulara nr. cad. 32384si nr. cad.43811

-la sud-vest – teren proprietate particulara –nr.cad.38928

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

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

Art.4.Amplasarea oricarei constructii in zona se va face numai in conformitate cu functiunile stabilite prin prezenta documentatie de urbanism; sunt interzise functiunile generatoare de noxe (zgomot, fum, praf) care nu sunt strict legate de functiunile permise in zona

In timpul perioadei de constructie se recomanda supravegherea urmatoarelor activitati:

- Restrangerea la strictul necesar a suprafetelor destinate organizarii de santier ;
- Urmarirea unei bune functionari a utilajelor si mentinerea ordinii si curateniei in santier
- Respectarea normelor de protectie a muncii ;
- Luarea tuturor masurilor pentru a nu se produce fenomene de poluare
- Refacerea zonelor destinate lucrarilor de organizare a santierului, dupa incetarea executiei

## **5. Reguli cu privire al siguranta constructiilor si la apararea Interesului public**

Art.5.Orice constructie definitiva care se va amplasa in zona va avea o structura durabila (zidarie portanta din caramida sau B.C.A., intarita cu samburi si centuri din beton armat sau structura din cadre din beton armat cu plansee din beton armat monolit, etc) sau semidurabila; documentatiile D.T.A.C. vor fi verificate de verificatori atestati M.L.P.A.T., potrivit legii;

## **6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

Art.6.Amplasarea cladirilor in teritoriu se va face dupa cum urmeaza:

### 1.Retrageri minime obligatorii

- spre nord-vest – 5,00 metri de la aliniament**
- spre sud-vest- min. 0,80 metri de la limita de proprietate**
- spre sud- est- min.0,80 metri de la limita de proprietate**
- spre nord- est – min.2,00 metri de la limita de proprietate**

### 2.Amplasarea in interiorul parcelei:

**Se va face paralel cu limitele posterioare si laterale**

## **7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Art.7.Parcela construabila va avea acces direct din strada ( dintr-o cale de comunicatie)



Art.8. Parcela construibilă va avea asigurat accesul pietonal direct din stradă (dintr-o cale de comunicație)

### **8. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

Art.9. Parcela va dispune în mod obligatoriu de posibilitatea de a se racorda la rețelele tehnico-edilitare existente sau propuse.

Art.10. Amplasamentul va fi racordat **în mod obligatoriu** la rețeaua de canalizare a localității nefiind admise soluțiile individuale de canalizare.

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

Art.11. Forma terenului destinat construcțiilor va fi în general dreptunghiulară pentru construcțiile de locuințe; suprafața minimă a unei astfel de Dacia o parcelă destinate zonei rezidențiale LM cu subzona LM u1 este mai mică de 200 mp, implantarea unei clădiri în zonă se va face prin PUZ; dacă parcela construibilă are o deschidere la stradă mai mică de 9,00 m (conform PUG) implantarea unei clădiri în zonă se va face prin PUZ.

### **10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri**

Art.12. Beneficiarul A.C. va trebui să prezinte un plan de situație din care să rezulte modalitatea de rezolvare a spațiilor verzi.

Art.13. Documentația A.C., va cuprinde detalii de rezolvare a împrejmuirii; se va urmări realizarea de împrejmuiri transparente la limita de proprietate către stradă (soclu din beton sau din piatră cu o înălțime de maximum 0,80 m, cu fier forjat sau teavă patrată sau rotundă, dublat de plantărie din plante agatatoare, etc). Pentru împrejmuirile laterale și posterioare se admit soluții de împrejmuire opacă, cu condiția de a nu depăși înălțimea de 1,80 m.

Sunt de asemenea posibile împrejmuirile laterale din panouri din plasa metalică, prefabricate, pe soclu din beton.

Pentru parcelele învecinate, se va urmări aceeași rezolvare a împrejmuirilor, atât la stradă cât și, pe cât posibil, în adâncime. Indiferent de împrejmuirea aleasă de proiectant și de beneficiar, se va urmări o înălțime comună pentru toate împrejmuirile la stradă (max. 1,80 m).

### **11. Parcaje, posibilități de garare.**

**Parcarea se va face NUMAI PE PARCELA**, asigurându-se cel puțin un loc de parcare (sau garaj).

## **III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

### **10. Unități și subunități funcționale**

Art.14. La nivelul intregii zone, sunt admise urmatoarele functini:

NR CR	ZONA	SIMBOL
1.	ZONA REZIDENTIALA ( pentru clariri mici s medii, P, P+1, P+2 pana la 10,00 m inaltime cu subzona EXCLUSIV REZIDENTIALA, DE TIP URBAN SI ALTE FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII	LM (LMu1)

### **BILANT TERITORIAL PROPUIS DEFALCAT-PARCELA REZIDENTIALA**

NR. C	ZONA	SUPRAFATA (mp)	PROCENT %
1.	CONSTRUCTII	70,00	38
2.	PLATFORMA PARCARE	18,00	10
3.	ALEI PIETONALE, TROTUARE DE GARDA	70,00	38
4.	SPATII VERZI AMENAJATE	26,00	14
	TOTAL	184,00	100

#### **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

##### **1.ZONA REZIDENTIALA (LM) cu subzona LM u1**

**Tipuri de zone functionale admise: LM u1, Cc**

**Funciunea dominanta a zonei -LM, cu subzona LM u1, care este propusa si pe amplasamentul dat:**

- activitati permise** – zona exclusiv rezidentiala  
(locuinte si functiuni complementare)
- locuinte cu regim de inaltime P, P+1, P+2 - pana la 10,00 m de la cota trotuarului de garda;
- locuire in proportie de 75%
- alte activitati compatibile locuirii, ca activitati secundare (parcare –garare / obligatoriu un loc de parcare/garare pentru o locuinta unifamiliala **conform HCL Tulcea 201/2017** sau depozitare, mic comert, activitati profesionale libere)

### **Functiuni complementare admise in zona, utilizari permise**

- Spatii plantate de tip Pp
- Cai de comunicatie, Ccr si Ccp
- Zona pentru echipamente tehnico-edilitare
- subzona de autorizare directa, dupa aprobarea PUZ, cu respectarea indicatorilor urbanistici si a prevederilor PUZ

**P.O.T. propus min. 37% ; P.O.T. propus max. 38 %**

**C.U.T. propus min. 0,74; C.U.T. propus max. 1,1 .**

**Inaltimea minima propusa: 5,00m**

**Inaltimea maxima propusa: 10,00 m**

**Regim minim de inaltime: PARTER**

**Regim maxim de inaltime: P+2E**

**Numarul minim de niveluri: 1 NIVEL**

**Numarul maxim de niveluri: 3 NIVELURI**

**Spatii verzi amenajate - min. 10 % pe parcela**

Intocmit  
arh. Arhire Luminita