



ROMÂNIA
JUDEȚUL TULCEA
PRIMARUL MUNICIPIULUI TULCEA
DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ LOCALĂ
OFICIUL DE ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ LOCALĂ



Nr. 30593/19.07.2023

ANUNȚ

Astăzi, **19.07.2023**, Primăria Municipiului Tulcea anunță deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a proiectului următorului act normativ:

**PROIECT DE HOTĂRÂRE PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU
"CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1 ȘI ÎMPREJMUIRE", INTRAVILAN MUNICIPIUL TULCEA,
STRADA MALCOCI, NR. 39, CARTE FUNCIARĂ NR. 39374, NUMĂR CADASTRAL 39374**

Prezentul proiect de hotărâre are ca scop aprobarea documentației Plan Urbanistic de Detaliu "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1 ȘI ÎMPREJMUIRE", intravilan municipiul Tulcea, strada Malcoci, nr. 39, carte funciară 39374, număr cadastral 39374, prin care Inițiatorul documentației, numitul Sandu Adrian și-a manifestat intenția de a detalia condițiile de amplasare a clădirii, dotările edilitare, circulațiile carosabile și pietonale, accesul, precum și caracteristicile volumetrice în ceea ce privește gradul de ocupare al terenului și regimul de înălțime, pe un teren aflat în intravilanul Municipiului Tulcea, strada Malcoci, nr. 39, carte funciară nr. 39374, număr cadastral 39374, cu o suprafață de 406,00 mp.

Amplasamentul analizat în prezenta documentație este situat în intravilanul Municipiului Tulcea, strada Malcoci, nr. 39, carte funciară nr. 39374, număr cadastral 39374, care potrivit PUG face parte din UTR 11 – Platoul Morilor, zona LMu1 – zonă rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 (până la 10 m), exclusiv rezidențială – locuințe și funcțiuni complementare și zonă P – zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție, subzona Pp – parcuri, grădini de cartier, scuaruri, cu o retragere de 4,00 m la strada Malcoci.

Terenul de amplasament identificat cu numărul cadastral 39374, cu o suprafață de 406,00 mp aparține numitului Sandu Adrian, conform Actului de dezmembrare și Contractului de vânzare -cumpărare autentificat cu nr. 2473 din 18 noiembrie 2014.

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la nord: teren proprietate particulară – număr cadastral 42667;
- la sud: teren din domeniul public de interes local – strada Malcoci – număr cadastral 51666;
- la vest: terenuri proprietate privată – numerele cadastrale 37478, 5760;
- la est: terenuri proprietate privată – numere cadastrale 39636, 46463, 1783.

Temeiul legal este dat de:

- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 29/1996 privind aprobarea documentației "Planul Urbanistic General al Municipiului Tulcea";
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 19/1999 privind reactualizarea Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului Tulcea;
- art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 44, art. 45 lit. c), art. 48 și art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 102/27.10.2016 privind aprobarea perioadei de valabilitate a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

Documentația aferentă proiectului include Referatul de aprobare al consilierului local George ȘINGHI înregistrat sub nr. 27944/03.07.2023, Raportul de specialitate întocmit de Direcția Urbanism, Amenajare Teritoriu, Serviciul Urbanism, Amenajare Teritoriu, Compartiment Strategie Urbană, înregistrat sub nr. 27950/03.07.2023, studiul de impact, înregistrat la Primăria Municipiului Tulcea sub nr. 27929/03.07.2023 și textul complet al proiectului de hotărâre însoțit de documentația de urbanism aferentă.

Documentația poate fi consultată la sediul Primăriei Municipiului Tulcea din strada Păcii, nr. 20 și pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Tulcea www.primariatulcea.ro:

- în secțiunea Monitorul Oficial – Alte Documente – Anunțuri publice;
- pe pagina principală - Anunțuri publice;
- în secțiunea Monitorul Oficial – Alte Documente – Acte administrative aflate în dezbatere publică;
- pe pagina principală - Acte administrative aflate în dezbatere publică.

Proiectul de act normativ se poate obține în copie, pe bază de cerere depusă la Compartimentul Relații cu Publicul al Primăriei Municipiului Tulcea, din strada Păcii, nr. 20.

Propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ supus procedurii de transparență decizională se pot depune, prin una din următoarele modalități, până la data de **7 august 2023**:

- prin formularul online disponibil pe pagina de internet a instituției la linkul www.primariatulcea.ro – Interes public – Transparență decizională;
- ca mesaj în format electronic pe adresa de e-mail: contact@primariatulcea.ro;
- prin poștă, pe adresa: Primăria Municipiului Tulcea, strada Păcii, nr. 20 municipiul Tulcea, județul Tulcea;
- la sediul instituției, la Registratură, la adresa strada Păcii, nr. 20, de luni până joi, între orele 08:00 – 16:30 și vineri, între orele 08:00 – 14:00.

Materialele transmise vor purta mențiunea "**Propuneri privind Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu ”CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1 ȘI ÎMPREJMUIRE”, intravilan municipiul Tulcea, strada Malcoci, nr. 39, carte funciară nr. 39374, număr cadastral 39374.**

Propunerile, sugestiile, opiniile cu valoare de recomandare vor fi publicate pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Tulcea, www.primariatulcea.ro, la secțiunea ”Transparență decizională”. Nepreluarea recomandărilor formulate și înaintate în scris va fi justificată în scris.

Pentru cei interesați, există și posibilitatea organizării unei întâlniri în care să se dezbată public proiectul de act normativ, în cazul în care acest lucru este cerut în scris de către o asociație legal constituită sau de către o altă autoritate sau instituție publică până la data de **7 august 2023**.

Pentru informații suplimentare, vă stăm la dispoziție la următoarele date de contact: telefon: 0240.511.440, e-mail: mariana.sageata@primariatulcea.ro, persoană de contact: Mariana SĂGEATĂ.

*p. PRIMARUL MUNICIPIULUI TULCEA,
Leventh IUSUF, Secretar general al municipiului Tulcea*

OFICIUL DE ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ LOCALĂ
Valentina BĂRARU-TIMOFTE, consilier juridic

Tulcea, str. Păcii, nr. 20, codul poștal 820033, tel: +40 0240-511 440,
fax: +40 0240-517 736, e-mail: contact@primariatulcea.ro, site: www.primariatulcea.ro
ISO 9001:2015 – Nr. de înregistrare al Clientului C222359/01/RO, Nr. Ediție 001





ROMÂNIA
JUDEȚUL TULCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TULCEA



PROIECT DE HOTĂRÂRE

PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1 ȘI ÎMPREJMUIRE", INTRAVILAN MUNICIPIUL TULCEA, STRADA MALCOCI, NR. 39, CARTE FUNCİARĂ NR. 39374, NUMĂR CADASTRAL 39374

Consiliul Local al municipiului Tulcea, județul Tulcea, întrunit în ședință ordinară la data de2023;

Examinând documentația întocmită privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1 ȘI ÎMPREJMUIRE", intravilan municipiul Tulcea, strada Malcoci, nr. 39, carte funciară nr. 39374, număr cadastral 39374, proiect din inițiativa consilierului local George Șinghi;

Luând în discuție studiul de impact privind proiectul de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1 ȘI ÎMPREJMUIRE", intravilan municipiul Tulcea, strada Malcoci, nr. 39, carte funciară nr. 39374, număr cadastral 39374, înregistrat la Primăria Municipiului Tulcea sub nr. 27929/03.07.2023, referatul de aprobare al consilierului local George Șinghi înregistrat cu nr. 27944/03.07.2023 și raportul de specialitate întocmit de Serviciul Urbanism, Amenajare Teritoriu din cadrul Primăriei municipiului Tulcea înregistrat cu nr. 27950/03.07.2023;

Reținând avizul comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Tulcea;

Având în vedere:

- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 29/1996 privind aprobarea documentației "Planul Urbanistic General al Municipiului Tulcea";

- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 19/1999 privind reactualizarea Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului Tulcea;

- art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 44, art. 45 lit. c), art. 48 și art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 102/27.10.2016 privind aprobarea perioadei de valabilitate a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

În temeiul 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), alin. 136 alin. (1), art. 139 alin. (1) și (3), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 197 alin. (4) și art. 198 din Ordonanță de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE

ART. 1 Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1 ȘI ÎMPREJMUIRE", intravilan municipiul Tulcea, strada Malcoci, nr. 39, carte funciară nr. 39374, număr cadastral 39374.

Terenul de amplasament identificat cu numărul cadastral 39374, cu o suprafață de 406,00 mp aparține numitului Sandu Adrian, conform Actului de dezmembrare și Contractului de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. 2473 din 18 noiembrie 2014.

Infrastructura de acces și de utilități necesare obiectivului de investiții se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului.

ART. 2 Perioada de valabilitate a documentației Plan Urbanistic de Detaliu aprobat la articolul 1 este de 3 ani de la data aducerii la cunoștință a prezentei hotărâri, perioadă ce se extinde de drept până la finalizarea investiției dacă aceasta a fost demarată în interiorul celor 3 ani.

ART. 3 Secretarul general al Municipiului Tulcea va asigura comunicarea prezentei hotărâri autorităților și persoanelor interesate pentru ducerea la îndeplinire a prevederilor sale.

Inițiator

CONSILIER LOCAL,

George ȘINGHI

Vizat

pentru legalitate

**SECRETARUL GENERAL
AL MUNICIPIULUI TULCEA,**

Jr. Leventh IUSUF





ROMÂNIA
JUDEȚUL TULCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TULCEA



Nr. Înregistrare 27944/03.07.2023

Referat de aprobare

A proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1 ȘI ÎMPREJMUIRE", intravilan municipiul Tulcea, strada Malcoci, nr. 39, carte funciară nr. 39374, număr cadastral 39374

Inițiatorul documentației, numitul Sandu Adrian și-a manifestat intenția de a detalia condițiile de amplasare a clădirii, dotările edilitare, circulațiile carosabile și pietonale, accesul, precum și caracteristicile volumetrice în ceea ce privește gradul de ocupare al terenului și regimul de înălțime, pe un teren aflat în intravilanul Municipiului Tulcea, strada Malcoci, nr. 39, carte funciară nr. 39374, număr cadastral 39374, cu o suprafață de 406,00 mp.

Amplasamentul analizat în prezenta documentație este situat în intravilanul Municipiului Tulcea, strada Malcoci, nr. 39, carte funciară nr. 39374, număr cadastral 39374, care potrivit PUG face parte din UTR 11 – Platoul Morilor, zona LMu1 – zonă rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 (până la 10 m), exclusiv rezidențială – locuințe și funcțiuni complementare și zonă P – zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție, subzona Pp – parcuri, grădini de cartier, scuaruri, cu o retragere de 4,00 m la strada Malcoci.

Terenul de amplasament identificat cu numărul cadastral 39374, cu o suprafață de 406,00 mp aparține numitului Sandu Adrian, conform Actului de dezmembrare și Contractului de vânzare -cumpărare autentificat cu nr. 2473 din 18 noiembrie 2014.

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la nord: teren proprietate particulară – număr cadastral 42667;
- la sud: teren din domeniul public de interes local – strada Malcoci – număr cadastral 51666;
- la vest: terenuri proprietate privată – numerele cadastrale 37478, 5760;
- la est: terenuri proprietate privată – numere cadastrale 39636, 46463, 1783.

Temeiul legal este dat de:

- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 29/1996 privind aprobarea documentației "Planul Urbanistic General al Municipiului Tulcea";
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 19/1999 privind reactualizarea Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului Tulcea;

- art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 44, art. 45 lit. c), art. 48 și art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 102/27.10.2016 privind aprobarea perioadei de valabilitate a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

În temeiul 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), alin. 136 alin. (1), art. 139 alin. (1) și (3), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 197 alin. (4) și art. 198 din Ordonanță de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Pe cale de consecință, propun deliberarea/aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1 ȘI ÎMPREJMUIRE", intravilan municipiul Tulcea, strada Malcoci, nr. 39, carte funciară nr. 39374, număr cadastral 39374.

Față de cele mai sus, a fost elaborat proiectul de hotărâre pe care îl supun deliberării/aprobării în forma și conținutul redactat.

INIȚIATOR,

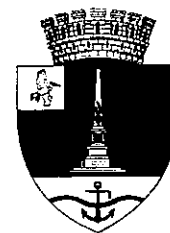
George ȘINGHI,
Consilier local





ROMÂNIA
Județul Tulcea

PRIMARUL MUNICIPIULUI TULCEA
DIRECȚIA URBANISM, AMENAJARE TERITORIU



Nr. 27950/03.07.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

Pentru aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1 ȘI ÎMPREJMUIRE", intravilan municipiul Tulcea, strada Malcoci, nr. 39, carte funciară nr. 39374, număr cadastral 39374

- Proiectant: SOCIETATEA EDIFICA L.A. S.R.L.
- Inițiator: SANDU ADRIAN

Având în vedere adresa înregistrată la U.A.T. Municipiul Tulcea cu nr. 27847/06.03.2023, Ținând cont de Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se supune deliberării/aprobării P.U.D. "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1 ȘI ÎMPREJMUIRE", intravilan municipiul Tulcea, strada Malcoci, nr. 39, carte funciară nr. 39374, număr cadastral 39374.

Documentația a fost analizată în Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a Municipiului Tulcea în ședința din 07.04.2023 și a primit Avizul Arhitectului Șef cu nr. 10/15.06.2023.

1 Identificare amplasament și situație existentă

Amplasamentul analizat în prezenta documentație este situat în intravilanul Municipiului Tulcea, strada Malcoci, nr. 39, carte funciară nr. 39374, număr cadastral 39374, care potrivit PUG face parte din UTR 11 – Platoul Morilor, zona LMu1 – zonă rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 (până la 10 m), exclusiv rezidențială – locuințe și funcțiuni complementare și zonă P – zonă de

parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție, subzona Pp – parcuri, grădini de cartier, scuaruri, cu o retragere de 4,00 m la strada Malcoci.

Pentru autorizarea construirii în zonele cu autorizare indirectă și în alte condiții decât cele reglementate prin PUG și RLUMT este necesară aprobarea de către Consiliul Local a unei documentații de urbanism.

Amplasamentul analizat în prezenta documentație este situat în intravilanul Municipiului Tulcea, strada Malcoci, nr. 39, carte funciară nr. 39374, număr cadastral 39374 și are categoria de folosință vie și arabil în intravilan.

Terenul de amplasament identificat cu numărul cadastral 39374, cu o suprafață de 406,00 mp aparține numitului Sandu Adrian, conform Actului de dezmembrare și Contractului de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. 2473 din 18 noiembrie 2014.

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la nord: teren proprietate particulară – număr cadastral 42667;
- la sud: teren din domeniul public de interes local – strada Malcoci – număr cadastral 51666;
- la vest: terenuri proprietate privată – numerele cadastrale 37478, 5760;
- la est: terenuri proprietate privată – numere cadastrale 39636, 46463, 1783.

2 Descrierea lucrărilor

Prezenta documentație analizează și detaliază condițiile de amplasare a clădirii, dotările edilitare, circulații carosabile și pietonale, accesul, precum și caracteristicile volumetrice în ceea ce privește gradul de ocupare al terenului și regimul de înălțime.

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

UTR 11- Platoul Morilor cu următoarele funcțiuni:

- zona LMu1 – zonă rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 (până la 10 m), exclusiv rezidențială – locuințe și funcțiuni complementare

➤ funcțiunea dominantă: locuirea pe fiecare parcelă în parte și în fiecare construcție în parte;

➤ funcțiuni complementare: LI -zonă rezidențială cu mai mult de trei niveluri (peste 10 m); IS – zonă pentru instituții și servicii publice de interes general (cu excepția Isps – construcții și amenajări sportive), I – zonă unități industriale de depozitare și transport (cu excepția unităților poluante), Pp – parcuri, grădini de cartier, scuaruri; GC – zonă gospodărie comunală și TE - zonă pentru echipare tehnico-edilitară, necesare folosințelor din subzonă; CCp circulația pietonală majoră și piețe civice;

➤ funcțiuni interzise: LMr – zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (până la 10 m), cu clădiri de tip rural; Issp – construcții și amenajări sportive; I – zonă de unitati industriale , depozite și transport, orice unități poluante sau generatoare de riscuri tehnologice, A – zonă de unități agricole și sere; Ppp – perdele de protecție și alte zone verzi, GC – zonă de gospodărie comunală și TE zonă pentru echipare tehnico-edilitară, necesare altor folosințe decât cele din subzonă, CC – căi de comunicație, cu excepția CCp circulație pietonală majoră și piețe civice; TN – terenuri neproductive.

Regimul de aliniere a construcțiilor - retrageri minime obligatorii:

- retragerea minimă variabilă față de aliniament – minim 3,05 m (sud - față de strada Malcoci CF/NC 51666)<

- retrageri față de limitele laterale:

➤ limită vest (CF/NC 37478, NC 5760) - minim 3,00 m;

➤ limită est (CF/NC 39636; CF 46463, NC 1783) minim 4,45 m.

- retragere variabilă față de limita posterioară nord (CF/NC 42603) - minim 2,00 m; maxim 2,80 m;

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

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

Se va urmări simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se înserează, evitarea evidențierii unor calcane.

Sunt interzise structuri de acoperiș cu învelitoare tip șarpant, cu acoperișuri complicate cu turnulețe și streașini suprapuse.

Se interzic următoarele materiale: azbociment, materiale plastice și carton asfaltat (cu excepția teraselor orizontale).

Materialele folosite vor fi de calitate, aspectul clădirilor trebuie să fie de factură modernă, se interzice folosirea de balustrade cu modele florale, culorile puternice, precum și folosirea de materiale reciclate.

Circulații și accese:

Organizarea circulației se va realiza la nivel de parcelă prin accesul existent, pentru a avea vizibilitate maximă.

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

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

Accesele și parcajele carosabile nu trebuie obstrucționate de mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență. Incinta prevede 1 loc de parcare cu acces din strada Malcoci.

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

Accesul auto va fi semnalat corespunzător, în cazul în care sunt necesare semne și marcaje rutiere, acestea se vor realiza obligatoriu.

Incinta va avea prevăzut obligatoriu acces pietonal și auto, dimensionat corespunzător funcțiunii și categoriei de drum din care se amenajează accesul.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Accesul auto și pietonal se va realiza din strada Malcoci.

Accesul autospecialelor se va asigura prin intermediul unei benzi cu lățimea de 2,80 m.

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

Echipare tehnico – edilitare:

- montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice;

- dotările și echipările edilitare trebuie să fie de calitate și dimensionate corespunzător.

- Alimentare cu energie electrică – există posibilitatea de racordare la rețeaua de energie electrică din strada Malcoci.

- Alimentarea cu apă - în zona amplasamentului există rețea publică de alimentare cu apă.

- Evacuarea apelor uzate menajere – în zona amplasamentului există rețea publică de canalizare menajeră. Sistemizarea verticală va orienta apele pluviale către aleea de acces din strada Malcoci

- Evacuarea deșeurilor menajere solide – se va asigura în incintă platforma pentru deșeuri menajere și tehnologice, în amplasarea acestora se va ține cont de legislația în domeniu de la data elaborării documentației tehnice pentru emiterea autorizației de construire, în special Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de Igienă și Sănătate Publică privind mediul de viață al populației.

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

Amplasarea spațiilor verzi și împrejuriri:

Prin grija investitorului suprafața plantată va fi de minim 20% din suprafața totală a terenului, care va fi întreținută corespunzător.

Împrejmuirea: se vor realiza împrejuriri din materiale de calitate ce nu vor deranja vecinătățile; Aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor. Soclul gardului cu vecinul de la sud va fi armat ca zid de sprijin.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Numărul locurilor de parcare, va fi conform Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Unității Administrativ-Teritoriale Municipiul Tulcea, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 201 din data de 28.09.2017: în interiorul parcelei se va amenaja 1 loc de parcare.

Valorile maxime admise ale indicilor de densitate a construirii pe parcela inițială, din care provine terenul care face obiectul prezentei documentații de urbanism - S 486,00 mp, sunt următoarele:

- POT max propus: 35%;
- CUT max propus: 1,0;
- Regim de înălțime: P+2E;
- Niveluri: 3 niveluri supraterane;
- H maxim 10,00m de la cota terenului sistematizat.

Valorile maxime admise ale indicilor de densitate a construirii pe parcela rezultată în urma dezmembrării - S - 406,00 mp:

- POT max propus: 25%;
- CUT max propus: 0,5;
- Regim de înălțime: P+1E;
- Niveluri: 2 niveluri supraterane;
- H maxim 9,00m de la cota terenului sistematizat.

Concluzii

Se supune deliberării/aprobării Consiliului Local al Municipiului Tulcea P.U.D. "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1 ȘI ÎMPREJMUIRE", intravilan municipiul Tulcea, strada Malcoci, nr. 39, carte funciară nr. 39374, număr cadastral 39374.

p. Primarul Municipiului Tulcea,
Nicolae-Florin BIBU, Administrator Public

Arhitect Șef,
Dr. Arh. Andreea-Catrinel MATACHE

REDACTAT,
Compartiment Strategie Urbană
Direcția Urbanism, Amenajare Teritoriu
Mariana Săgeată





ROMÂNIA - JUDEȚUL TULCEA
MUNICIPIUL TULCEA
Direcția Urbanism, Amenajare Teritoriu
Serviciul Urbanism, Amenajare Teritoriu
Compartiment Strategie Urbană



AVIZ

Nr. 10 din 15.06.2023

Pentru Planul Urbanistic de Detaliu: CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1 ȘI ÎMPREJMUIRE, generat de imobilul: CARTE FUNCİARĂ NR. 39374, NUMĂR CADASTRAL 39374.

Inițiator: SANDU ADRIAN

Proiectant: SOCIETATEA EDIFICA L.A. S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură: ARH. LUMINIȚA ARHIRE

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z.- intravilan municipiul Tulcea, strada Malcoci, nr. 39, în suprafață de 406,00 mp.

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

UTR 11 – Platoul Morilor, zona LMu1 – zonă rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 (până la 10 m), exclusiv rezidențială – locuințe și funcțiuni complementare și zonă P – zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție, subzona Pp – parcuri, grădini de cartier, scuaruri, cu o retragere de 4,00 m la strada Malcoci.

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

- P.O.T.= 35%;

- C.U.T. = 1,0;

- Niv = 3;

- H max = 10 m;

În cazul majorării indicilor de densitate, indicii de densitate vor fi :

POT = 38% ; CUT=1,1; Niv = 3,1, în restul subzonei LMu1: POT = 38% ; CUT=1,2; Niv = 3,2.

- funcțiuni predominante: locuirea ca activitate preponderentă în fiecare clădire ;
- retragerea minimă față de aliniament = conform Cod Civil;
- retrageri minime față de limitele laterale = conform Cod Civil;
- retrageri minime față de limitele posterioare = conform Cod Civil.

Prevederi P.U.D. propuse:

Prezenta documentație analizează și detaliază condițiile de amplasare a clădirii, dotările edilitare, circulații carosabile și pietonale, accese, precum și caracteristicile volumetrice în ceea ce privește gradul de ocupare al terenului și regimul de înălțime.

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

UTR 11- Platoul Morilor cu următoarele funcțiuni:

- zona LMu1 – zonă rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 (până la 10 m), exclusiv rezidențială – locuințe și funcțiuni complementare

➤ funcțiunea dominantă: locuirea pe fiecare parcelă în parte și în fiecare construcție în parte;

➤ funcțiuni complementare: LI -zonă rezidențială cu mai mult de trei niveluri (peste 10 m); IS – zonă pentru instituții și servicii publice de interes general (cu excepția Isps – construcții și amenajări sportive), I – zonă unități industriale de depozitare și transport (cu excepția unităților poluante), Pp – parcuri, grădini de cartier, scuaruri; GC – zonă gospodărie comunală și TE - zonă pentru echipare tehnico-edilitară, necesare folosințelor din subzonă; CCp circulația pietonală majoră și piețe civice;

➤ funcțiuni interzise: LMr – zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (până la 10 m), cu clădiri de tip rural; Issp – construcții și amenajări sportive; I – zonă de unitati industriale , depozite și transport, orice unități poluante sau generatoare de riscuri tehnologice, A – zonă de unități agricole și sere; Ppp – perdele de protecție și alte zone verzi, GC – zonă de gospodărie comunală și TE zonă pentru echipare tehnico-edilitară, necesare altor folosințe decât cele din subzonă, CC – căi de comunicație, cu excepția CCp circulație pietonală majoră și piețe civice; TN – terenuri neproductive

Valorile maxime admise ale indicilor de densitate a construirii pe parcela inițială, din care provine terenul care face obiectul prezentei documentații de urbanism - S 486,00 mp, sunt următoarele:

- POT max propus : 35%;
- CUT max propus : 1,0;
- Regim de înălțime : P+2E;
- Niveluri: 3 niveluri supraterane;
- H maxim 10,00m de la cota terenului sistematizat

Valorile maxime admise ale indicilor de densitate a construirii pe parcela rezultată în urma dezmembrării - S - 406,00 mp:

- POT max propus : 25%;
- CUT max propus : 0,5;
- Regim de înălțime : P+1E;
- Niveluri: 2 niveluri supraterane;
- H maxim 9,00m de la cota terenului sistematizat

Regimul de aliniere a construcțiilor - retrageri minime obligatorii :

- retragerea minimă variabilă față de aliniament– minim 3,05 m (sud - față de strada Malcoci CF/NC 51666)

- retrageri față de limitele laterale :

- limită vest (CF/NC 37478, NC 5760) - minim 3,00 m;
- limită est (CF/NC 39636; CF 46463, NC 1783) minim 4,45 m

- retragere variabilă față de limita posterioară nord (CF/NC 42603) - minim 2,00 m; maxim 2,80 m;

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

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

Se va urmări simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se înserează, evitarea evidențierii unor calcane.

Sunt interzise structuri de acoperiș cu învelitoare tip șarpant, cu acoperișuri complicate cu turnulețe și streășini suprapuse.

Se interzic următoarele materiale: azbociment, materiale plastice și carton asfaltat (cu excepția teraselor orizontale).

Materialele folosite vor fi de calitate, aspectul clădirilor trebuie să fie de factură modernă, se interzice folosirea de balustrade cu modele florale, culorile puternice, precum și folosirea de materiale reciclate.

Circulații și accese:

Organizarea circulației se va realiza la nivel de parcelă prin accesul existent, pentru a avea vizibilitate maximă.

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

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

Accesele și parcajele carosabile nu trebuie obstrucționate de mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență. Incinta prevede 1 loc de parcare cu acces din strada Malcoci.

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

Accesul auto va fi semnalat corespunzător, în cazul în care sunt necesare semne și marcaje rutiere, acestea se vor realiza obligatoriu.

Incinta va avea prevăzut obligatoriu acces pietonal și auto, dimensionat corespunzător funcțiunii și categoriei de drum din care se amenajează accesul.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Accesul auto și pietonal se va realiza din strada Malcoci.

Accesul autospecialelor se va asigura prin intermediul unei benzi cu lățimea de 2,80 m.

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

Echipare tehnico – edilitare:

- montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice;

- dotările și echipările edilitare trebuie să fie de calitate și dimensionate corespunzător.
- Alimentare cu energie electrică – există posibilitatea de racordare la rețeaua de energie electrică din strada Malcoci.
- Alimentarea cu apă - în zona amplasamentului există rețea publică de alimentare cu apă.
- Evacuarea apelor uzate menajere – în zona amplasamentului există rețea publică de canalizare menajeră. Sistematizarea verticală va orienta apele pluviale către aleea de acces din strada Malcoci
- Evacuarea deșeurilor menajere solide – se va asigura în incintă platforma pentru deșeuri menajere și tehnologice, în amplasarea acestora se va ține cont de legislația în domeniu de la data elaborării documentației tehnice pentru emiterea autorizației de construire, în special Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de Igienă și Sănătate Publică privind mediul de viață al populației.

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

Amplasarea spațiilor verzi și împrejmuiri:

Prin grija investitorului suprafața plantată va fi de minim 20% din suprafața totală a terenului, care va fi întreținută corespunzător.

Împrejmuirea se vor realiza împrejmuiri din materiale de calitate ce nu vor deranja vecinătățile; Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor. Soclul gardului cu vecinul de la sud va fi armat ca zid de sprijin.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Numărul locurilor de parcare, va fi conform Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Unității Administrativ-Teritoriale Municipiul Tulcea, aprobat prin HCL nr. 201 din data de 28.09.2017: în interiorul parcelei se va amenaja 1 loc de parcare.

Documentația tehnică pentru autorizația de construire va avea obligatoriu prevăzut proiect de sistematizare teren și amenajări exterioare de incintă, verificat la cerințele esențiale de calitate rezistență și stabilitate pentru construcții rutiere, drumuri, poduri, siguranță în exploatare pentru construcții rutiere, drumuri, poduri și igienă, sănătatea oamenilor, refacerea și protecția mediului, în proiectarea clădirilor se va ține cont de prevederile art.15 din Legea nr. 372/2015 privind performanța energetică a clădirilor, cu privire la numărul de locuri de parcare și de stații electrice de încărcare.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 07.04.2023 se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia.

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatelor de urbanism:

1. nr. 181 din 11.03.2022 emis de UAT-MUNICIPIUL TULCEA

Arhitect – șef,
Dr. Arh. Andreea-Catrinel MATAACHE

Secretariat CTATU,
Mariana SĂGEATĂ



ROMÂNIA
JUDEȚUL TULCEA
PRIMARUL MUNICIPIULUI TULCEA



Nr. de înregistrare 27929/03.07.2023

STUDIU DE IMPACT

la Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1 ȘI ÎMPREJMUIRE", intravilan municipiul Tulcea, strada Malcoci, nr. 39, carte funciară nr. 39374, număr cadastral 39374

Secțiunea 1 – Motivul emiterii actului normativ

Prezenta documentație de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu are ca scop analiza condițiilor de amplasare a clădirii, a dotărilor edilitare, a circulațiilor carosabile și pietonale, a acceselor, precum și a caracteristicilor volumetrice în ceea ce privește gradul de ocupare al terenului și regimul de înălțime, pe un teren aflat în intravilanul Municipiului Tulcea, strada Malcoci, nr. 39, carte funciară nr. 39374, număr cadastral 39374.

Pentru emiterea autorizației de construire trebuie să existe reglementări prin care se poate autoriza execuția obiectivului solicitat de către beneficiar. Prin planul urbanistic de detaliu se vor detalia regulile stabilite prin documentațiile de urbanism de rang superior care vor asigura dezvoltarea coerentă a zonei.

Autoritatea competentă pentru aprobarea documentațiilor de urbanism de tip Plan Urbanistic de Detaliu, pe raza Municipiului Tulcea este Primarul Municipiului Tulcea prin Direcția de Urbanism, Amenajare Teritoriu din cadrul Primăriei Municipiului Tulcea.

Cadrul legislativ privind aprobarea documentațiilor de urbanism pentru emiterea actului normativ îl constituie:

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

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

- Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul emis de viceprim-ministrul, ministrul dezvoltării regionale și administrației publice nr. 233/2016, cu modificările și completările ulterioare.

În aplicarea celor prezentate mai sus, se impune adoptarea unui act normativ pentru aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1 ȘI ÎMPREJMUIRE", intravilan municipiul Tulcea, strada Malcoci, nr. 39, carte funciară nr. 39374, număr cadastral 39374.

Secțiunea 2 – Impactul economico-social al proiectului de act normativ

Acest act normativ introduce un set reglementări particulare amplasamentului, pentru a se emite autorizația de construire pentru amplasament de către Primarul Municipiului Tulcea prin Direcția de Urbanism, Amenajare Teritoriu din cadrul Primăriei Municipiului Tulcea.

Secțiunea 3 – Impactul financiar asupra bugetului

Intenția beneficiarului este de a dezvolta și pune în valoare potențialul urbanistic al zonei. Acesta prezintă și utilitate publică prin crearea de noi locuri de muncă și creșterea veniturilor la bugetul local.

Secțiunea 4 – Efectele proiectului de act normativ asupra legislației în vigoare

Proiectul de act normativ are la bază prevederile legislației în vigoare și detaliază Planul Urbanistic General prin: detalierea reglementărilor specifice existente pentru suprafața de 406 mp LMu1 – zonă rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 (până la 10 m), exclusiv rezidențială – locuințe și funcțiuni complementare și zonă P – zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție, subzona Pp – parcuri, grădini de cartier, scuaruri, cu o retragere de 4,00 m la strada Malcoci.

Secțiunea 5 – Efectele proiectului de act normativ asupra mediului

Protecția mediului trebuie să fie principala preocupare a beneficiarului.

Depozitarea deșeurilor rezultate în timpul execuției lucrărilor de construcție ca și în timpul exploatării, se va face în mod controlat, iar evacuarea acestora se va efectua numai prin intermediul serviciilor de salubritate, în baza unui contract de prestări servicii.

Secțiunea 6 – Activități de informare publică privind elaborarea și implementarea proiectului de act normativ

Se vor respecta prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare, respectiv consultarea publică prin intermediul site-ului oficial al instituției: www.primariatulcea.ro și organizarea unei dezbateri publice dacă vor exista solicitări în acest sens.

Secțiunea 7 – Măsuri de implementare

După aprobarea proiectului de hotărâre, actul normativ se va aduce la cunoștință publică prin intermediul site-ului oficial al instituției, respectiv www.primariatulcea.ro, va fi transmis direcției, birourilor interesate din cadrul Primăriei Municipiului Tulcea spre luare la cunoștință și punere în aplicare a acestuia, precum și beneficiarului.

Având în vedere aspectele menționate mai sus, a fost elaborat prezentul **proiect de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1 ȘI ÎMPREJMUIRE"**, intravilan municipiul Tulcea, strada Malcoci, nr. 39, carte funciară nr. 39374, număr cadastral 39374.

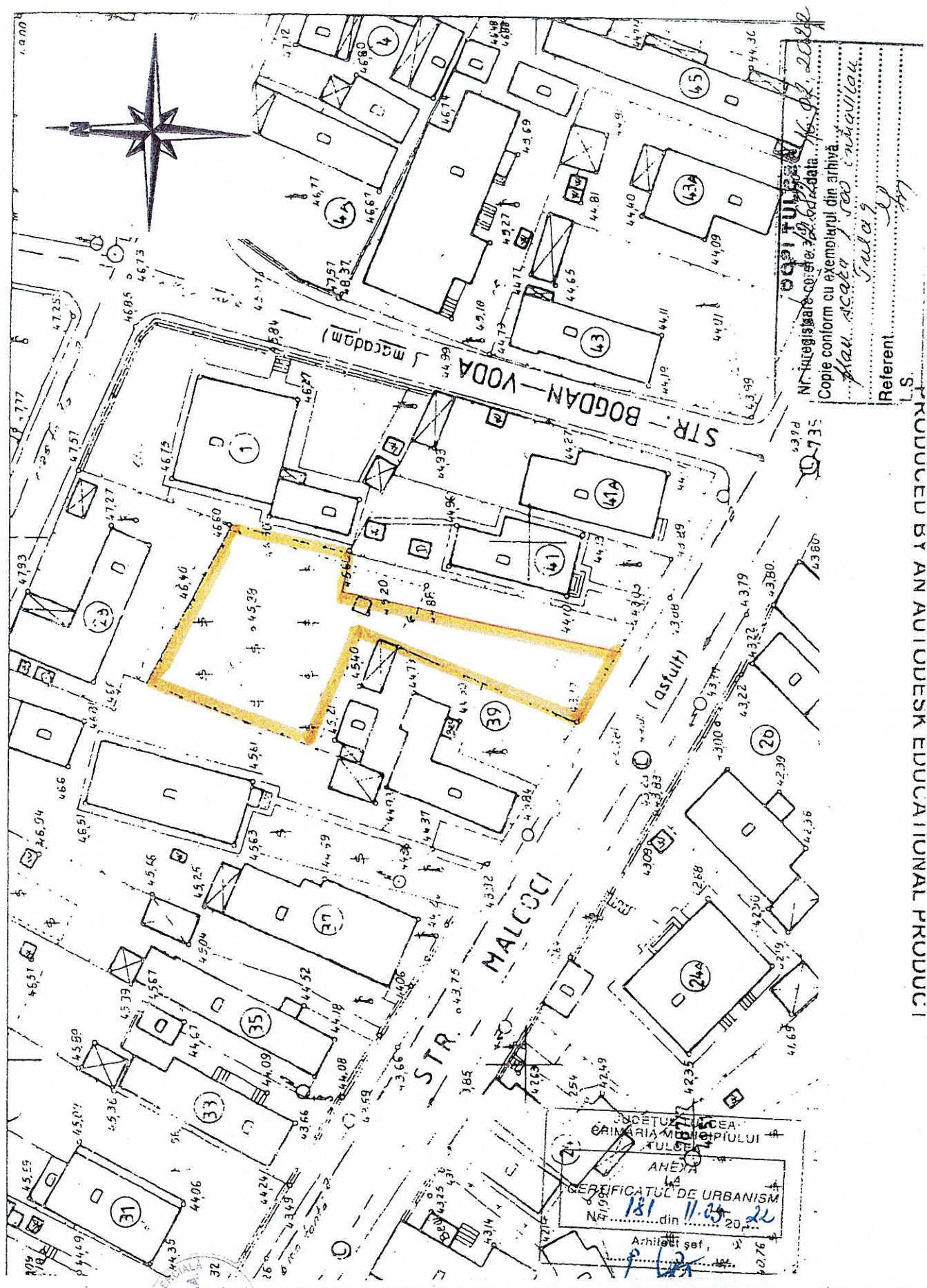
Prezentul Studiu de Impact a fost întocmit în conformitate cu prevederile art. 7, alin. (1) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

P. Primarul Municipiului Tulcea,
Nicolae-Florin BIBU, Administrator Public

ARHITECT ȘEF
Dr. Arh. Andreea-Catrinel MATACHE

ÎNTOCMIT
Mariana SĂGEATĂ

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

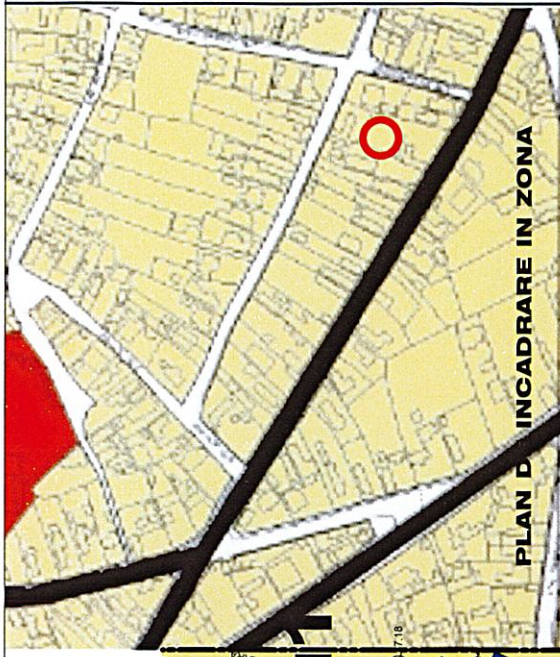
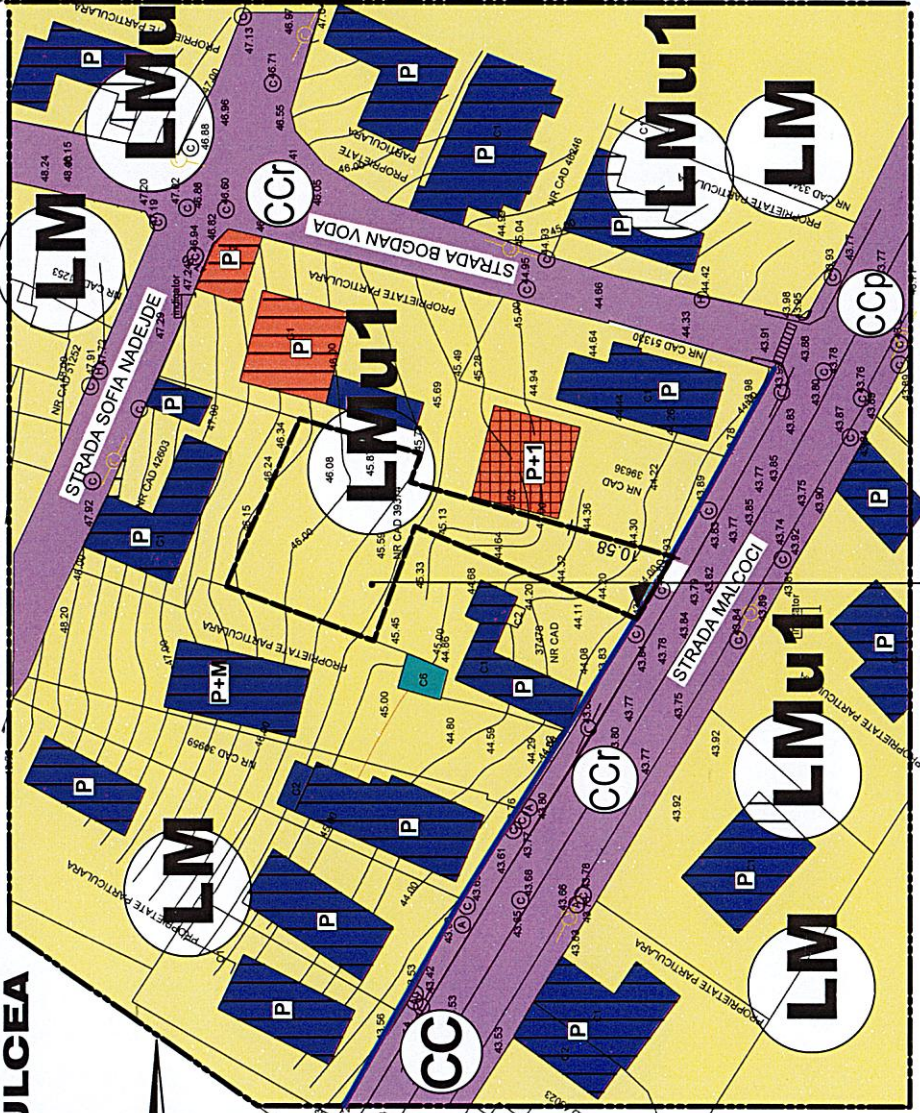
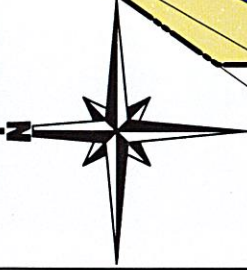


Nr. înregistrare: ... data: ...
 Copie conform cu exemplarul din arhivă.
 Arh. ACCER ȘOI ȘIBANILĂU
 Referent: ...
 L.S.

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

S. C. EDIFICA L.A. S. R. L. TULCEA NR. INREG. J 36/159/2008 C. U. I. 23549971			P.U.D. " CONSTRUIRE LOCUINTA P+1 SI IMPREJMUIRE " municipiul TULCEA , strada MALCOCI , nr. 39, jud. TULCEA		PR. NR 4 /2022
Administrator	Arh. Arhire Luminita	<i>[Signature]</i>	Scara	PLAN DE INCADRARE IN ZONA	PL. NR A0
Sef proiect	Arh. Arhire Luminita	<i>[Signature]</i>	1:500		
Proiectat	Arh. Arhire Luminita	<i>[Signature]</i>			

**P.U.D. " CONSTRUIRE LOCUINTA P+1
SI IMPREJMUIRE
municipiul TULCEA , strada MALCOCI ,nr. 39,
jud. TULCEA**



LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA AMPLASAMENT
- FUNCTIUNI EXISTENTE**
- CC - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CIRCULATIILE AFERENTE
- CCr - SUBZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA
- CCp - SUBZONA CAI DE COMUNICATIE PIETONALA
- LM ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P,P+1,P+2 (pana la 10m)
- LMu1 - SUBZONA EXCLUSIV REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN (LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE)
- STAREA CLADIRILOR**
- BUNA
- MEDIOCRA
- REA

**ACT DE DEZMEMBRARE SI
CONTRACT DE VANZARE CUMPARARE
NR.2473 din 18/ noembrie 2014
NR. CAD. 39374,
S teren = 406.00 mp**

STRUCTURA CLADIRILOR

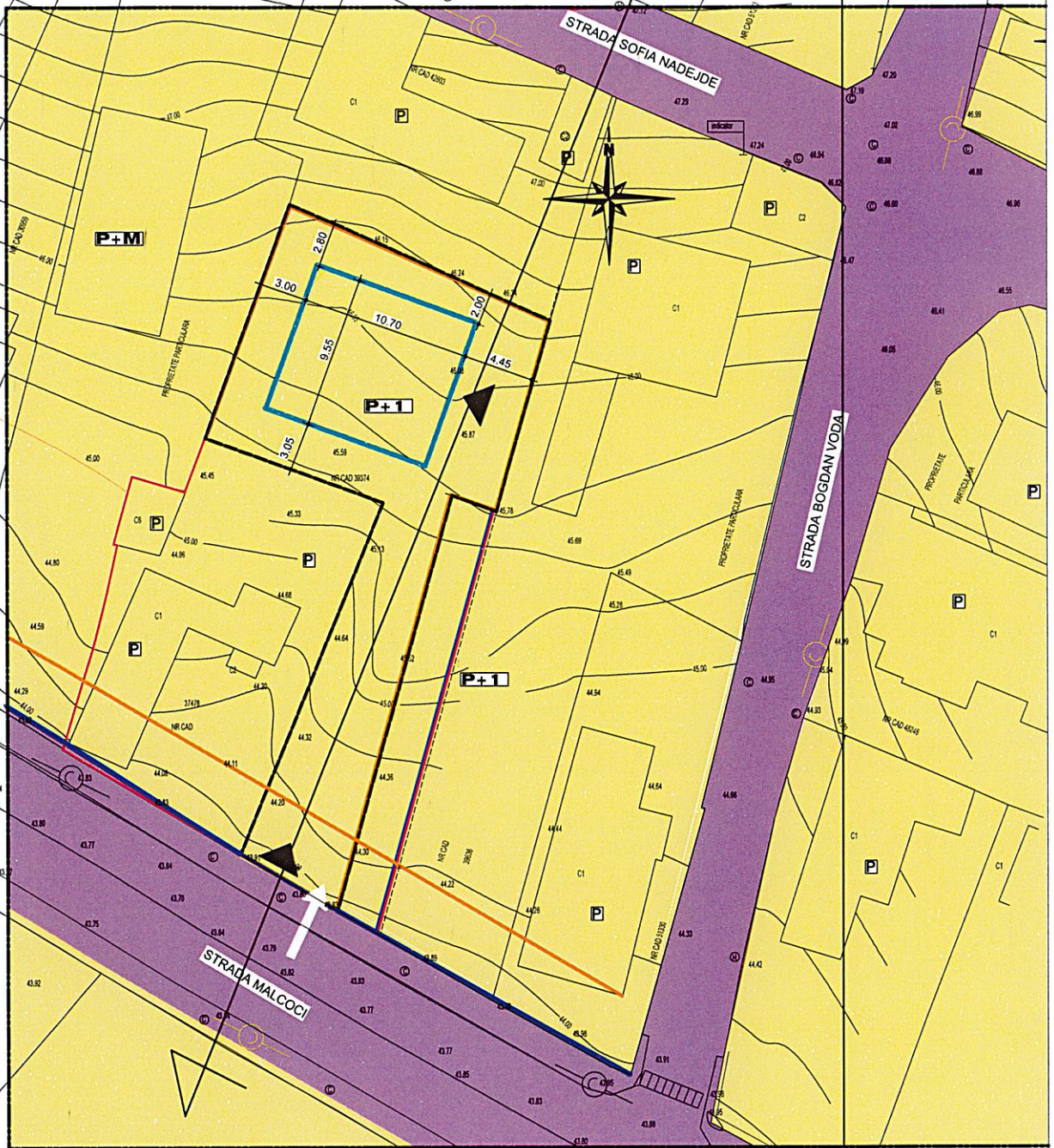
- DURABILA
- SEMIDURABILA
- NEDURABILA

ZONA STUDIATA = 7702,00mp

S. C. EDIFICA L.A. S. R. L. TULCEA		P.U.D. " CONSTRUIRE LOCUINTA P+1 SI IMPREJMUIRE "		PR. NR.
NR. INREG. J 36/159/2008 C. U. I. 23549971		municipiul TULCEA , strada MALCOCI ,nr. 39, jud. TULCEA		4 / 2022
Beneficiar: SANDU ADRIAN , mun. Tulcea , strada. Meltor ,nr.4				
Administrator	Arh. Arhire Luminita	Scara		
Sef proiect	Arh. Arhire Luminita	1:500		
Proiectat	Arh. Arhire Luminita		SITUATIE EXISTENTA	PL. NR.
				A1

P.U.D. " CONSTRUIRE LOCUINTA P+1 SI IMPREJMUIRE "

municipiul TULCEA , strada MALCOCI ,nr. 39,
jud. TULCEA



BILANT TERITORIAL EXISTENT		
CONSTRUCTII	0.00	0.00%
TEREN LIBER	406.00	100.00%
TOTAL	406.00	100.00%

P.O.T. conform RLU = 35%, C.U.T. conform RLU = 1.00

BILANT TERITORIAL PROPUȘ		
CONSTRUCTII	102.00	25.00%
ALEI CAROSABILE	70.00	17.00%
PARCARE	18.00	4.00%
DALAJE, TROTUAR DE GARDA	136.00	34.00%
SPATII VERZI AMENAJATE	80.00	20.00%
TOTAL	406.00	100.00%

P.O.T. propus = 25% / P.O.T. max. conform RLU = 35%
C.U.T. propus = 0.50 / C.U.T. max. conform RLU = 1.00
Regim de inaltime propus : P+1 ;
Inaltimea cladirii propus = 9.00m
Inaltime max. conform RLU = 10.0metri,
Numar max. DE NIVELURI conform RLU = 3

ZONA STUDIATA = 7702,00mp

LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA AMPLASAMENT
- LIMITA EDIFICABIL
- ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CIRCULATIILE AFERENTE
- ZONA DE LOCUINTE MICI SI MIJLOCII - SUBZONE DE LOCUINTE MICI SI MIJLOCII
- ZONA EDIFICABIL
- ALINIAMENT EXISTENT
- REGIM DE ALINIERE MEDIU EXISTENT

NOTA

SUPRAFATA INITIALA TOTALA A TERENULUI NEDEZMEMBRAT -486.00 mp.
DEZMEMBRAREA A CONSTAT CONFORM ACT DEZMEMBRARE NR.2473/18/11/2014,
IN IMPARTIREA TERENULUI IN DOUA PARCELE -UNA DE 406mp (teren care a generat PUD)
SI UNA DE 80 mp CARE S-A ALIPIT PROPRIETATII CU NR. CAD. ACTUAL 39636.
PRECIZAM CA PE SUPRAFATA DEZMEMBRATA DE 80mp ,NU EXISTA CONSTRUCTII.

P.O.T. propus raportat la terenul nedezmembrat = 21%,
C.U.T. propus raportat la terenul nedezmembrat = 0,42

S. G. EDIFICA L.A. S. R. L. TULCEA
NR. INREG. J 36/159/2008 C. U. I. 23549971

P.U.D. " CONSTRUIRE LOCUINTA P+1 SI IMPREJMUIRE "
municipiul TULCEA , strada MALCOCI , nr. 39, jud. TULCEA

Beneficiar: SANDU ADRIAN , mun Tulcea, strada Meteor nr 4

PR. NR.
4 /2022

Administrator	Arh. Arhire Luminita
Sef proiect	Arh. Arhire Luminita
Proiectat	Arh. Arhire Luminita

Scara
1:200

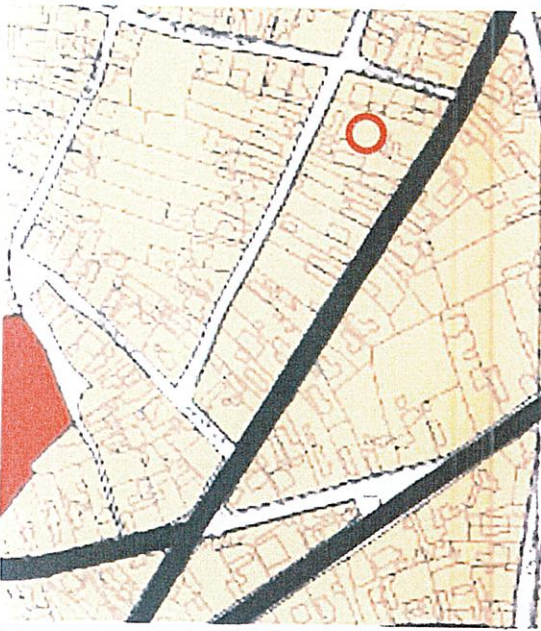
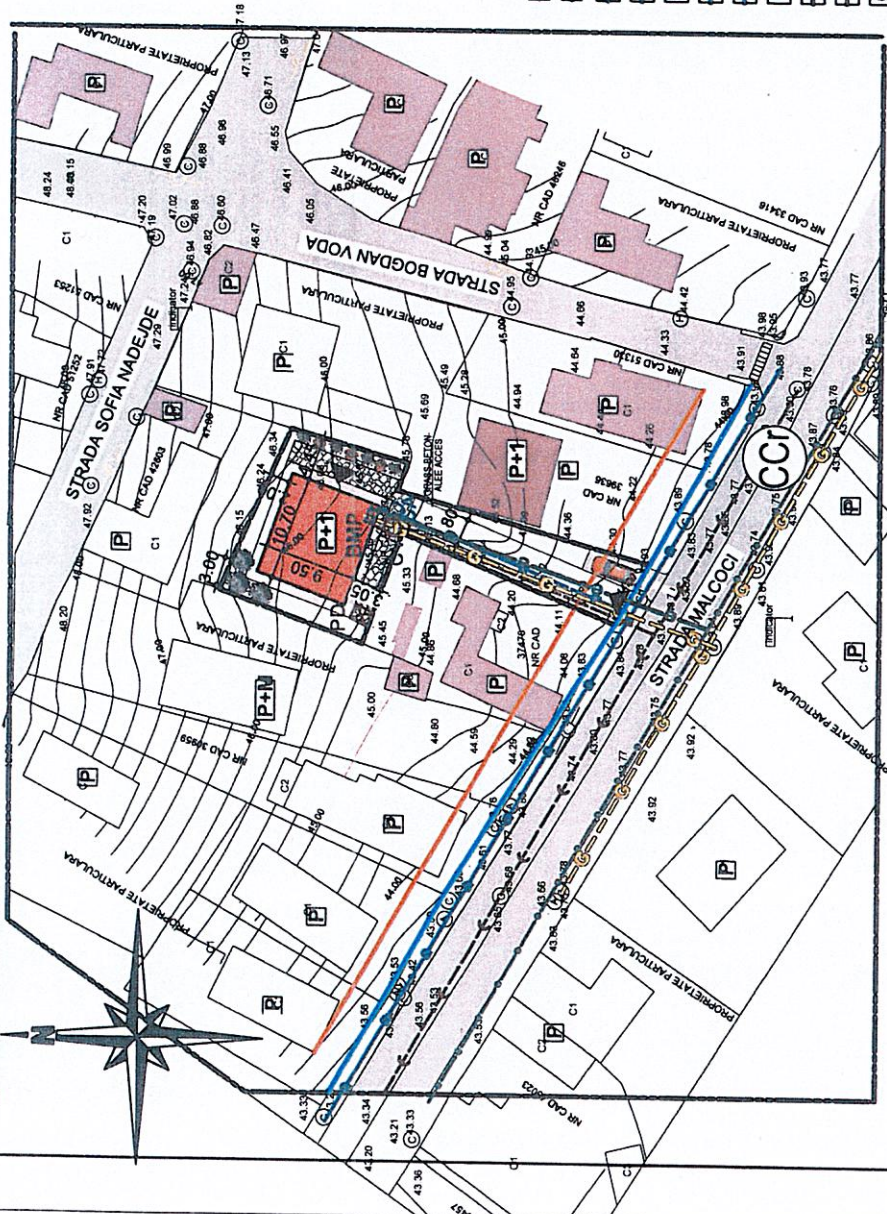
REGLEMENTARI URBANISTICE

PL. NR.
A2

BILANT TE

CONSTRUCTII	
TEREN LIBER	
TOTAL	
P.O.T. conform F	
BILANT TE	
CONSTRUCTII	
ALEI CAROSABILE	
PARCARE	
DALAJE, TROTU	
SPATII VERZI A	
TOTAL	
P.O.T. propus = 2	
C.U.T. propus = 0	
Regim de inaltime	
Inaltimea cladirii	

**P.U.D. " CONSTRUIRE LOCUINTA P+1
SI IMPREJMUIRE "
municipiului TULCEA , strada MALCOCI ,nr. 39,
jud. TULCEA**



PLAN DE INCADRARE IN ZONA

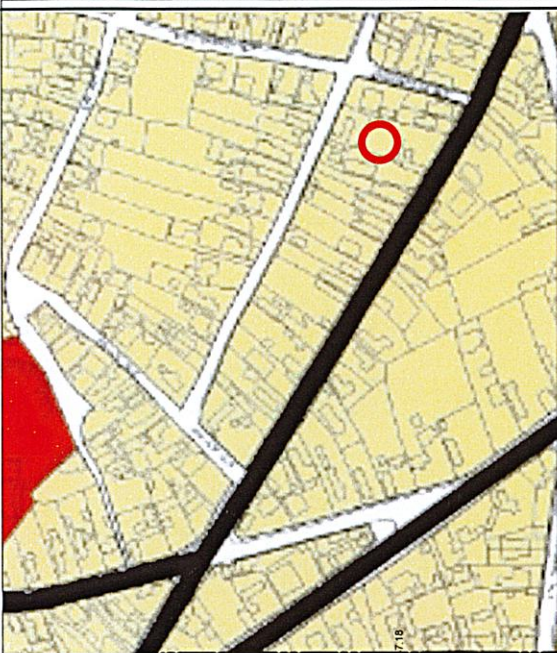
LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA AMPLASAMENT
- LEA EXISTENTA
- RACORD ENERG. ELECTRICA PROPUS
- BLOC DE MASURA SI PROTECTIE
- RETEA DE APA EXISTENTA (Dn 90mm PEHD)
- RACORD DE APA PROPUS
- CAMIN APOMETRIC
- RETEA CANALIZARE EXISTENTA (Dn200mm PVC)
- RETEA CANALIZARE PROPUSA
- CAMIN VIZITARE
- PLATFORMA PRELUARE DESEURI
- REACORD GAZE LA RETEA EXISTENTA

- ALINIAMENT EXISTENT
- REGIM DE ALINIERE MEDIU EXISTENT

S. G. EDIFICA L.A. S. R. L. TULCEA NR. INREG. J 36/159/2008 C. U. I. 23549971		ZONA STUDIATA = 7702,00md	
Administrator Arh. Arhire Luminita		P.U.D. " CONSTRUIRE LOCUINTA P+1 SI IMPREJMUIRE " municipiului TULCEA , strada MALCOCI ,nr. 39, jud. TULCEA Beneficiar: SANDU ADRIAN , mun. Tulcea , strada Meisor ,nr.4	
Sef proiect Arh. Arhire Luminita		PR. NR. 4 /2022	
Proiectat Arh. Arhire Luminita		Scara 1:500	
		REGLEMENTARI TEHNICO EDILITARE	
		PL. NR. A3	

**P.U.D. " CONSTRUIRE LOCUINTA P+1
SI IMPREJMUIRE "**
SI IMPREJMUIRE "
municipiul TULCEA , strada MALCOCI ,nr. 39,
jud.-TULCEA



PLAN DE INCADRARE IN ZONA

LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA AMPLASAMENT

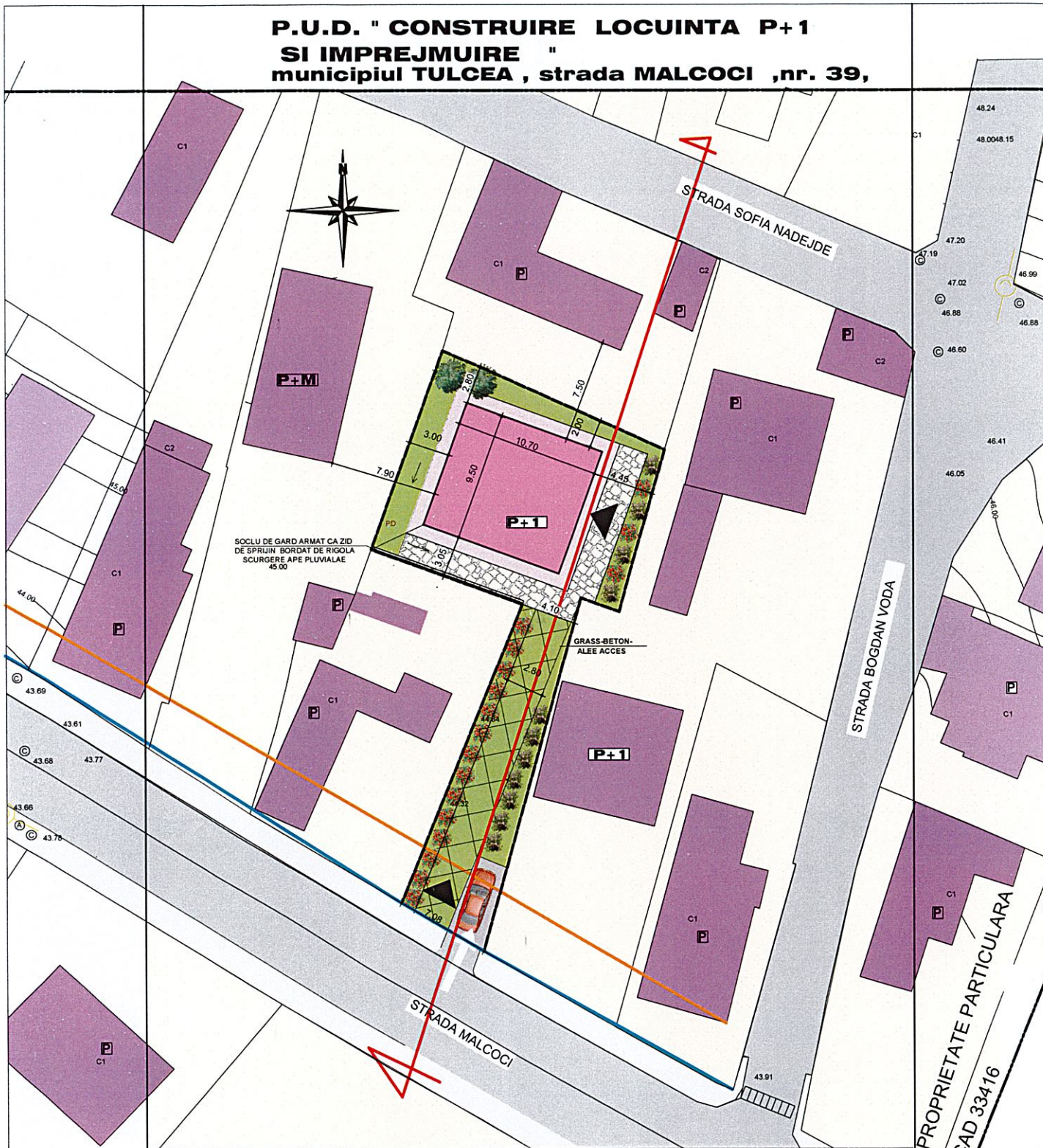
TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

- TEREN PROPRIETATE APARTINAND PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
- TEREN DOMENIUL PUBLIC DE INTERES LOCAL

**ACT DE DEZMEMBRARE SI
CONTRACT DE VANZARE CUMPARARE
NR.2473 din 18/ noembrie 2014
NR. CAD. 39374,
S teren = 406.00 mp**

S. C. EDIFICA L.A. S. R. L. TULCEA NR. INREG. J 36/159/2008 C. U. I. 23549971		ZONA STUDIATA = 7702,00mp	
Administrator	Arh. Arhire Luminita	P.U.D. " CONSTRUIRE LOCUINTA P+1 SI IMPREJMUIRE "	PR. NR.
Sef proiect	Arh. Arhire Luminita	municipiul TULCEA , strada MALCOCI , nr. 39, jud. TULCEA	4 /2022
Proiectat	Arh. Arhire Luminita	Beneficiar: SANDU ADRIAN , mun. Tulcea , strada Meleor ,nr. 4	
		Scara	REGIM JURIDIC
		1:500	A4

**P.U.D. " CONSTRUIRE LOCUINTA P+1
SI IMPREJMUIRE "**
municipiul TULCEA , strada MALCOCI ,nr. 39,



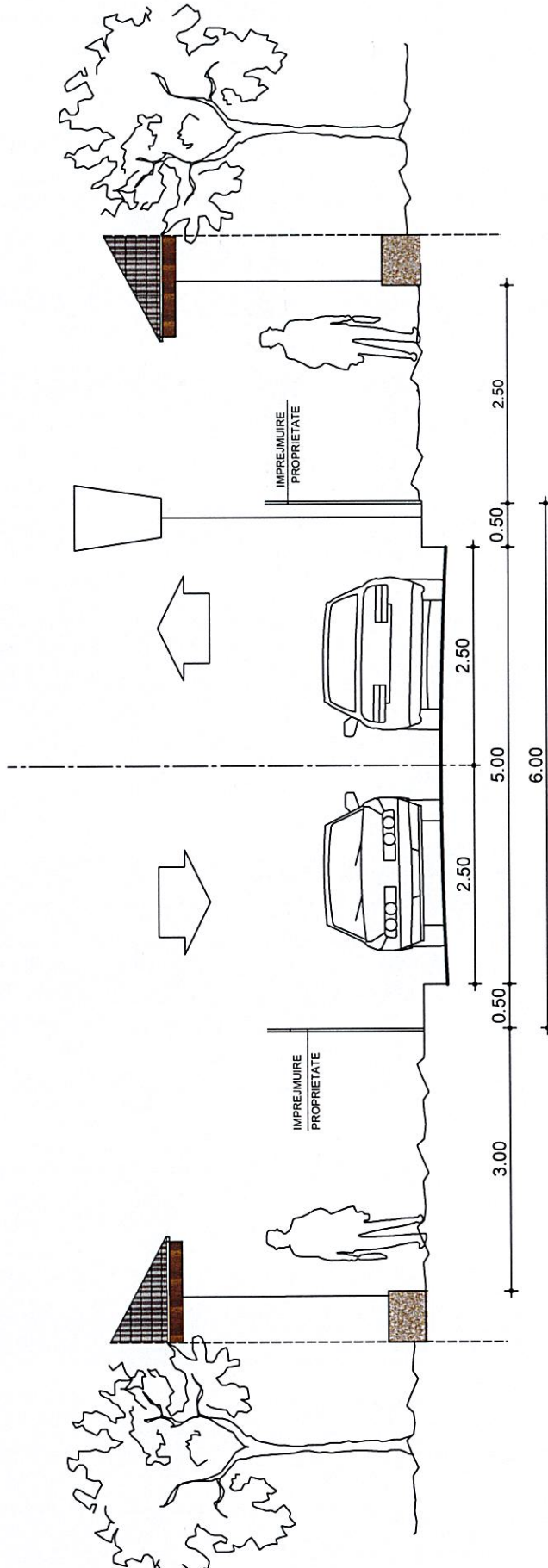
BILANT TERITORIAL EXISTENT	
CONSTRUCTII	0.00 0.00%
TEREN LIBER	406.00 100.00%
TOTAL	406.00 100.00%
P.O.T. conform RLU = 35%, C.U.T. conform RLU = 1.00	
BILANT TERITORIAL PROPUZ	
CONSTRUCTII	102.00 25.00%
ALEI CAROSABILE	70.00 17.00%
PARCARE	18.00 4.00%
DALAJE, TROTUAR DE GARDA	136.00 34.00%
SPATII VERZI AMENAJATE	80.00 20.00%
TOTAL	406.00 100.00%
P.O.T. propus = 25% (P.O.T. max. conform RLU = 35%)	
C.U.T. propus = 0.50 (C.U.T. max. conform RLU = 1.00)	
Regim de inaltime propus : P+1 ;	
Inaltimea cladirii propuse = 9.00m	
Inaltime max conform RLU = 10.0metri,	
Numar max DE NIVELURI conform RLU = 3	
ZONA STUDIATA = 7702.00mp	

LEGENDA			
	LIMITA ZONA STUDIATA		SPATII VÊRZI AMENAJATE
	LIMITA AMPLASAMENT		REGIM DE INALTIME
	CONSTRUCTII EXISTENTE		Inaltimea maxima propusa la coama : 9.00 m;
	CONSTRUCTII PROPUSE		ACCESSE PRINCIPALE
	ALEI PIETONALE, TROTUARE GRASS-BETON.		ALINIAMENT EXISTENT
	CIRCULATIE CAROSABILA		REGIM DE ALINIERE MEDIU EXISTENT

NOTA
SUPRAFATA INITIALA TOTALA A TERENULUI NEDEZMEMBRAT -486.00 mp.
DEZMEMBRAREA A CONSTAT CONFORM ACT DEZMEMBRARE NR.2473/18/11/2014,
IN IMPARTIREA TERENULUI IN DOUA PARCELE -UNA DE 406mp (teren care a generat PUD)
SI UNA DE 80 mp CARE S-A ALIPT PROPRIETATII CU NR. CAD. ACTUAL 39636.
PRECIZAM CA PE SUPRAFATA DEZMEMBRATA DE 80mp ,NU EXISTA CONSTRUCTII.
P.O.T. propus raportat la terenul nedezmembrat = 21%,
C.U.T. propus raportat la terenul nedezmembrat = 0, 42

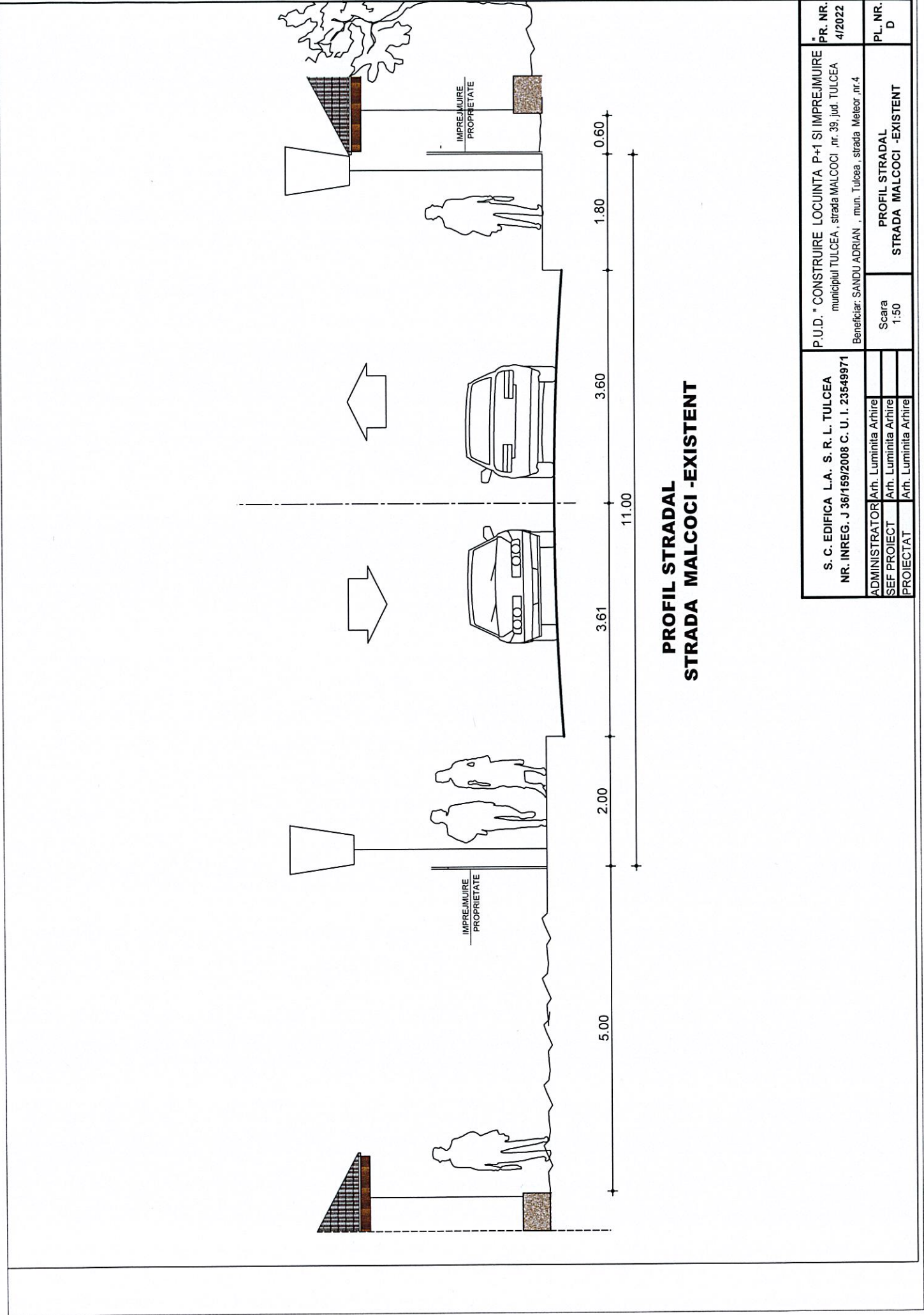
S. C. EDIFICA L.A. S. R. L. TULCEA NR. INREG. J 36/159/2008 C. U. I. 23549971		P.U.D. " CONSTRUIRE LOCUINTA P+1 SI IMPREJMUIRE " municipiul TULCEA , strada MALCOCI ,nr. 39, jud. TULCEA Beneficiar: SANDU ADRIAN , mun. Tulcea, strada Meteor nr 4		PR. NR. 4 /2022
Administrator Arh. Arhire Luminita	Scara 1:200	POSSIBILITATI DE MOBILARE URBANA		PL. NR. A4
SeI proiect Arh. Arhire Luminita				
Proiectat Arh. Arhire Luminita				

PROPRIETATE PARTICULARA
NR CAD 33416



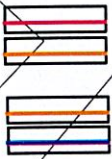
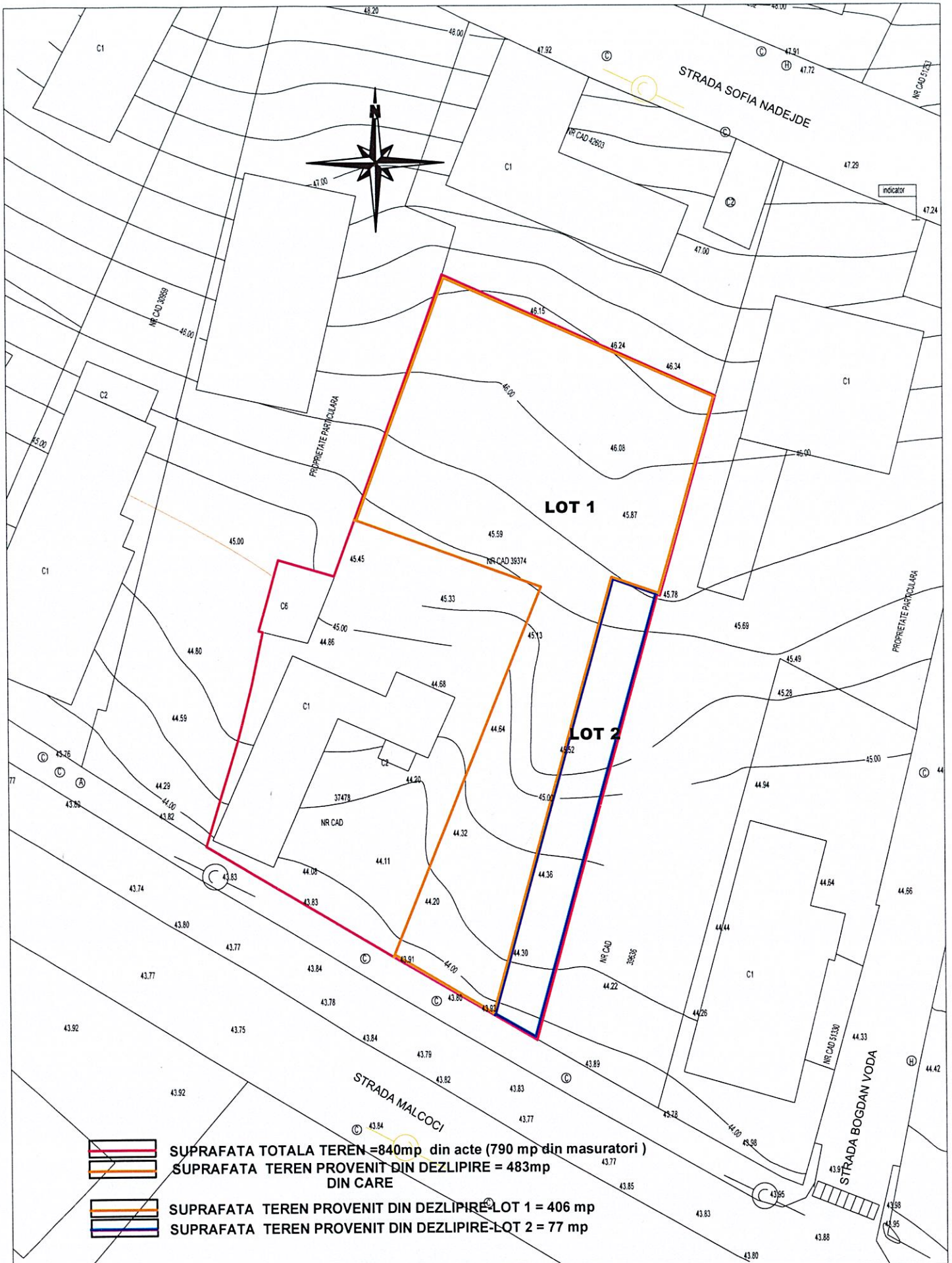
**PROFIL STRADAL
STRADA SOFIA NADEJDE - EXISTENT**

S. C. EDIFICA L.A. S. R. L. TULCEA NR. INREG. J 36/159/2008 C. U. I. 23549971		P.U.D. " CONSTRUIRE LOCUINTA P+1 SI IMPREJMUIRE municipiului TULCEA, strada MALCOCI ,nr. 39, jud. TULCEA Beneficiar: SANDU ADRIAN , mun. Tulcea, strada Meteor, nr.4		PR. NR. 4/2022
ADMINISTRATOR	Arh. Luminita Arhire	Scara 1:50		PL. NR. D
SEF PROIECT	Arh. Luminita Arhire	PROFIL STRADAL		
PROIECTAT	Arh. Luminita Arhire	STRADA SOFIA NADEJDE -EXISTENT		



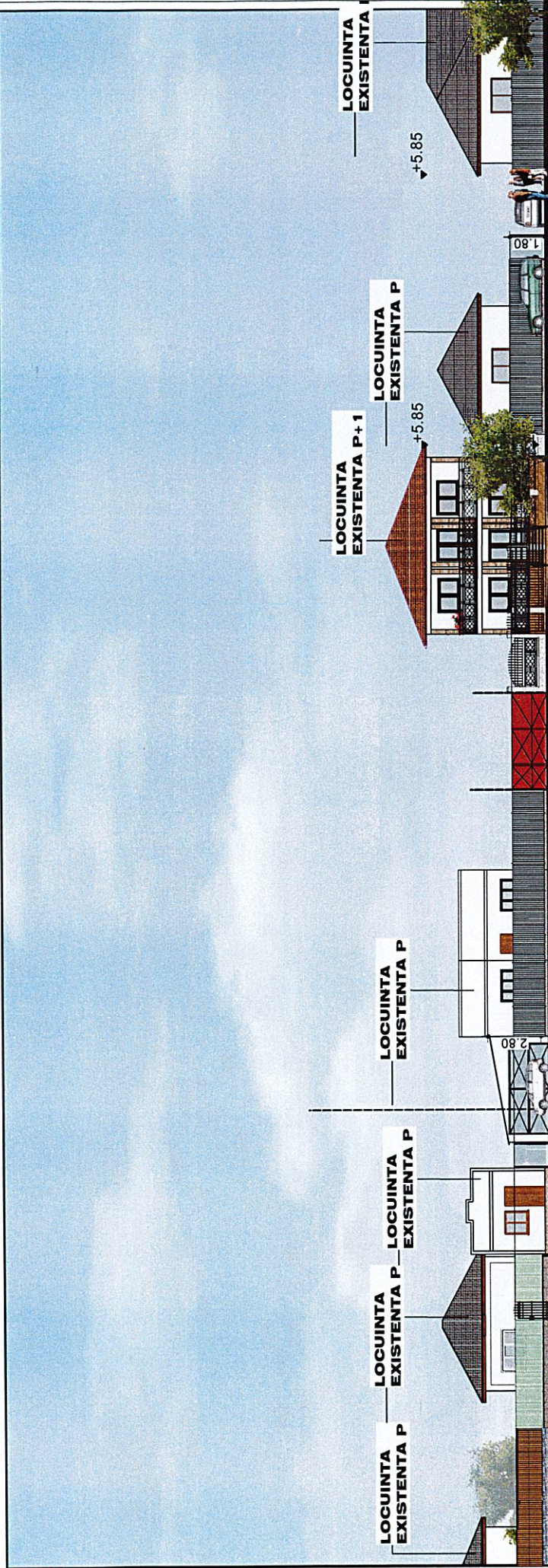
**PROFIL STRADAL
STRADA MALCOCI -EXISTENT**

S. C. EDIFICA L.A. S. R. L. TULCEA NR. INREG. J 36/159/2008 C. U. I. 23549971		P.U.D. * CONSTRUIRE LOCUINTA P+1 SI IMPREJMUIRE municipiului TULCEA, strada MALCOCI, nr. 39, jud. TULCEA Beneficiar: SANDU ADRIAN, mun. Tulcea, strada Meteor, nr.4		PR. NR. 4/2022
ADMINISTRATOR	Arh. Luminita Arhire	Scara	PROFIL STRADAL	PL. NR. D
SEF PROIECT	Arh. Luminita Arhire	1:50	STRADA MALCOCI -EXISTENT	
PROIECTAT	Arh. Luminita Arhire			



SUPRAFATA TOTALA TEREN = 840mp din acte (790 mp din masuratori)
SUPRAFATA TEREN PROVENIT DIN DEZLIPIRE = 483mp DIN CARE
SUPRAFATA TEREN PROVENIT DIN DEZLIPIRE LOT 1 = 406 mp
SUPRAFATA TEREN PROVENIT DIN DEZLIPIRE LOT 2 = 77 mp

S. C. EDIFICA L.A. S. R. L. TULCEA NR. INREG. J 36/159/2008 C. U. I. 23549971		P.U.D. * CONSTRUIRE LOCUINTA P+1 SI IMPREJMUIRE * municipiul TULCEA , strada MALCOCI ,nr. 39, jud. TULCEA Beneficiar: SANDU ADRIAN , mun. Tulcea , strada Meteor ,nr.4		PR. NR. 4 /2022
Administrator Sef proiect Proiectat	Arh. Arhire Luminita Arh. Arhire Luminita Arh. Arhire Luminita	Scara 1:200	PLANSĂ EXPLICATIVĂ PRIVIND CIRCULAȚIA TERENURILOR PRIN DEZMEMBRĂRI SUCCESIVE	PL. NR. A4

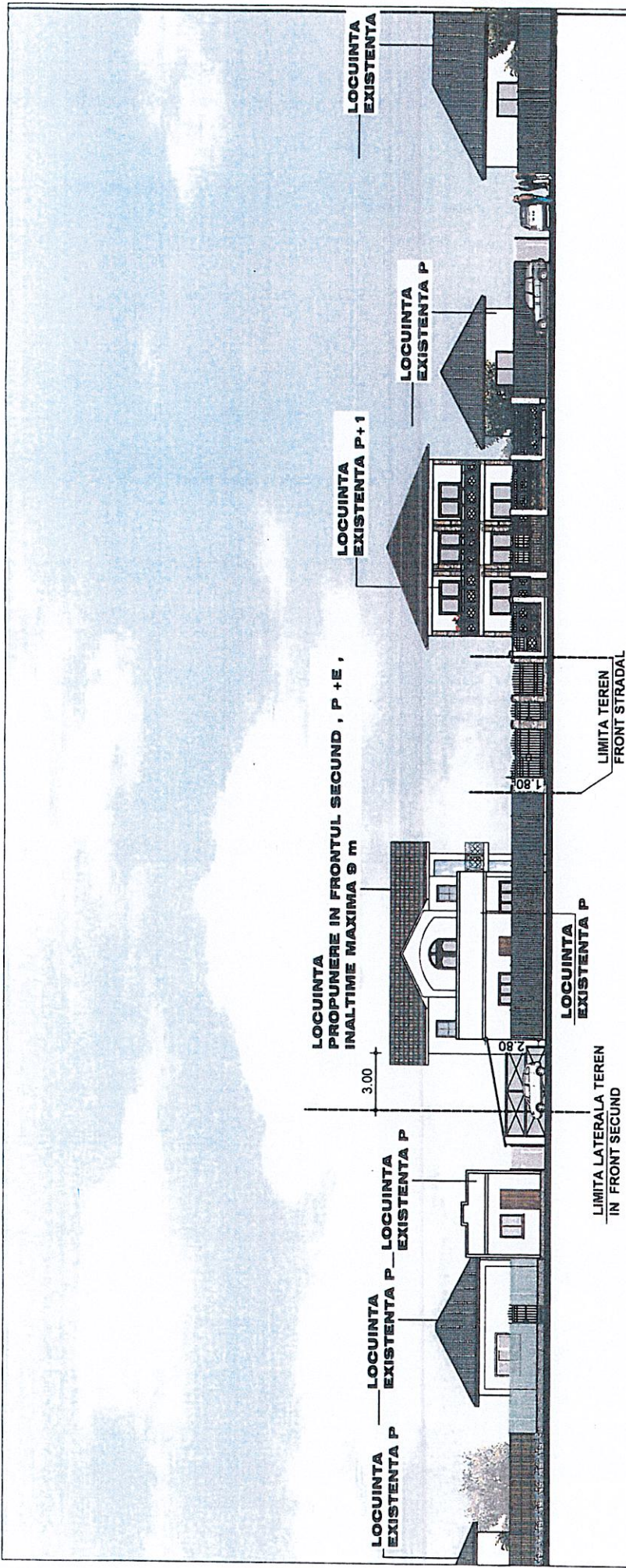


LIMITA LATERALA TEREN
IN FRONT SECUND

LIMITA TEREN
FRONT STRADAL

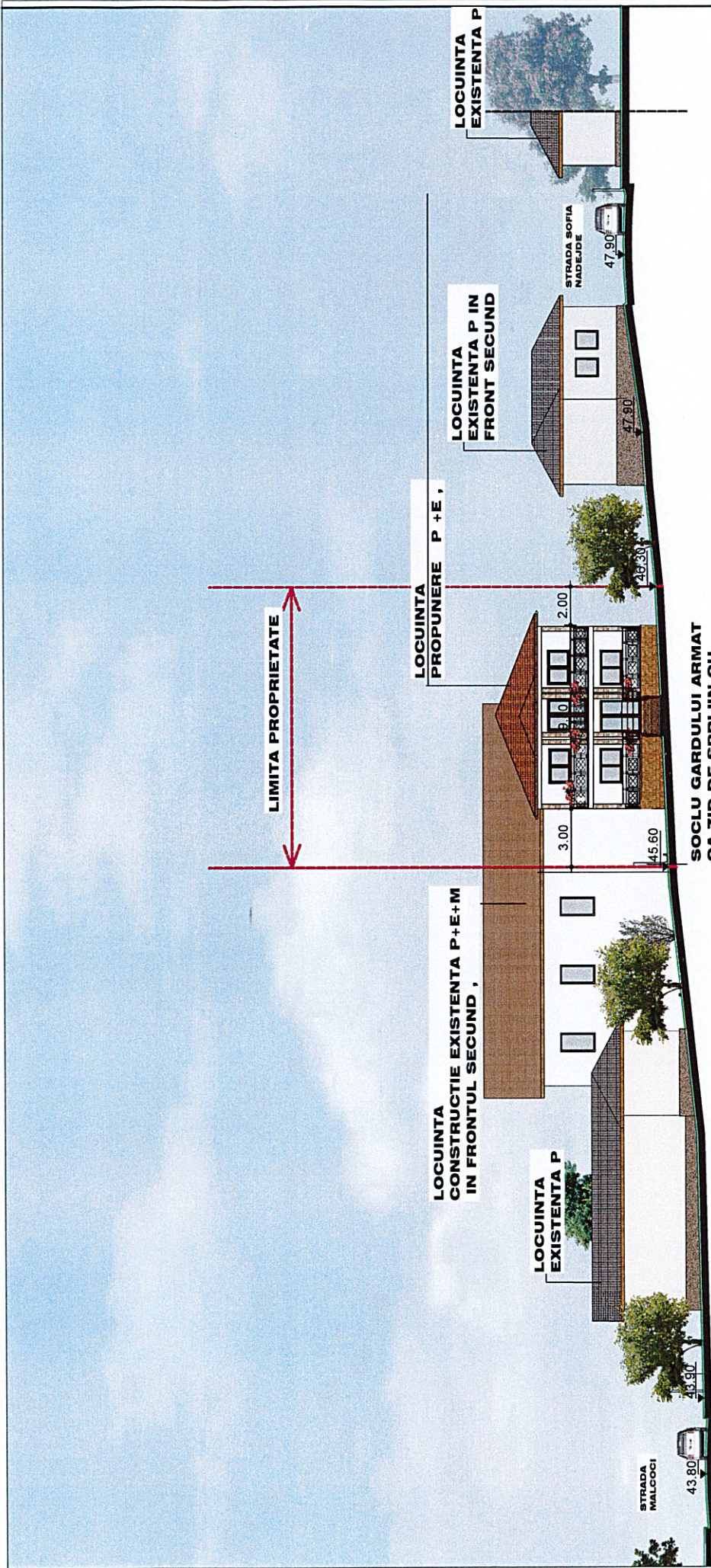
DEFASURARE STRADA MALCOCI EXISTENT

S. C. EDIFICA L.A. S. R. L. TULCEA NR. INREG. J 36/159/2008		P.U.D. * CONSTRUIRE LOCUINTA P+1 SI IMPREJUMIRE * municipiului TULCEA , strada MALCOCI , nr. 39, jud. TULCEA Beneficiar: SANDU ADRIAN , mun. Tulcea , strada Meteor, nr.4		PR. NR. 4 / 2022
SPECIFICATIE SEF PROIECT	NUME Arh. Arhire Luminita	SEMNATURA	Scara 1:200	P.L. NR. DA1
PROIECTAT	Arh. Arhire Luminita	Titlul plansei: DEFASURARE str. MALCOCI EXISTENT	Scara 1:200	P.L. NR. DA1



DEFASURARE STRADA MALCOCI PROPUNERE

S. C. EDIFICA L.A. S. R. L. TULCEA NR. INREG. J 36/159/2008 C. U. I. 23549971		P.U.D. " CONSTRUIRE LOCUINTA P+1 SI IMPREJMUIRE " municipiului TULCEA, strada MALCOCI, nr. 39, jud. TULCEA Beneficiar: SANDU ADRIAN , mun. Tulcea, strada Meleor nr.4		PR. NR. 4 /2022
Administrator Arh. Arhire Luminita	Sef proiect Arh. Arhire Luminita	Scara 1:200	DESFASURARE STRADA MALCOCI PROPUNERE	
Proiectat Arh. Arhire Luminita			PL. NR. DA2	



**SECTIUNE TRANSVERSALA PRIN TEREN
INTRE STRADA SOFIA NADEJDE SI STRADA MALCOCI PROPUNERE**

S. C. EDIFICA L.A. S. R. L. TULCEA NR. INREG. J 36/159/2008		P.U.D. * CONSTRUIRE LOCUINTA P+1 SI IMPREJMUIRE * municipiul TULCEA, strada MALCOCI ,nr. 39, jud. TULCEA Beneficiar: SANDU ADRIAN , mun. Tulcea, strada Meteor. nr.4		PR.NR. 4 /2022
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAATURA		PL. NR. DA3
SEF PROIECT	Arh. Arhire Luminita			
PROIECTAT	Arh. Arhire Luminita	Scara 1:200		
		Titlul planseii: SECTIUNE TRANSVERSALA PRIN TEREN INTRE STRADA SOFIA NADEJDE SI STRADA MALCOCI PROPUNERE		