

ORDINEA DE ZI A ȘEDINȚEI CTATU DIN 15.09.2023**1. P.U.Z. „CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE ȘI ADMINISTRATIVE LA PARTER, REABILITARE CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALĂ EXISTENTĂ, SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE ȘI REGLEMENTARE CĂI DE ACCES”**

Adresă: intravilanul municipiului Tulcea, strada Isacței, nr. 36, strada Viitorului, nr. 2A și nr. 9, CF/NC 30856, 45099, 45100, 30857, 45373, 34133, 30860, 34085, 30993, 30992, 35721, 3099, Tulcea

Beneficiari: SOCIETATEA CORAL S.R.L. , PUȘCUTĂ FLORIN, BUMBAC GHEORGHE

Șef proiect: arh. Cristea Ioan/ arh. Cornelia Drăgulin-Dobre – SC Delphico Proiect S.R.L.

2. P.U.Z. ”CONSTRUIRE LOCUINȚE PENTRU TINERI; CONSTRUIRE CREȘĂ CARTIER E3, MUNICIPIUL TULCEA; CONSTRUIRE CENTRU MULTIFUNCȚIONAL (FAZA I - PLAN URBANISTIC ZONAL; FAZA II - ELABORARE STUDIU DE FEZABILITATE; FAZA III – OBTINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE)”

Adresă intravilanul municipiului Tulcea, strada Spitalului, nr. 48, CF/NC NR. 49349, Tulcea

Beneficiar: U.A. T. MUNICIPIUL TULCEA

Șef proiect: Arh. CORNEL SIMOC – SC TOTAL BUSINESS LAND S.R.L.

3. P.U.Z. “ CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, GARAJ ȘI ÎMPREJMUIRE”

Adresă extravilanul municipiului Tulcea, strada Mahmudiei, nr. 160A, CF/NC 49453, Tulcea

Beneficiar: Ermalai Nicoleta

Șef proiect: Arh. Urb. Constantin Andrei – SC Ducapa Studio S.R.L.

4. AVIZ OPORTUNITATE “CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, REȚELE EDILITARE, SERVICII ȘI DOTĂRI AFERENTE”

Adresă extravilanul municipiului Tulcea, T 54, P 1273 – CF 48781 NC 8022, T 54, P 1267, CF 41826, NC 41826, Tulcea

Beneficiar: ROMAN RADU-GABRIEL

Șef proiect: arh. Mihalca Bogdan/ Ivanov Dan Ervin – SC Insite Planning S.R.L.

5. AVIZ OPORTUNITATE “REGENARARE URBANĂ ZONA TULCO”

Adresă: intravilanul municipiului Tulcea, strada Portului, nr. 40 - CF/NC 40943, 42510; strada

Portului, nr. 42 – CF/NC 51889; strada Mistrețului, nr. 9 – CF/NC 42428; strada Grigore Antipa, nr. 3 – CF/NC 42508, 42509, Tulcea

Beneficiar: Societatea TERRA CONSTRUCT S.R.L

Șef proiect: Arh. COSMIN VIZIREANU – SC OPSCAPE HUB S.R.L.

6. AVIZ OPORTUNITATE “CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI ATELIER DEZMEMBRĂRI AUTO”

Adresă: extravilanul municipiului Tulcea, T 67, A 2035 - CF/NC 43943, 43944, Tulcea

Beneficiar: HOLOȘTENCU STELIAN

Șef proiect: Arh. COSMIN VIZIREANU – SC OPSCAPE HUB S.R.L.

7. AVIZ OPORTUNITATE “CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINȚE”

Adresă intravilanul municipiului Tulcea, strada Viticulturii, nr. 2, CF/NC 46528, Tulcea

Beneficiar: Societatea STAR BETON TOP S.R.L.

Șef proiect: Arh. Cristina Petro – SC Crom Trafic S.R.L.

8. AVIZ OPORTUNITATE “REGENERARE URBANĂ PRIN ÎNFIINȚAREA DE NOI SERVICII PUBLICE ÎN PARCUL VICTORIA, MUNICIPIUL TULCEA”

Adresă: intravilanul municipiului Tulcea, strada Victoriei, Parc Victoria, CF/NC 49471, Tulcea

Beneficiar: U.A.T. MUNICIPIUL TULCEA

Proiectat: Arh. ONCEA IOANA – SC CUBICULAR DESIGN STUDIO S.R.L.-D.

9. AVIZ OPORTUNITATE “CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE”

Adresă: intravilanul municipiului Tulcea T 61, P 1775/2 - CF/NC 51965, Tulcea

Beneficiar: SC CENTRAL HORECA SRL

Proiectat: Arh. Urb Constantin Drăghici – SC ANZI DESIGN SRL

Arhitect șef,
Dr. Arh. Andreea-Catrinel MATACHE

**CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU
SPATII COMERCIALE SI ADMINISTRATIVE LA
PARTER, REABILITARE CLADIRE
MULTIFUNCTIONALA EXISTENTA,
SCHIMBARE DE FUNCTIUNE SI
REGLEMENTARE CAI DE ACCES**

**INTRAVILAN, STR ISACCEI, NR.36, STR. VIITORULUI, NR. 9 SI
STRADA VIITORULUI NR, 2A, NR CAD 30856, 45100, 30857, 45373,
34133, 30860, 34085, 30993, 30992, 35721, 30991, MUN. TULCEA**

**BENEFICIAR: S.C. CORAL S.R.L, BUMBAC CHEORGHE, PUSCUTA
FLORIN**

PROIECTANT GENERAL: S.C. DELPHICO PROIECT s.r.l.

Arh.: CRISTEA IOAN

Arh.: DRĂGULIN-DOBRE CORNELIA

**PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE LOCUINTE
COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE SI ADMINISTRATIVE LA
PARTER, REABILITARE CLADIRE MULTIFUNCTIONALA
EXISTENTA, SCHIMBARE DE FUNCTIUNE SI REGLEMENTARE CAI
DE ACCEA**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Colectiv de elaborare

Şef proiect: Arh. Cristea Ioan

Autorul (întocmirea
documentaţiei):

Arh. Drăgulin-Dobre
Cornelia

PARTEA I - DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1. Regulamentul local de urbanism (RLU) constituie o piesă de baza în aplicarea PUZ, întărind și detaliind reglementările din PUZ.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și de utilizare a construcțiilor din zona teritoriului studiat.

Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în limitele teritoriului studiat în PUZ.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare din PUG și RLU – documentații aprobate, pentru teritoriul aflat în intravilanul Municipiului Tulcea.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal de către Consiliul Local, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

1.4. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se poate face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ-ului, cu respectarea filierei de avizare și aprobare, pe care a urmat-o documentația inițială.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

2.1. La baza elaborării prezentului RLU aferent PUZ stau :

- **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare
- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- **Ordinul 233/2016** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- **Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism**, indicativ GM-007-2000, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 (broșură)
- **Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal**, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 (broșură)
- **ORDIN 119/2014** - normele de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației – actualizat
- **Legea 448/06.12.2006** (republicată) privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap
- Normativ privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051-2012

2.2. În cadrul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism și proiecte de specialitate întocmite anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ-ului și care au fost luate în considerație :

- PUG și RLU ale Municipiului Tulcea
- Documentația topografică
- Avize și acorduri de la deținătorii de utilități din zonă
- Tema de proiectare cuprinzând funcțiunile dorite de proprietarul terenului

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în zona studiată.

Suprafața pentru care s-a elaborat lucrarea este de **17323,00 mp** studiată unitar și este situată în intravilanul Municipiului Tulcea, Nr. Cad. 30856, 45100, 30857, 45373, 34133, 30860, 34085, 30993, 30992, 35721, 30991.

● Zona funcțională este acea zonă având limitele determinate prin documentații de urbanism care stabilesc funcțiunea sa dominantă și celelalte funcțiuni permise și reglementează unele elemente privind modul de exercitare a acestuia.

După aprobarea PUZ, prezentul Regulament de Urbanism va completa PUG și RLU existente ale Municipiului Tulcea.

3.2. Zonificarea funcțională a terenului studiat în PUZ s-a evidențiat în planșa

Reglementări urbanistice, unde s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor și care se vor aplica în cadrul fiecărei zone și subzone funcționale.

PARTEA a II-a – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL UTR

Vecinii (actuali) ai terenului studiat sunt :

- la V : S.C. MOBILA S.A. și Municipiul Tulcea
- la E : Teren deținut de Municipiul Tulcea și str. Viitorului
- la S : Municipiul Tulcea
- la N : Municipiul Tulcea

Distanțele dintre zona edificabilă a clădirii cu regim P+4 cu funcțiunea de locuințe colective și vecinătăți sunt:

- față de vecinătatea estică unde sunt locuințe colective, retragerea va fi de minim 8.00 ml
- față de clădirea primăriei din partea sudică, distanța va fi de minim 6.00 ml
- față de sala multifuncțională din partea vestică a amplasamentului, distanța va fi de minim 20.00ml
- față de vecinătatea nordică, distanța va fi de minim 20.00 ml.

Distanțele dintre zona edificabilă a clădirilor cu regim de înălțime de P+6 ($H_{max} = 24$ m) cu funcțiunea de locuințe colective și vecinătăți sunt:

- față de vecinătatea directă din partea de nord, retragerea va fi de minim 10.00 ml
- față de vecinătatea din partea vestică unde este situată turnatoria, se propune o retragere a edificabilului de minim 30 ml măsurată de la fatada clădirii existente

- in partea estica a amplasamentului, vecinatatea directa este str Viitorului si se propune o retragere de minim 10.00 ml

- in partea sudica a amplasamentului se propune o retragere de minim 9.00 ml a edificabilului.

Terenul cu suprafata totala de 17323.00 mp (conform masuratorilor) este situat în intravilanul localității Tulcea, Str. Isaccei, Nr. 36, Str. Viitorului, nr. 9 si 2A, jud. Tulcea. Terenul în discuție are Nr. Cad. 30856, 45100, 30857, 45373, 34133, 30860, 34085, 30993, 30992, 35721, 30991.

Reglementările urbanistice stabilite la nivelul general ale localității sunt aplicabile și pentru zona ce face obiectul prezentei documentații.

PARTEA a III – a – ZONIFICAREA TERITORIULUI

1. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

4.1. Asigurarea compatibilității funcționale în cadrul propunerilor de organizare a zonelor studiate în PUZ s-a realizat cu respectarea art. 14 din Regulamentul General de Urbanism și a prevederilor privind amplasarea construcțiilor în cadrul zonelor funcționale.

4.2. Zonele funcționale corespunzătoare teritoriului studiat în PUZ sunt puse în evidență în planșa Reglementări Urbanistice.

4.3. Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate.

4.4. Fiecare zonă funcțională, formată din una sau mai multe subzone este reprezentată grafic printr-o culoare diferită, în conformitate cu Metodologia de elaborare PUG – Ordinul MLPAT nr.13/N/martie 1999

4.5. Teritoriul studiat în PUZ este în intravilanul localității Tulcea, Str. Isaccei, Nr. 36. Str. Viitorului, nr. 9 si 2A.

PARTEA a IV – a – REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ȘI DE REALIZARE A CONSTRUCȚIILOR LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

CONȚINUTUL REGULAMENTULUI

Pentru fiecare zonă funcțională, prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ cuprind reglementări specifice, pe articole, grupate în 3 capitole :

1. – Generalități
2. – Utilizarea funcțională
3. – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1. Tipurile de subzone funcționale

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei

Art. 3. Funcțiuni complementare admise zonei

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4. Utilizări permise

Art. 5. Utilizări permise cu condiții

Art. 7. Utilizări interzise

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Art. 8. Zone cu valoare peisagistică

3.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

Art. 9. Expunerea la riscuri naturale

Art. 10. Expunerea la riscuri tehnologice

Art. 11. Construcții cu funcții generatoare de riscuri tehnologice

3.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 12. Orientarea față de punctele cardinale

Art. 13. Amplasarea față de drumurile publice

Art. 14. Amplasarea față de aliniament

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

3.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16. Accese carosabile

Art. 17. Accese pietonale

Art. 18. Parcaje, garaje

3.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 19. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

3.5. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Art. 20. Parcelarea

Art. 21. Înălțimea construcțiilor

Art. 22. Aspectul exterior al construcțiilor

Art. 23. Procentul de ocupare al terenului

3.6. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri.

Art. 24. Spații verzi

Art. 25. Împrejmuiri

<p>LM – zona rezidențială cu clădiri P, P+6 – se încadrează și clădirile cu demisol și subsol; SM - zona servicii mixte, turism, alimentație, comerț, agrement Ccr - zona cai de comunicații rutiere Ccrl - zona cai de comunicații rutiere în diviziune P - zona spații verzi TF - zona terenuri forestiere</p>
--

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1. Tipurile de subzone funcționale

- Subzona turism, agroturism, agrement
- Subzona locuire
- Subzona prestări servicii
- Subzona comerț și alimentație publică
- Subzona garare ambarcațiuni și auto
- Subzona alei pietonale/auto și parcări
- Subzona spații verzi

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei

- zona rezidențială cu clădiri P, P+6- se încadrează și clădirile cu demisol și subsol;

Art. 3. Funcțiuni complementare admise zonei

- locuire de tip individual sau colectiv
- producție de capacitate mică care nu generează zgomot și poluare (atelier handmade), servicii (magazin mixt, cabinet medical, etc).
- spații pentru administrarea funcțiilor
- servicii de informare
- comerț cu obiecte de artă și suveniruri
- parcaje, garări, plantații
- platforme destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4. Utilizări permise

- construirea de clădiri noi cu funcțiunea de locuințe individuale și colective
- consolidarea, extinderea și supraetajarea construcțiilor existente și schimbarea funcțiunii acestora în servicii, agrement și sport
- servicii și echipamente publice aferente locuirii (invatamant, servicii, birouri, sanatare și alte asemenea)
- parcaje la sol, suprateran și subteran
- spații verzi amenajate
- accese pietonale, carosabile, spații staționare auto, parcări
- construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonelor nou create

Art. 5. Utilizări permise cu condiții

- construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să fie respectată legislația în domeniu și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.
- funcțiuni comerciale, alimentație publică și servicii profesionale
- activități pentru servicii specializate și profesionale
- schimbarea destinației apartamentelor din cadrul clădirilor de locuințe colective pentru categorii precum cabinete medicale, notariale, sedii de firme, agenții etc
- schimbarea destinației construcțiilor existente cu funcțiuni de servicii, recreere, Sali multifuncționale

Art. 6. Utilizări interzise

- orice unități poluante sau generatoare de riscuri tehnologice
- se interzic producerea, depozitarea, experimentarea, deținerea substanțelor toxice sau explozive în perimetrul reglementat
- platforme de colectare materiale de construcție, fier etc

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Art. 8. Zone cu valoare peisagistică

- Se vor respecta prevederile art. 8 din RGU, privind interzicerea autorizării construcțiilor și amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural depreciază valoarea peisajului.

Toate lucrările de construire se vor realiza în baza prevederilor și specificațiilor cuprinse în avizele și acordurile emise de instituțiile de mediu abilitate.

Ca aspect, toate clădirile trebuie să participe la compoziția ansamblului din care fac parte.

În cadrul prezentului PUZ, prin planșa de Reglementări urbanistice, se va aloca spațiilor verzi amenajate o suprafață care va fi compusă din suprafețe amenajate peisagistic formate din gazon, arbori (stejar columnar) în fața turnatoriei și arbuști, (scumpie) în partea de nord și salcie albă în zona blocurilor pentru a oferi umbră. În spațiile mici rămase libere se vor planta plante floricole anuale, bienale sau perene.

Zona de la intrare (de unde se face accesul) se va acoperi cu gazon (rului) care va fi menținut prin tundere la un nivel jos (4-5 cm).

Amenajarea în ansamblul său va oferi un spectacol vizual armonios în fiecare anotimp, prin combinarea diferitelor specii de arbori cu vegetația perenă floriferă, și alternând cu zone gazonate, deschise.

Se va avea în vedere întreținerea adecvată a diferitelor categorii de vegetație, prin lucrări de mentenanță specifice: tăieri, tunderi.

3.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

Art. 10. Expunerea la riscuri naturale

Nu s-au identificat - prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Se interzice realizarea construcțiilor în zonele expuse la riscuri naturale (terenuri inundabile, mlăștinoase, cu eroziuni, etc.), cu excepția celor ce au ca scop limitarea efectelor acestora.

Pentru orice construcție se va realiza Studiu Geotehnic pe parcela respectivă și la momentul respectiv, concluziile acestuia urmând să stea la baza soluției de fundare. În proiectare și execuție se vor respecta prevederile Legii nr.10/1995 și ale Normativului P 100-2006.

Nu se vor realiza fundații la adâncimi mai mici decât cea de îngheț.

Art. 11. Expunerea la riscuri tehnologice

Nu au fost identificate astfel de situații- riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren.

Art. 12. Construcții cu funcții generatoare de riscuri tehnologice

Nu au fost identificate astfel de situații în sensul art. 12 din RGU.

Autorizarea executării lucrărilor se va face respectând prevederile prezentului RLU, care a fost întocmit Conform PUG municipiul Tulcea pentru U.T.R. 4 – „TABEREI” – zona I

Utilizări permise:

- Modificarea volumetriei sau naturii activităților I și Ips - Institutii și servicii publice de interes general – alte prestări servicii, existente în zona funcțională I, este permisă și se face în urma obținerii Acordului de Mediu și pe baza Studiului de Impact asupra Mediului.
- Schimbarea parametrilor urbanistici (suprafața totală de teren, suprafața ocupată de funcțiuni industriale, suprafața ocupată a funcțiunii complementare, volum de transport, densitatea construirii parcelelor industriale – Procent de Ocupare a Terenului, Coeficient de Utilizare a Terenului.

Interdicții temporare de construire:

- Toate subzonele functionale stabilite in zona I – UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITARE SI TRANSPORT, se afla in interdictie temporara de construire pana la aprobarea PUZ cu regulamentul aferent care stabilesc: modul de schimbare a parametrilor urbanistici in subzona functionala respectiva in conformitate cu PUGMT si cu motivele care pot genera schimbarile

Orientarea fata de punctele cardinale:

- Pentru impiedicarea transmiterii directe a noxelor, prin intermediul vantului dominant, inspre alte zone aflate in vecinatatea surselor de poluare pe baza SIM se va stabili una din urmatoarele masuri de interventie: executarea pe cheltuiala poluatorului a tuturor lucrarilor de protectie urbanistica, inclusiv perdele de platate, positionate si dimensionate astfel incat sa impiedice transmiterea directa a noxelor.

Amplasarea fata de drumurile publice:

- Amplasarea constructiilor fata de drumurile publice se face in conformitate cu documentatiile de urbanism aprobate si in conformitate cu conditia de securitate a drumurilor in raport cu folosinta cladirilor.

Amplasarea fata de aliniament:

- Amplasarea constructiilor destinate activitatii industriale fata de aliniamentul parcelei industriale se face pe baza PUZ cu regulamentul aferent si ulterior, pe baza PUD, documentatiile de urbanism susnumite vor tine cont de urmatoarele conditii specifice:
 - a. Necesitatile functionale ale drumurilor publice (nationale, judetene, comunale) si ale strazilor conform amplasarii constructiilor fata de drumurile publice si a Ordinului nr. 12997/2017
 - b. Asigurarea gabaritului minimal al caii de circulatie, inclusiv al rezervei de dezvoltare si spatiilor de siguranta
 - c. Realizarea unei compozitii volumetrice armonioase a cladirilor spre domeniul public, inclusiv prin alinierea constructiilor noi cu cladirile de pe parcelele invecinate
 - d. Asigurarea distantelor minime de protectie a celorlalte activitati fata de factorii potentiali de risc si/sau de poluare
 - e. Rezolvarea pe suprafata parcelei (fara a grava domeniul public) a cerintelor functionale, inclusiv a celor auxiliare activitatii industriale, cum ar fi parcaje, garaje, accese s.a.

Amplasarea in interiorul parcelei:

- Amplasarea in interiorul parcelei industriale a constructiilor necesare activitatii proprii (cladiri, retele tehnologice, instalatii) se face astfel incat sa asigure urmatoarele conditii:
 - a. Respectarea distantelor minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice impuse prin acte normative
 - b. Preluarea in interiorul parcelei a tuturor spatiilor de protectie impotriva riscurilor tehnologice fara a determina servituri de risc tehnologic pe parcelele vecine
 - c. Asigurarea suprafetelor minime pentru amenajarea functiunilor industriale auxiliare
 - d. Asigurarea corentei fluxurilor tehnologice astfel incat sa se asigure delimitarea si separarea acceselor si a circulatiei in interiorul parcelei industriale pentru urmatoarelor categorii de circulatie: pietonala, carosabila pentru autoturisme si autospeciale, care ferata uzinala.
 - e. Pe parcele industriale situate in zona I este interzisa realizarea constructiilor pe limitele parcelei

Accesul carosabil:

- Fiecare parcela industriala trebuie sa aiba asigurate conditii pentru accesul din spatiul carosabil al autovehiculelor necesare tuturor activitatilor care se desfasoara pe aceasta.

Accesul pietonal:

- Fiecare parcela industriala trebuie sa aiba asigurate conditii pentru accesul persoanelor din spatiul pietonal, dupa cum urmeaza:
 - a. Accesul persoanelor pe parcela industriala se poate compune din urmatoarele elemente realizate in totalitate in afara spatiului public pe suprafata parcelei in cauza: spatii de preluare corecta a fluxurilor maxime de intrari-iesiri la ora de vaf, spatii de inregistrare, spatii de control etc

- b. Accesul persoanelor pe parcela trebuie sa se faca direct din spatiul public pietonal si se va asigura in portiunea aliniamentului stabilita prin PUZ

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

Racordarea la retelele tehnico-edilitare:

- Racordarea la retelele tehnico-edilitare se va face in felul urmator:
 - a. In urma avizelor care demonstreaza posibilitatea tehnica si de utilizare pentru urmatoarele tipuri de retele: apa potabila, canalizare, energie electrica, telefonie, gaze naturale
 - b. Rețele tehnico-edilitare de orice natura situate in spatiul public din teritoriul intravilan vor fi realizate subteran
 - c. Este interzisa racordarea folosintelor industriale noi sau amplificarea consumurilor pentru folosintele existente, in cazul in care acesta prejudiciaza fie consumurile autorizate ale utilizatorilor existenti
- Realizarea de retele tehnico-edilitare noi, extinderea sau redimensionarea unor retele existente se vor face pe baza studiilor de fezabilitate si pe baza PUZ cu regulamentul aferent aprobat conform legii.

Inaltimea constructiilor:

- Inaltimea maxima a constructiilor industriale se va stabili prin PUZ cu regulamentul aferent in care se va consemna inaltimea in metri de la nivelul terenului la cornisa (numarul de niveluri al cladirilor este nerelevant ca urmare a valabilitatii inaltimii medii a unui nivel in functie de cerintele tehnologice, prioritare in cazul constructiilor din zona I)

Spatiile plantate:

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

Imprejmuiri:

- Realizarea imprejmuirilor parcelei pe toate limitele ei trebuie sa raspunda exigentelor Codului Civil si normativelor PUZ cu regulamentul aferent si a reglementarilor speciale.

3.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 13. Orientarea față de punctele cardinale

În funcție de specificul funcțional se va asigura orientarea corectă a încăperilor, pentru asigurarea însoririi, iluminatului natural și a confortului psihologic.

Amplasarea locuințelor se va realiza astfel încât, pentru toate încăperile amplasate, pe fațada cea mai favorabilă să se asigure durata minimă de însorire.

Se vor respecta prevederile Ordinului 119 din 2014 – Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației modificat și actualizat cu Ordinul nr. 994/ 2018.

Se recomandă orientarea spre nord a depozitelor, anexelor.

Pentru spațiile tehnice și anexe se recomandă orientarea spre nord.

Art. 14. Amplasarea față de drumurile publice

Amplasamentul beneficiază de acces direct la o cale rutieră – Str Isaccei.

Organizarea circulației in zona se va realiza la nivel de parcela, in interiorul acesteia cat si in relatia cu drumul pentru asigurarea accesului in interiorul incintei.

Se propun lucrari de interventie asupra cailor de comunicatie existente.

Art. 15. Amplasarea față de aliniament

(aliniament = limita dintre domeniul public și privat)

-regim de aliniere = linia imaginară ce unește fronturile construite ale clădirilor.

Ca regim de aliniere pentru întreaga zona studiată s-a propus următoarele:

- fata de limita de proprietate din nord retragerea va fi de minim 3.00 m;
- fata de limita de proprietate in partea de est – minim 3.00 m.

In zona de pe lot unde edificabilul permite construirea inclusiv pe hotar, se va obtine acordul vecinului in forma autentificata.

Art. 16. Amplasarea în interiorul parcelei

- cu respectarea art. 24 din RGU -
- Se vor păstra distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.
- Se vor respecta prevederile Codului Civil

3.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 17. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la un drum public.

Se permite realizarea de rigole și alte lucrări de protecție împotriva apelor pluviale și realizarea de rețele edilitare subterale.

În funcție de destinația și capacitatea construcțiilor, vor fi prevăzute: alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului; platforme de depozitare.

Art. 18. Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

La trotuare se vor prevedea rampe pentru persoane cu dizabilitati.

Art. 19. Parcaje, garaje

Nu se vor crea parcaje în afara proprietății. Determinarea numărului de parcaje obligatorii zonelor functionale pentru servicii generale se vor calcula in functie de prevederile reglementarii tehnice GM-007-2000 elaborat de MLPTL.

Pentru amenajarea locurilor de parcare se vor avea in vedere normativele in domeniu in vigoare : P 132-93 «Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane » si NP 24-97 « Normativ pentru proiectarea si executia parcajelor pentru autoturisme ».

Numarul minim de locuri de parcare : 155 locuri de parcare.

Strazile si aleile propuse prin prezenta documentatie vor putea fi utilizate de toti coproprietarii. De asemenea, obligatia de realizare si intretinere a acestora revine coproprietarilor.

3.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Alimentarea viitoarelor locuinte se va realiza din rețeaua stradala existenta cu respectarea avizului de la Aquaserv.

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

De asemenea, apele pluviale vor fi dirijate si colectate in rețeaua publica de ape pluviale detinuta de Aquaserv, rețea ce va fi extinsa pe cheltuiuala investitorului.

Pentru platforma de organizare de șantier, echiparea tehnico-edilitară se va realiza cu echipamente proprii: grup sanitar ecologic, grup electrogen autonom, cisternă de apă potabilă, container pentru birourile de lucru, vestiare ale personalului.

Revine în sarcina beneficiarului – conform prevederilor art.13 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr.525/1996 – obligația efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de infrastructură și de echipare tehnico-edilitară în perimetrul studiat, în baza unor contracte prealabile cu autoritățile locale. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Se vor respecta procedurile de avizare și autorizare conform legislației în vigoare.

Acolo unde nu este posibilă asigurarea utilitatilor din sistemul centralizat se vor asigura echipările edilitare în sistem local.

Echiperările edilitare se vor dimensiona corespunzător consumurilor și capacităților prevăzute prin proiect.

Extinderea de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către primărie sau investitor/beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.

3.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Art. 21. Parcelarea

- cu respectarea art. 30 din RGU

Impartirea în subzone a terenurilor din zona studiată a avut în vedere îndeplinirea următoarelor condiții obligatorii privind construibilitatea :

- asigurarea accesului la drum;
- asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare;
- forme și dimensiuni ale loturilor care să permită realizarea de construcții, cu respectarea regulilor de amplasare și conformare din RGU.

Astfel, parcelele permit edificarea de construcții și amenajări, cu respectarea retragerilor față de aliniament și limitele laterale și posterioare, în conformitate cu prevederile Codului Civil, și cu regulile care derivă din necesitățile de prevenire și stingere a incendiilor.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

Înălțimea maximă a clădirilor, indiferent de regimul de înălțime, nu va depăși 24 m măsurate de la cota 0.00. Regimul maxim de înălțime va fi de P+6 cu maxim un nivel subteran.

La realizarea clădirilor se vor respecta normele de asigurare a înșoririi construcțiilor pentru a nu aduce prejudicii clădirilor sub aspectul înșoririi acestora.

Orice modificări aduse reglementărilor urbanistice stabilite prin prezentul PUZ, se vor soluționa în conformitate cu art. 32 din Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

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

Materialele de construcție vor fi de preferință durabile.

Ca aspect, toate clădirile trebuie să participe la compoziția ansamblului din care fac parte, de o factură simplă.

Fațadele laterale ori posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cea principală și în armonie cu aceasta.

Construcțiile vor avea învelitori tip șarpantă sau învelitori tip terasă. Învelitorile permise: olane, țiglă tip olană, panouri sandwich, învelitori bituminoase, țiglă ceramică sau altfel de țiglă.

Învelitorile extinderilor sau ale garajelor vor fi realizate din aceleași materiale ca și construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.

Se interzic materialele poluante (ex. azbocimentul).

Acoperișurile :

Se vor executa învelitori în terase sau cu șarpanta (se pot executa și etaje retrase).

Tâmplăria :

- Aspect: lemn, P.V.C., metalică

Art. 24. Procentul de ocupare al terenului

- cu respectarea PUG și RLU aprobate, respectiv :

P.O.T. = 45%

C.U.T. maxim = 1.80

BILANT TERITORIAL

ZONE/SUBZONE FUNCTIONALE	MP	%
TOTAL TEREN	17386	100
- ZONA LM – Rezidentiala cu cladiri inalte si SM – Servicii mixte–comert si agrement	7823.7	45
- Zona spatii verzi minim pe lot	3477.20	20,00
- Zona amenajari incinta (parcaje, platforme, circulatii, alei carosabile, etc.)	6085.10	35,00

3.6. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri.

Art. 25. Spații verzi

- cu respectarea art. 34 din RGU și a anexei nr. 6- vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora.

Se vor prevedea obligatoriu spații verzi și plantate, prin raportare la normele specifice sau la H.G. nr. 525/96. Vor fi plantați arbori și arbuști specifici zonei, cu prioritate.

Plantarea arborilor înalți se va face la minim 2.00 m de împrejmuire, iar plantațiile joase (arbuștii) se vor face la minim 0,5 m față de limita de proprietate.

Incinta va beneficia de spații verzi în procent propus de min. 20 %.

Art. 26. Împrejmuiri

- cu respectarea art. 35 din RGU

Delimitarea proprietăților se va realiza prin mobilier urban, amenajări peisagere.

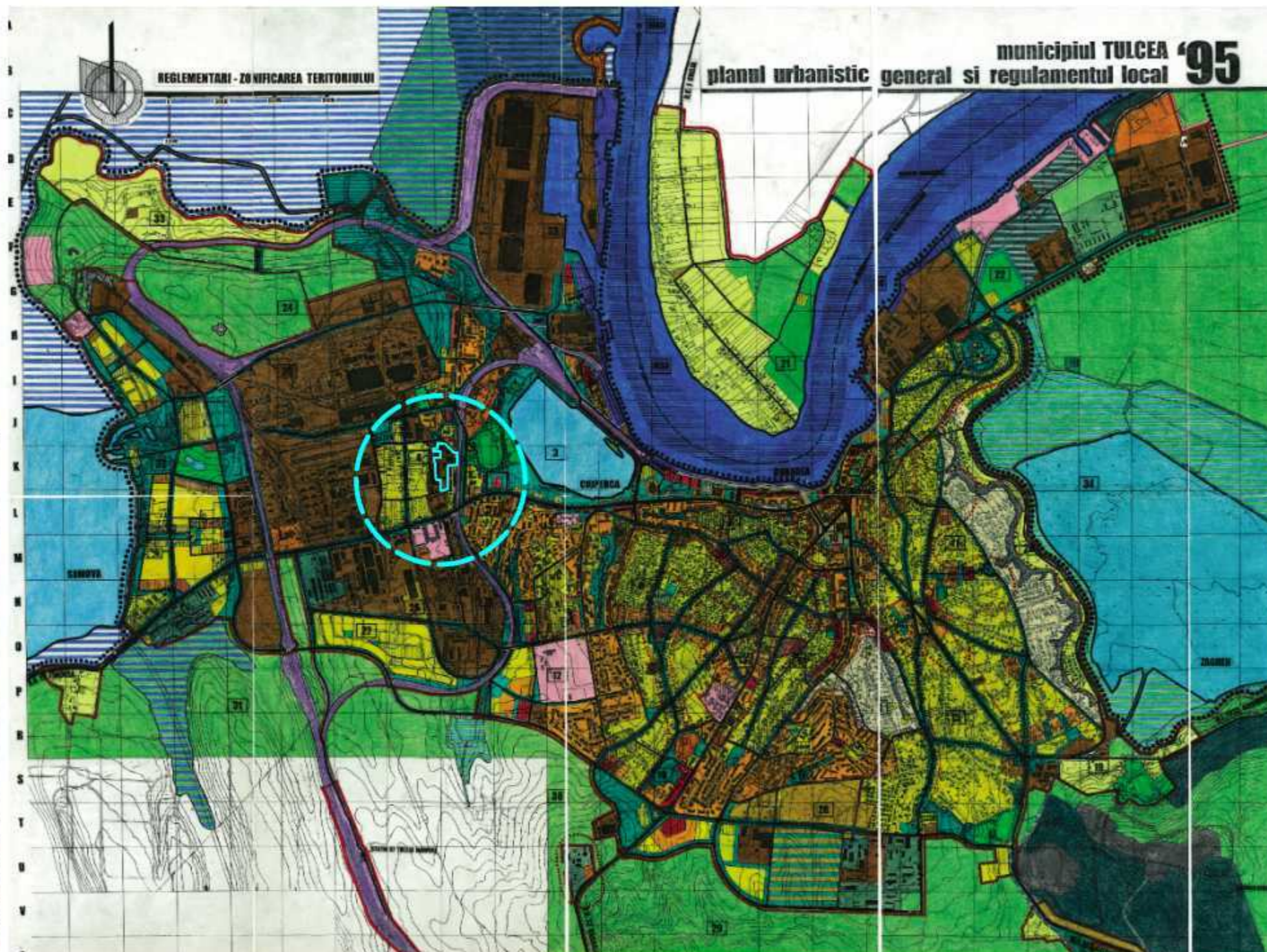
V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

LI si SM

Verificat

Întocmit

P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE SI ADMINISTRATIVE LA PARTER, REABILITARE CLADIRE MULTIFUNCTIONALA EXISTENTA, SCHIMBARE DE FUNCTIUNE SI REGLEMENTARE CAI DE ACCES
 MUN TULCEA, STR ISACCEI, NR 36, NR CAD/CF 45100, 45099, 30993, 45373, 30860, 34085, 30856, 30857, 34133, 30992, 35721, 30991



Terenurile studiate se afla in partea de N-V a Municipiului Tulcea, avand acces la Str. Viitorului si Str Isaccei. Conform P.U.G. si R.L.U. in vigoare, acestea se afla in U.T.R. 4. zona I - zona in care autorizarea construirii se face prin reglementarile PUZ si/sau PUD, zona de restructurare functionala si a tesutului urban (restructurare urbana), in afara Zonei cu Conditii de Autorizare Directa (ZCAD).

VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT NR./ DATA
S.C. DELPHICO PROIECT S.R.L. MINERI J36/207/2010				BENEFICIAR: S.C. CORAL S.R.L., PUSCUTA FLORIN, BUMBAC GHEORGHE
ADMINISTRATOR	MIHAI DRAGULIN-DOBRE		SCARA	PR. NR. 40/2021
SEF PROIECT	Arh. CRISTEA IOAN			FAZA: P.U.Z.
PROIECTAT	Arh. CORNELIA DRAGULIN-DOBRE		DATA	PLANSA NR. U1
DESENAT	Arh. CORNELIA DRAGULIN-DOBRE		2023	INCADRARE IN TERITORIU

P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE SI ADMINISTRATIVE LA PARTER, REABILITARE CLADIRE MULTIFUNCTIONALA EXISTENTA, SCHIMBARE DE FUNCTIUNE SI REGLEMENTARE CAI DE ACCES - MUN TULCEA, STR ISACCEI, NR 36, NR CAD/CF 45100, 45099, 30993, 45373, 30860, 34085, 30856, 30857, 34133, 30992, 35721, 30991, JUU TULCEA

P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE SI ADMINISTRATIVE LA PARTER, REABILITARE CLADIRE MULTIFUNCTIONALA EXISTENTA, SCHIMBARE DE FUNCTIUNE SI REGLEMENTARE CAI DE ACCES

MUN TULCEA, STR ISACCEI, NR 36, NR CAD/CF 45100, 45099, 30993, 45373, 30860, 34085, 30856, 30857, 34133, 30992, 35721, 30991

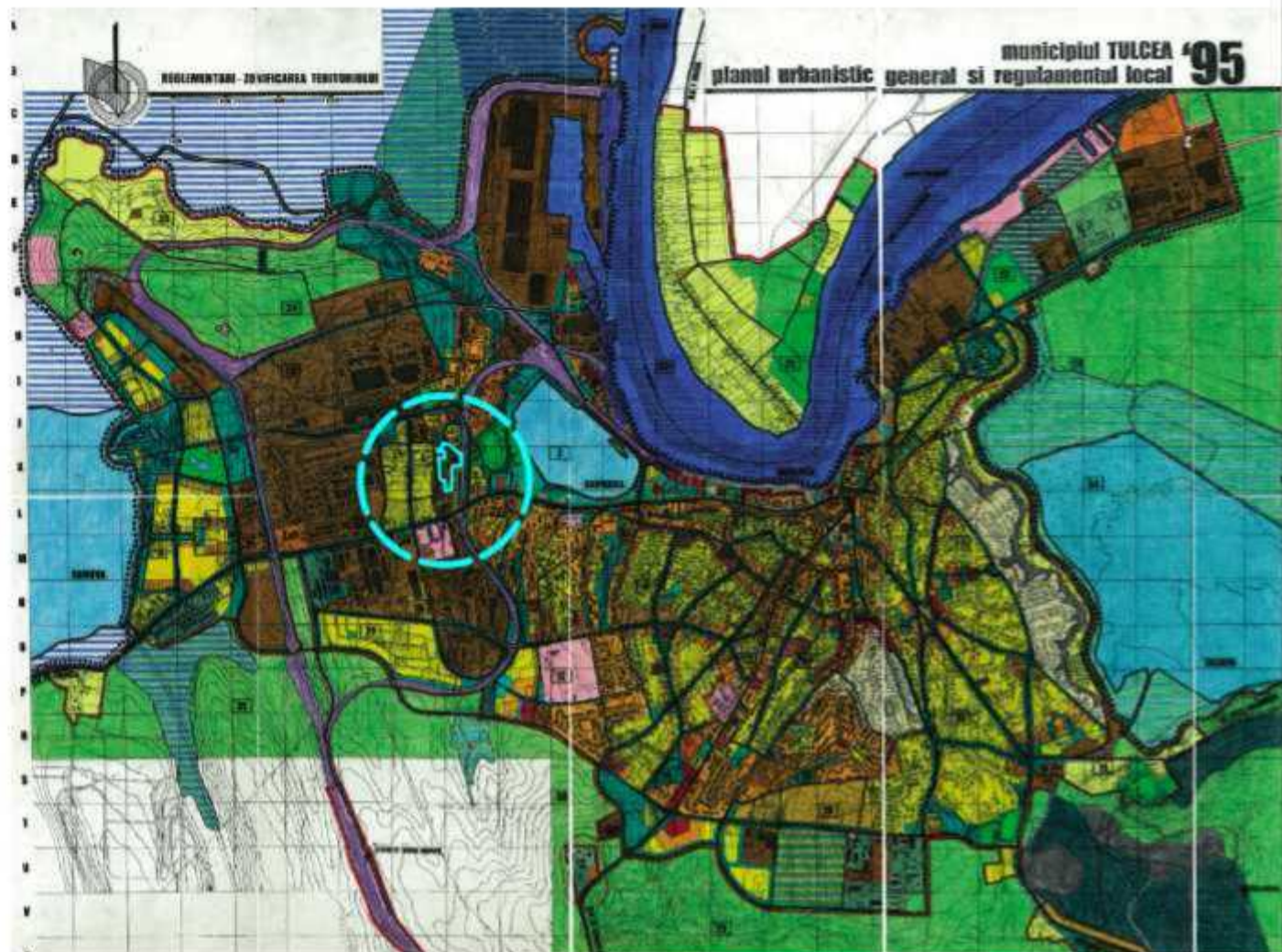


Terenurile studiate se afla in partea de N-V a Municipiului Tulcea, avand acces la Str. Viitorului si Str Isaccei. Conform P.U.G. si R.L.U. in vigoare, acestea se afla in U.T.R. 4 - TABEREI, zona I - zona de unitati industriale de depozitare si transport; subzona industrială cu "caracter parazitara" - rezultata din inglobarea unor activitati industriale in plin oras, subzona generatoare a unui conflict continuu intre industrie si locuire; si partial zona LI, subzona u1 (zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de trei niveluri - peste 10 m) - cu cladiri de tip urban.

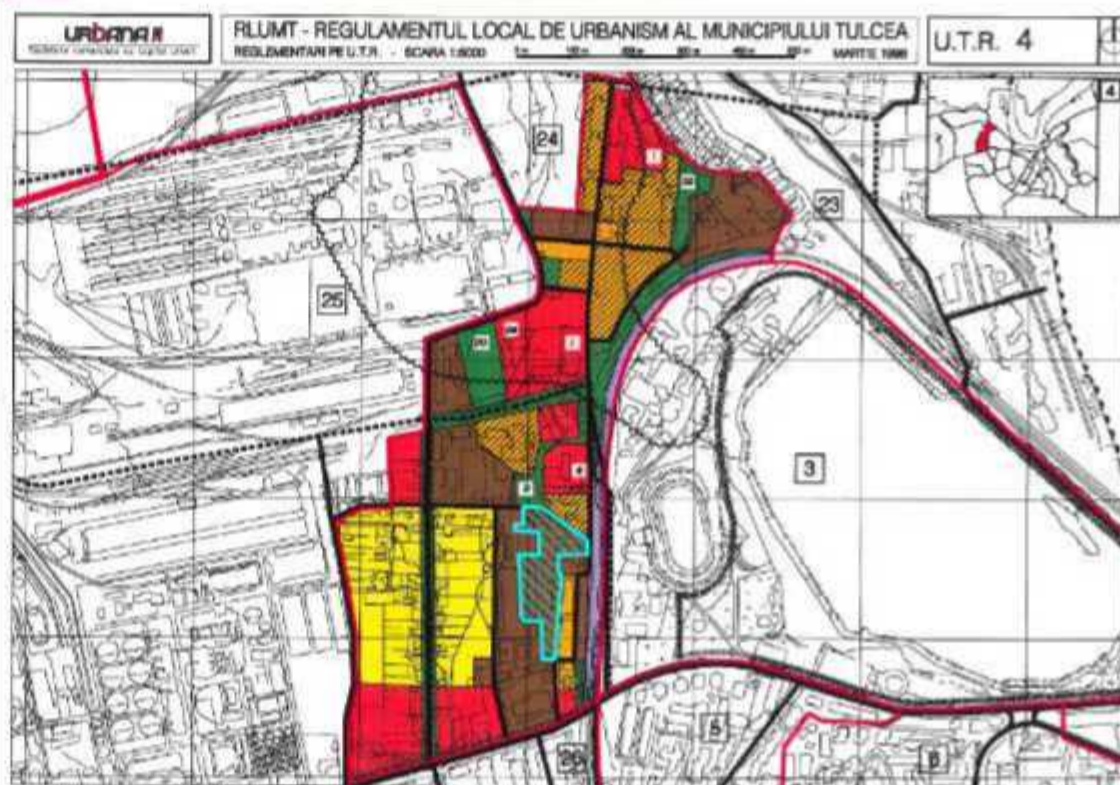
Toate subzonele functionale stabilite in zona I - UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITARE si TRANSPORT, se afla in interdictie temporara de construire pana la aprobarea P.U.Z. cu regulament aferent care stabilesc: modul de schimbare a parametrilor urbanistici in subzona functionala respectiva in conformitate cu PUGMT si cu motivele care pot genera schimbarile: implicatiile urbanistice ale masurilor de protectie a mediului; amplasarea si forma generala a constructiilor; conditiile specifice de organizare a circulatiei; a retelelor edilitare si tehnologice.

Conform H.C.L. nr. 272/29.09.2021, pentru modificarea si completarea Regulamentului Local de Urbanism al municipiului Tulcea aferent Planului Urbanistic General al municipiului Tulcea, aprobat in forma reactualizata prin Hotararea Consiliului Local nr 19/25.02.1999, cu privire la modul de autorizare al constructiilor industriale in cadrul zonelor industriale existente - fac exceptie de la interdictiile temporare de construire mentionate anterior, situatiile in care se solicita construirea de functiuni industriale pe terenuri in interiorul platformelor industriale existente care au acces la drumurile publice direct sau prin alte accese reglementate si posibilitatea de racordare directa la utilitatile urbane necesare functionarii, pentru care autorizarea se va face fara intocmirea si aprobarea prealabila a unei documentatii de urbanism de tip P.U.Z., cu conditia respectarii conditiilor din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin Hotararea Guvernului nr. 525/1996.

Concluzii conform cf C.U. nr. 41 din 26.01.2023: Intrucat propunerea de autorizare se refera la posibilitatea construirii unui imobil cu destinatia de locuinte colective cu spatii comerciale si administrative la parter, reabilitare cladire multifunctionala existenta si reglementare cai de acces intr-o zona industriala, autorizarea obiectivului de investitii va fi conditionata de aprobarea de catre autoritatea publica competenta a unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.), elaborat si finantat prin grija persoanelor fizice si/sau juridice interesate.



AMPLASAMENTUL STUDIAT

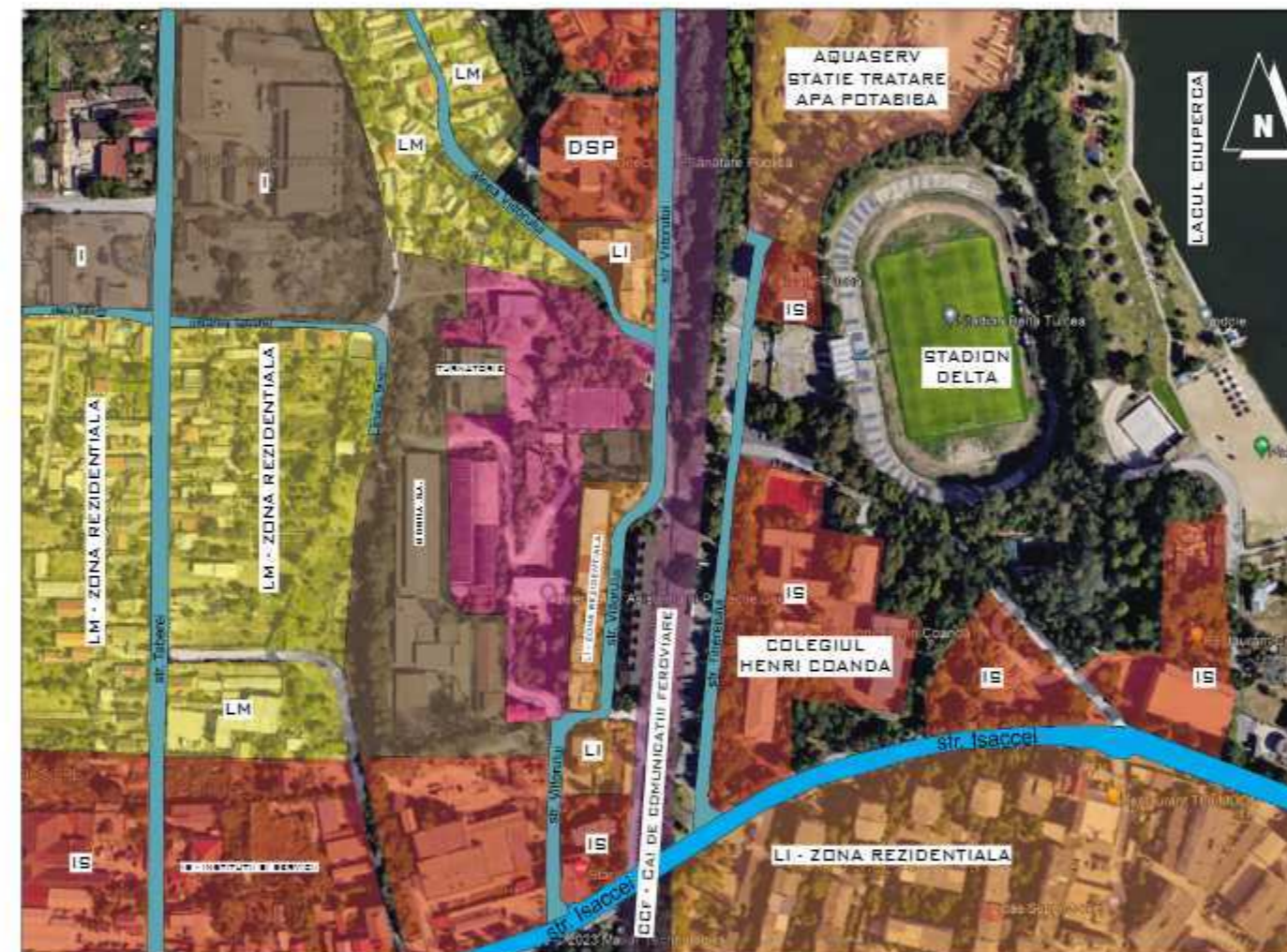
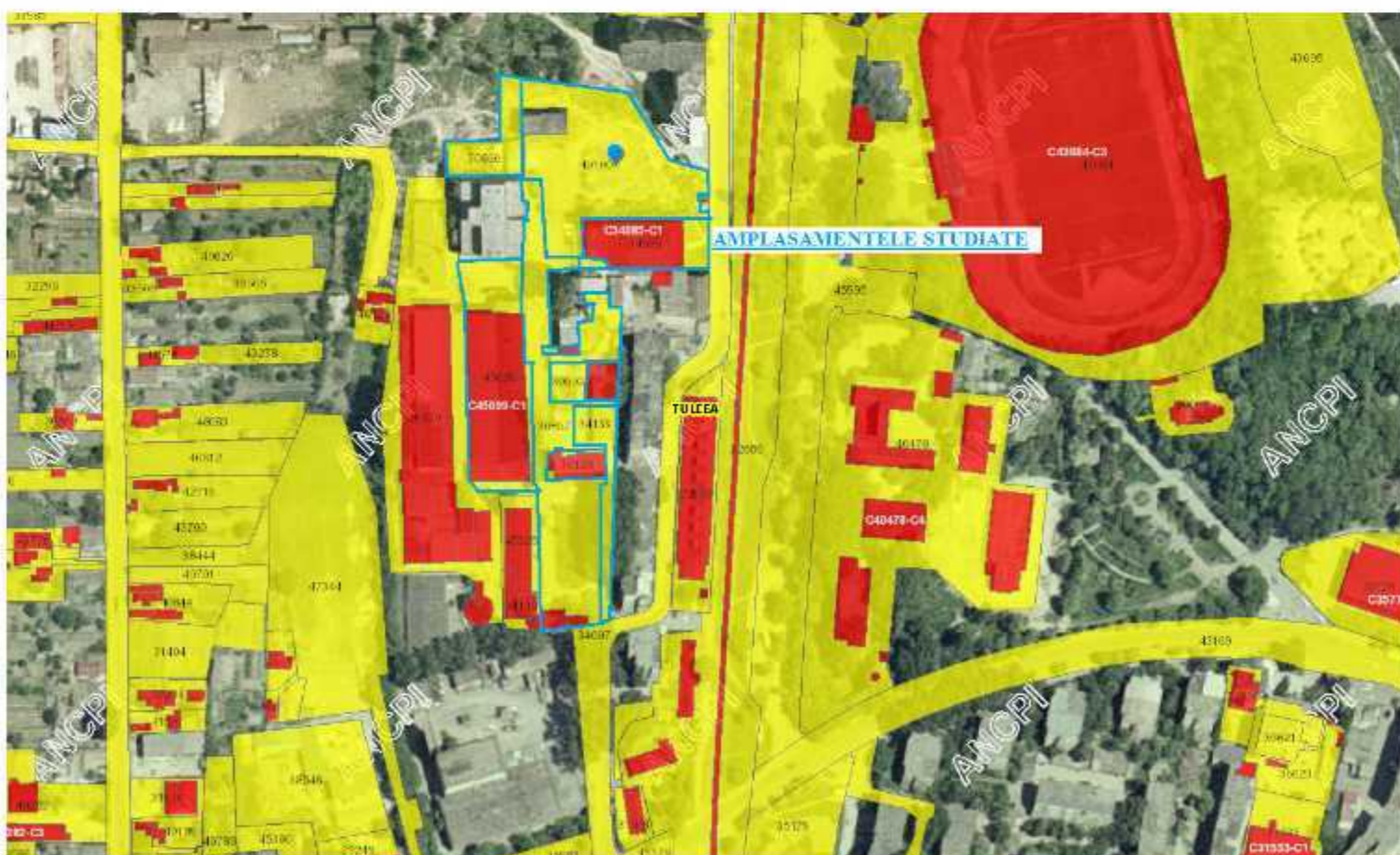


LIMITE TERENURI	
[Red line]	GRANDE TERENURI (DIRECTII SI LUNGIMI) IN SCALA 1:500
[Blue line]	GRANDE TERENURI (DIRECTII SI LUNGIMI) IN SCALA 1:1000
[Black line]	GRANDE TERENURI (DIRECTII SI LUNGIMI) IN SCALA 1:2000
[Dotted line]	GRANDE TERENURI (DIRECTII SI LUNGIMI) IN SCALA 1:5000

ZONIFICAREA FUNCTIONALA	
[Green]	ZONA I - ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE SI TRANSPORT
[Brown]	ZONA LI - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI CU MAI MULT DE TREI NIVELURI - PESTE 10 M
[Blue]	ZONA III - ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE SI TRANSPORT
[Yellow]	ZONA IV - ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE SI TRANSPORT
[Pink]	ZONA V - ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE SI TRANSPORT
[Purple]	ZONA VI - ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE SI TRANSPORT
[Orange]	ZONA VII - ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE SI TRANSPORT
[Light Green]	ZONA VIII - ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE SI TRANSPORT
[Light Blue]	ZONA IX - ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE SI TRANSPORT
[Light Orange]	ZONA X - ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE SI TRANSPORT
[Light Purple]	ZONA XI - ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE SI TRANSPORT
[Light Brown]	ZONA XII - ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE SI TRANSPORT
[Light Pink]	ZONA XIII - ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE SI TRANSPORT
[Light Yellow]	ZONA XIV - ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE SI TRANSPORT
[Light Green]	ZONA XV - ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE SI TRANSPORT
[Light Blue]	ZONA XVI - ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE SI TRANSPORT
[Light Orange]	ZONA XVII - ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE SI TRANSPORT
[Light Purple]	ZONA XVIII - ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE SI TRANSPORT
[Light Brown]	ZONA XIX - ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE SI TRANSPORT
[Light Pink]	ZONA XX - ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE SI TRANSPORT
[Light Yellow]	ZONA XXI - ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE SI TRANSPORT
[Light Green]	ZONA XXII - ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE SI TRANSPORT
[Light Blue]	ZONA XXIII - ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE SI TRANSPORT
[Light Orange]	ZONA XXIV - ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE SI TRANSPORT
[Light Purple]	ZONA XXV - ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE SI TRANSPORT
[Light Brown]	ZONA XXVI - ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE SI TRANSPORT
[Light Pink]	ZONA XXVII - ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE SI TRANSPORT
[Light Yellow]	ZONA XXVIII - ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE SI TRANSPORT
[Light Green]	ZONA XXIX - ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE SI TRANSPORT
[Light Blue]	ZONA XXX - ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE SI TRANSPORT

VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT NR. / DATA
	S.C. DELPHICO PROIECT S.R.L. MINERI J36/207/2010			BENEFICIAR S.C. CORAL S.R.L. PUSCUTA FLORIN, BUMBAC GHEORGHE PR. NR. 40/2021
ADMINISTRATOR	MIHAI DRAGULIN-DOBRE		SCARA	P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE SI ADMINISTRATIVE LA PARTER, REABILITARE CLADIRE MULTIFUNCTIONALA EXISTENTA, SCHIMBARE DE FUNCTIUNE SI REGLEMENTARE CAI DE ACCES - MUN TULCEA, STR ISACCEI, NR 36, NR CAD/CF 45100, 45099, 30993, 45373, 30860, 34085, 30856, 30857, 34133, 30992, 35721, 30991, JUDE Tulcea
SEF PROIECT	Arh. CRISTEA IOAN			FAZA: P.U.Z.
PROIECTAT	Arh. CORNELIA DRAGULIN-DOBRE		DATA	INCADRARE IN P.U.G. APROBAT
DESENAT	Arh. CORNELIA DRAGULIN-DOBRE		2023	

P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE SI ADMINISTRATIVE LA PARTER, REABILITARE CLADIRE MULTIFUNCTIONALA EXISTENTA, SCHIMBARE DE FUNCTIUNE SI REGLEMENTARE CAI DE ACCES
 MUN TULCEA, STR ISACCEI, NR 36, NR CAD/CF 45100, 45099, 30993, 45373, 30860, 34085, 30856, 30857, 34133, 30992, 35721, 30991



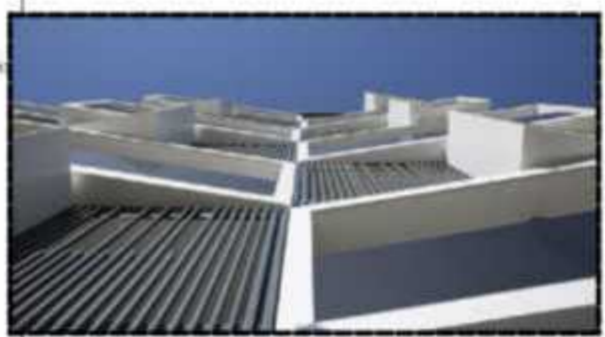
VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT NR./ DATA
S.C. DELPHICO PROIECT S.R.L. MINERI J36/207/2010				BENEFICIAR: S.C. CORAL S.R.L., PUSCUTA FLORIN, BUMBAC GHEORGHE
ADMINISTRATOR:	MIHAI DRAGULIN-DOBRE		SCARA	PR. NR. 40/2021
SEF PROIECT	Arh. CRISTEA IOAN			FAZA: P.U.Z.
PROIECTAT	Arh. CORNELIA DRAGULIN-DOBRE		DATA	PLANSĂ NR. U3
DESENAT	Arh. CORNELIA DRAGULIN-DOBRE		2023	
				INCADRARE IN ZONA



PLAN TOPOGRAFIC
 MUN. TULCEA
 ADIETUL TULCEA
 SCARA 1:500

NO	PROIECT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
1	PROIECT DE P.U.Z.	ING. CRISTEA IOAN	ING. CRISTEA IOAN	ING. CRISTEA IOAN
2	PROIECT DE P.U.Z.	ING. CRISTEA IOAN	ING. CRISTEA IOAN	ING. CRISTEA IOAN
3	PROIECT DE P.U.Z.	ING. CRISTEA IOAN	ING. CRISTEA IOAN	ING. CRISTEA IOAN
4	PROIECT DE P.U.Z.	ING. CRISTEA IOAN	ING. CRISTEA IOAN	ING. CRISTEA IOAN
5	PROIECT DE P.U.Z.	ING. CRISTEA IOAN	ING. CRISTEA IOAN	ING. CRISTEA IOAN
6	PROIECT DE P.U.Z.	ING. CRISTEA IOAN	ING. CRISTEA IOAN	ING. CRISTEA IOAN
7	PROIECT DE P.U.Z.	ING. CRISTEA IOAN	ING. CRISTEA IOAN	ING. CRISTEA IOAN
8	PROIECT DE P.U.Z.	ING. CRISTEA IOAN	ING. CRISTEA IOAN	ING. CRISTEA IOAN
9	PROIECT DE P.U.Z.	ING. CRISTEA IOAN	ING. CRISTEA IOAN	ING. CRISTEA IOAN
10	PROIECT DE P.U.Z.	ING. CRISTEA IOAN	ING. CRISTEA IOAN	ING. CRISTEA IOAN

RECOMANDARI MODURI DE TRATARE A FATADELOR



NO	PROIECT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
1	PROIECT DE P.U.Z.	ING. CRISTEA IOAN	ING. CRISTEA IOAN	ING. CRISTEA IOAN
2	PROIECT DE P.U.Z.	ING. CRISTEA IOAN	ING. CRISTEA IOAN	ING. CRISTEA IOAN
3	PROIECT DE P.U.Z.	ING. CRISTEA IOAN	ING. CRISTEA IOAN	ING. CRISTEA IOAN
4	PROIECT DE P.U.Z.	ING. CRISTEA IOAN	ING. CRISTEA IOAN	ING. CRISTEA IOAN
5	PROIECT DE P.U.Z.	ING. CRISTEA IOAN	ING. CRISTEA IOAN	ING. CRISTEA IOAN
6	PROIECT DE P.U.Z.	ING. CRISTEA IOAN	ING. CRISTEA IOAN	ING. CRISTEA IOAN
7	PROIECT DE P.U.Z.	ING. CRISTEA IOAN	ING. CRISTEA IOAN	ING. CRISTEA IOAN
8	PROIECT DE P.U.Z.	ING. CRISTEA IOAN	ING. CRISTEA IOAN	ING. CRISTEA IOAN
9	PROIECT DE P.U.Z.	ING. CRISTEA IOAN	ING. CRISTEA IOAN	ING. CRISTEA IOAN
10	PROIECT DE P.U.Z.	ING. CRISTEA IOAN	ING. CRISTEA IOAN	ING. CRISTEA IOAN

- LEGENDA TERENURI RELEMENTATE**
- A - LIMITE**
- LIMITA ZONA STUDIATA - S = 65217 mp
 - LIMITA PROPRIETATI RELEMENTATE PRIN PUZ - S = 17323 mp
 - LIMITA EDIFICABIL
- B - ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- ZONA PIETONALA
 - ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE PROPUSE SAU CORECTATE - Ccr
 - ZONA REZIDENTIALA - LOCUINTE COLECTIVE PROPUSE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER
 - SALA MULTIFUNCTIONALA
 - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN CABINA PORTAR SI LOCUINTA DE SERVICII IN LOCUINTA INDIVIDUALA CU SERVICII LA PARTER
 - ZONA DE PROTECTIE TURNATORIE (30m)
 - INDUSTRIE GREA - TURNATORIE
 - ANEXA - NU SE INTERVINE
 - SPATII VERZI AMENAJATE
 - TRECERE PIETONALA PESTE CALEA FERATA

INDICATORI URBANISTICI - RELEMENTATI

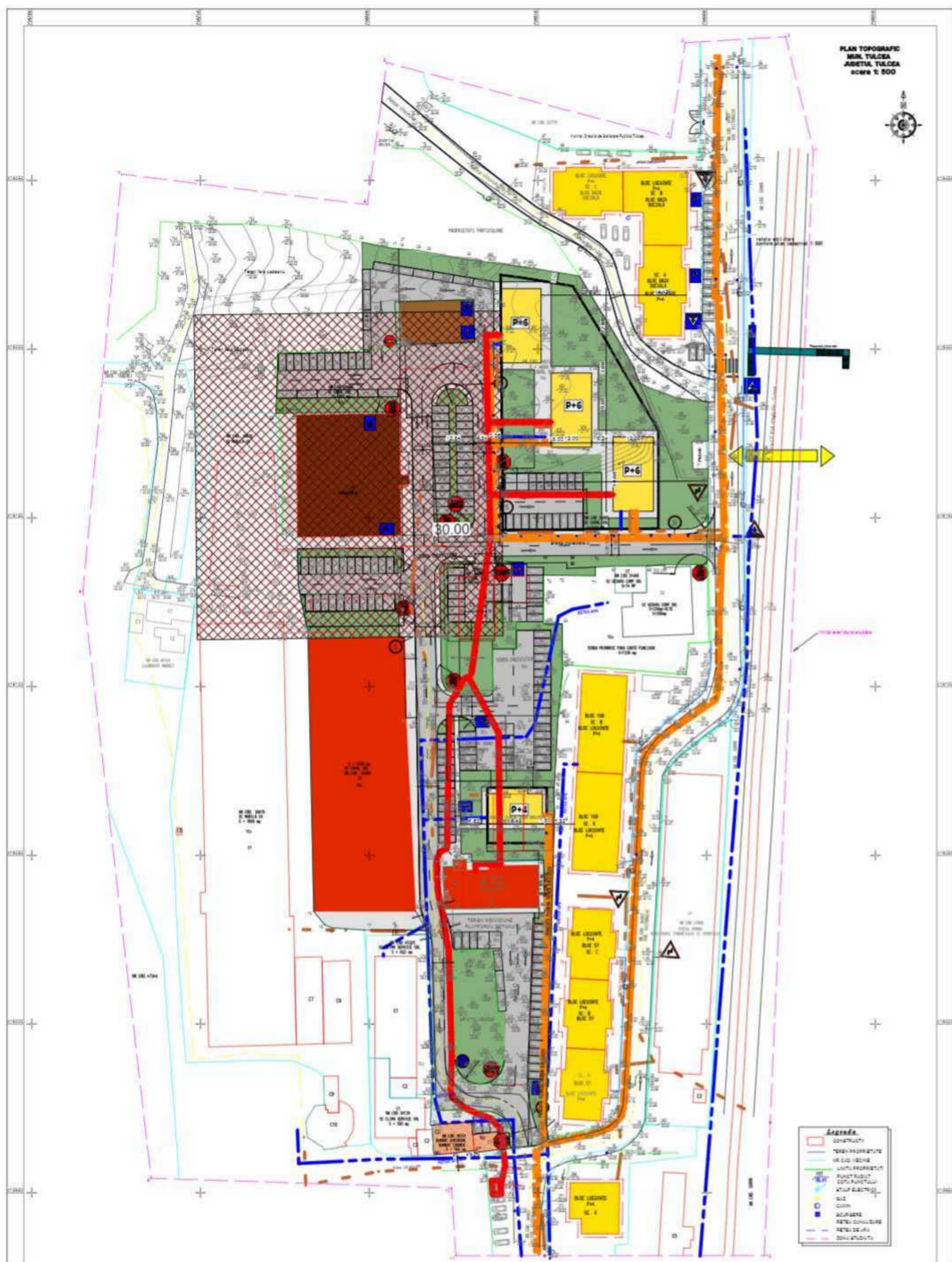
STEREN = 17323MP
 P.O.T. EXISTENT = 25,63%
 C.U.T. EXISTENT = 0,25
 P.O.T. PROPUSE = 45,00%
 C.U.T. PROPUSE = 1,80
 C.U.T. CF. P.U.Z. = 2,00
 HMAX - P+6

BILANT TERITORIAL

ZONE/SUBZONE FUNCTIONALE	mp	%
TOTAL TEREN	17386	100
- ZONA LM - Rezidentiala cu cladiri inalte si SMI - Servicii mixte-comert si agrement	7823.7	45
- Zona spatii verzi minim pe lot	3477.20	20,00
- Zona amenajari incinta (parcaje, platforme, circulatii, alei carosabile, etc.)	6085.10	35,00



VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT NR./DATA
	S.C. DELPHICO PROIECT S.R.L. MINERI J36/207/2010			BENEFICIAR S.C. CORAL S.R.L. PUSCUTA FLORIN, BUMBAC GHEORGHE PR. NR. 40/2021
ADMINISTRATOR	MIHAI DRAGULIN-DOBRE		SCARA 1:1000	FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. CRISTEA IOAN		DATA 2023	REGLEMENTARI URBANISTICE
PROIECTAT	Arh. CORNELIA DRAGULIN-DOBRE			PLANSA NR. U5
DESENAT	Arh. CORNELIA DRAGULIN-DOBRE			



PLAN TOPOGRAFIC
MUN. TULCEA
JABETIA TULCEA
SCALA 1:500

NO.	PROIECTANT	DATA	SCALA
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

Nota:
RETELELE DE APA SI CANALIZARE in municipiul Tulcea sunt asigurate de operatorul S.C. AQUASERV S.A. Tulcea. Resursa naturala respectiv apa este asigurata de administratorul de resursa Administratia Nationala Apele Romane prin Dobrogea Litoral SGA Tulcea.
In zona amplasamentului exista retea publica de alimentare cu apa si canalizare. Posibilitate de bransare este din Str. Viitorului. S-a obtinut avizul S.C. AQUASERV S.A. Tulcea cu numarul 5619 din 17.05.2023 favorabil pentru faza P.U.Z.

RETELE DE ENERGIE ELECTRICA
S-a obtinut aviz de amplasament favorabil nr. 17603471 / 19.07.2023 emis de E-distributie Dobrogea obiectivul poate fi racordat la retelele existente in zona.

RETELE DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE
Administratorul retelei este TULCEA GAZ S.A., s-a obtinut aviz favorabil nr. 2478 din 22.08.2023. In zona reseaua de gaze naturale se afla pe Str. Viitorului.

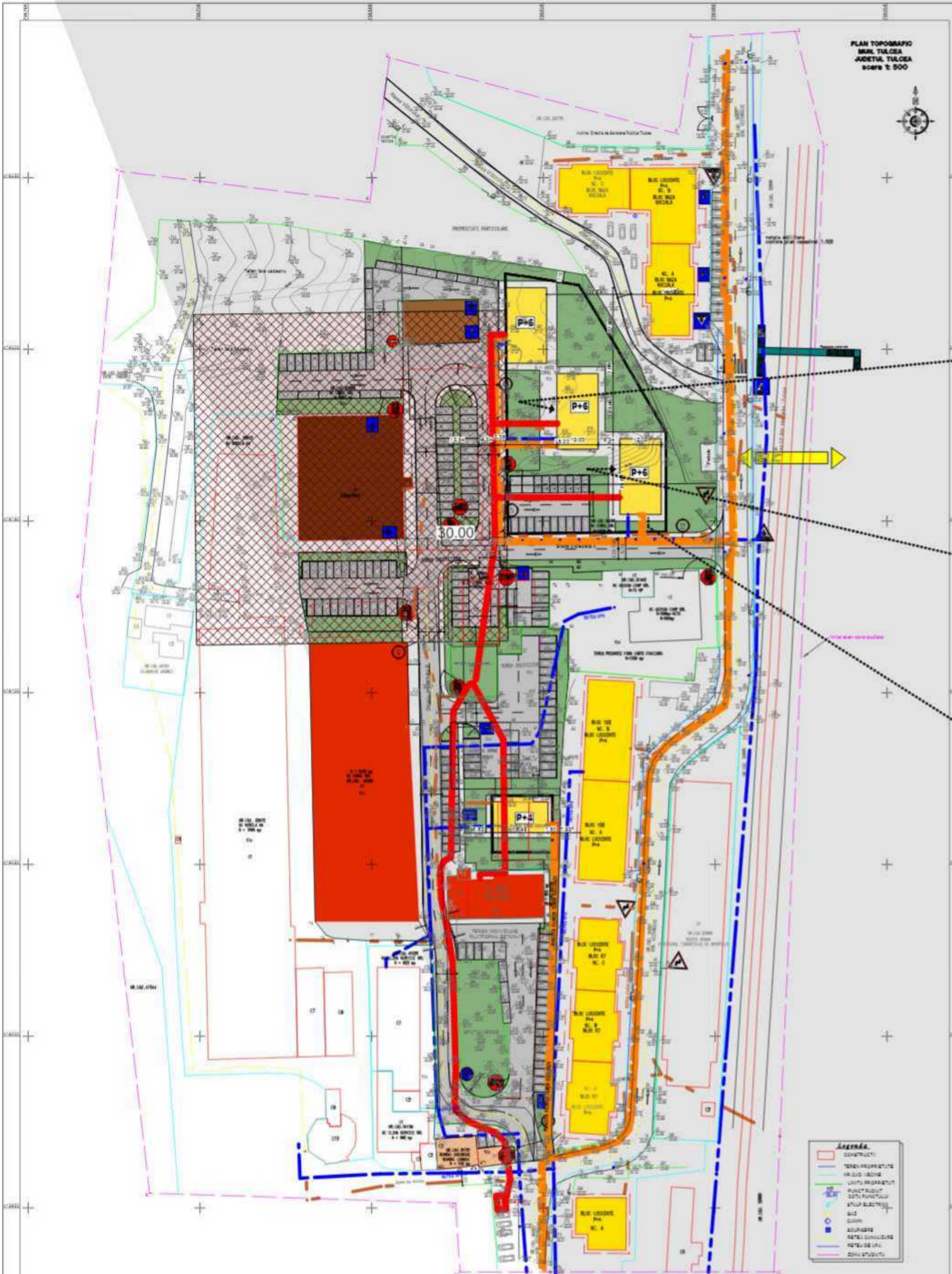
INDICATORII URBANISTICI - REGLEMENTATI:
STEREN = 17323MP
P.O.T. EXISTENT = 25.63%
C.U.T. EXISTENT = 0.26
P.O.T. PROPUS = 45.00%
C.U.T. PROPUS = 1.80
C.U.T. CF. P.U.Z. = 2.00
HMAX - P+6

BIANZ TERITORIAL

ZONE/SUBZONE FUNCTIONALE	mp	%
TOTAL TEREN	17386	100
- ZONA LM - Rezidentiala cu cladiri inalte si SM - Servicii mixte-comert si agrement	7823.7	45
- Zona spatii verzi minim pe lot	3477.20	20,00
- Zona amenajari incinta (parcaje, platforme, circulatii, alei carosabile, etc.)	6085.10	35,00

- LEGENDA TERENURI REGLEMENTATE**
- A - LIMITE**
- LIMITA ZONA STUDIATA - S = 65217 mp
 - LIMITA PROPRIETATI REGLEMENTATE PRIN PUZ - S = 17323 mp
 - LIMITA EDIFICABIL
- B - ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- ZONA PIETONALA
 - ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE PROPUSE SAU CORECTATE- Cor
 - ZONA REZIDENTIALA - LOCUINTE COLECTIVE PROPUSE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER
 - SALA MULTIFUNCTIONALA
 - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN CABINA PORTAR SI LOCUINTA DE SERVICII IN LOCUIRE INDIVIDUALA CU SERVICII LA PARTER
 - ZONA DE PROTECTIE TURNATORIE (30m)
 - INDUSTRIE GREA - TURNATORIE
 - ANEXA - NU SE INTERVINE
 - SPATII VERZI AMENAJATE
 - TRECERE PIETONALA PESTE CALEA FERATA
 - RETEA CANALIZARE
 - RETEA ALIMENTARE CU APA
 - RETEA GAZE
 - RETEA ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

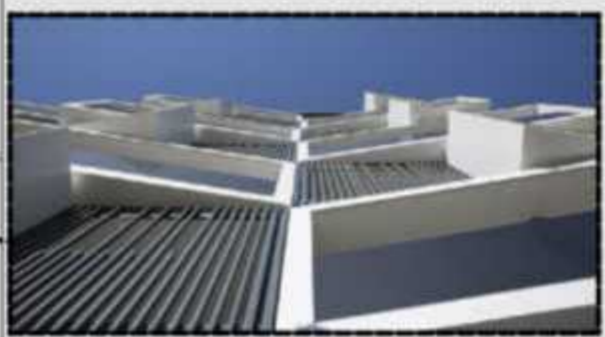
VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT NR / DATA
S.C. DELPHIC PROIECT S.R.L. MINERI J36/207/2010				BENEFICIAR S.C. CORAL S.R.L., PUSCUTA FLORIN, BUMBAC GHEORGHE
ADMINISTRATOR	MIHAI DRAGULIN-DOBRE		SCARA 1:1000	PR. NR. 40/2021
SEF PROIECT	Arh. CRISTEA IOAN			FAZA: P.U.Z.
PROIECTAT	Arh. CORNELIA DRAGULIN-DOBRE		DATA 2023	REGLEMENTARI EDILITARE
DESENAT	Arh. CORNELIA DRAGULIN-DOBRE			



PLAN TOPOGRAFIC
 MUN. TULCEA
 JUDETL. TULCEA
 SCALA 1:500

NO.	PROIECT	DATA	VERIFICATOR
1	PROIECT DE P.U.Z.	2023	...
2	PROIECT DE P.U.Z.	2023	...
3	PROIECT DE P.U.Z.	2023	...
4	PROIECT DE P.U.Z.	2023	...
5	PROIECT DE P.U.Z.	2023	...
6	PROIECT DE P.U.Z.	2023	...
7	PROIECT DE P.U.Z.	2023	...
8	PROIECT DE P.U.Z.	2023	...
9	PROIECT DE P.U.Z.	2023	...
10	PROIECT DE P.U.Z.	2023	...

RECOMANDARI MODURI DE TRATARE A FATADELOR



NO.	PROIECT	DATA	VERIFICATOR
1	PROIECT DE P.U.Z.	2023	...
2	PROIECT DE P.U.Z.	2023	...
3	PROIECT DE P.U.Z.	2023	...
4	PROIECT DE P.U.Z.	2023	...
5	PROIECT DE P.U.Z.	2023	...
6	PROIECT DE P.U.Z.	2023	...
7	PROIECT DE P.U.Z.	2023	...
8	PROIECT DE P.U.Z.	2023	...
9	PROIECT DE P.U.Z.	2023	...
10	PROIECT DE P.U.Z.	2023	...

- LEGENDA TERENURI REGLENTATE**
- A - LIMITE**
- LIMITA ZONA STUDIATA - S = 65217 mp
 - LIMITA PROPRIETATI REGLENTATE PRIN P.U.Z. - S = 17323 mp
 - LIMITA EDIFICABIL
- B - ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- ZONA PIETONALA
 - ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE PROPUSE SAU CORECTATE - Ccr
 - ZONA REZIDENTIALA - LOCUINTE COLECTIVE PROPUSE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER
 - SALA MULTIFUNCTIONALA
 - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN CABINA PORTAR SI LOCUINTA DE SERVICII IN LOCUIRE INDIVIDUALA CU SERVICII LA PARTER
 - ZONA DE PROTECTIE TURNATORIE (30m)
 - INDUSTRIE GREA - TURNATORIE
 - ANEXA - NU SE INTERVINE
 - SPATII VERZI AMENAJATE
- INDICATORI URBANISTICI - REGLENTATI:**
- TRECERE PIETONALA PESTE CALEA FERATA
 - RETEA CANALIZARE
 - RETEA ALIMENTARE CU APA
 - RETEA GAZE
 - RETEA ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA



INDICATORI URBANISTICI - REGLENTATI:

STEREN = 17323MP
 P.O.T. EXISTENT = 25,63%
 C.U.T. EXISTENT = 0,26
 P.O.T. PROPUSE = 45,00%
 C.U.T. PROPUSE = 1,80
 C.U.T. CF. P.U.Z. = 2,00
 HMAX - P+6

BLANT TERITORIAL

ZONE/SUBZONE FUNCTIONALE	mp	%
TOTAL TEREN	17386	100
- ZONA LM - Rezidentiala cu cladiri inalte si SM - Servicii mixte-comert si agrement	7823,7	45
- Zona spatii verzi minim pe lot	3477,20	20,00
- Zona amenajari incinta (parcaje, platforme, circulatii, alei carosabile, etc.)	6085,10	35,00

VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT NR./DATA
	S.C. DELPHICO PROIECT S.R.L. MINERI J36/207/2010			BENEFICIAR S.C. CORAL S.R.L., PUSCUTA FLORIN, BUMBAC GHEORGHE
ADMINISTRATOR	MIHAI DRAGULIN-DOBRE		SCARA	PR. NR. 40/2021
SEF PROIECT	Arh. CRISTEA IOAN		1:1000	FAZA: P.U.Z.
PROIECTAT	Arh. CORNELIA DRAGULIN-DOBRE		DATA	PLANSA NR. U8
DESEINAT	Arh. CORNELIA DRAGULIN-DOBRE		2023	



Nr. proiect

47497/ 08.12.2021

Faza:

PROPUNERI PRELIMINARE DE REGLEMENTĂRI
URBANISTICE (PUZ PRELIMINAR)

Titlu:

„Servicii de elaborare studiu geotehnic, studiu topografic, studiu
trafic, Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de
Urbanism (RLU) aferent PUZ pentru obiectivele de investiții
Construire centru multifuncțional, cartier E3, Municipiul Tulcea,
Construire creșă, cartier E3, Municipiul Tulcea, Construire locuințe
pentru tineri, cartier E3, Municipiul Tulcea”



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

Beneficiar:

UAT - MUNICIPIUL TULCEA

Proiectant:

SC TOTAL BUSINESS LAND SRL

ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB
ALBA IULIA, Traian 20, AB
BUCUREȘTI, Armîndenuului 2, sector 1
Tel: +40 744 588 692
Fax: +40 358 710 601
Email: maris.todor@tblgrup.ro; office@tblgrup.ro
J1/125/11.02.2015
CUI 34090016
IBAN RO12BTRLRONCRT0PA4142201

Șef proiect:

Arh. Cornel SIMOC

Exemplar:

1

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

„Construire locuințe pentru tineri, construire creșă cartier E3, construire centru multifuncțional (Faza I - Plan Urbanistic Zonal; Faza II - Elaborare Studiu de Fezabilitate; Faza III - Obținerea Autorizației de Construire)”

CAPITOLUL I – DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

- 1.1.1. *Regulamentul local de urbanism* reprezintă sistemul de norme tehnice, juridice și economice care stă la baza elaborării planurilor de urbanism, precum și a regulamentelor locale de urbanism.
- 1.1.2. Prevederile din prezentul R.L.U. au caracter de reglementare specifică detaliată și permit, împreună cu prevederile P.U.G., autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale (dacă îndeplinesc condițiile impuse de O.G. nr. 7 din 2 februarie 2011 pentru modificarea și completarea legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului), sau cazuri specificate în continuare în conținutul regulamentului.
- 1.1.3. Prevederile regulamentelor locale de urbanism sunt diferențiate pentru fiecare unitate teritorială de referință, zonă și subzonă a acesteia.
- 1.1.4. *Regulamentul local de urbanism* cuprinde și detaliază prevederile referitoare la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retrageri față de aliniament și limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristici arhitecturale ale clădirilor, materiale admise.
- 1.1.5. Toate documentațiile de urbanism se realizează în format digital și format analogic, la scară adecvată. În funcție de tipul documentației, pe suport topografic și realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 70, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsuratori pe teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară.
- 1.1.6. Prevederile Regulamentului Local de Urbanism se aplică, în cazul de față, zonei reglementate, respectiv terenurilor identificate prin **numerele cadastrale 53718, 51799, 51876, 51906, 53830 și 53831** rezultate din dezmembrarea terenului identificat prin numărul cadastral 49349, localizate în intravilanul municipiului Tulcea, în suprafață totală de aproximativ 18758 mp.

1.2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul și H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, precum și cu celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului:

- *Constituția României;*
- *Codul Civil;*
- *Legea nr. 18/1991 (republicată) privind fondul funciar;*
- *O.M.S. 119/ 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;*
- *Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;*
- *Ordinul nr. 49 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, cu completările și modificările ulterioare actualizat;*
- *Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală;*
- *Legea nr. 33/1994 privind exproprierea a pentru cauză de utilitate publică;*
- *Legea nr. 41/1995 pentru aprobarea O.G. nr.68/1994 privind protejarea patrimoniului cultural național;*
- *Legea nr. 422/18.07.2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu completările și modificările ulterioare actualizată;*
- *Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;*
- *Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;*
- *Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;*
- *Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;*
- *Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;*
- *Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;*
- *Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului (modificată prin Legea nr. 159/1999);*
- *Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;*
- *Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;*
- *Planul Urbanistic General al Municipiului Tulcea, aprobat prin HCL nr. 29/27.05.1996, HCL nr. 19/25.02.1999 și HCL nr. 129/26.05.2011.*

1.3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal „**Construire locuințe pentru tineri, construire creșă cartier E3, construire centru multifuncțional**”, se aplică zonei reglementate prin P.U.Z., respectiv terenurilor identificate prin **numerele cadastrale 53718, 51799, 51876, 51906, 53830 și 53831** rezultate din dezmembrarea terenului identificat prin N.C. 49349, cu următoarele vecinătăți:

- la nord - teren neintabulat în baza de date Eterra – O.C.P.I. liber de construcții, teren neintabulat în baza de date Eterra – O.C.P.I. cu locuințe sociale;
- la est - Strada Spitalului - domeniu public al UAT Tulcea - N.C. 43810;
- la sud - teren neintabulat în baza de date Eterra – O.C.P.I. liber de construcții;
- la vest – teren adiacent căii feroviare - domeniu public al Statului Român identificat prin N.C. 32886.

1.4. Derogări de la prevederile regulamentului

Prin derogare se înțelege modificarea doar a uneia dintre condițiile de construire: funcțiuni admise/ funcțiuni admise cu derogări, aliniere, P.O.T.; C.U.T.; regim de înălțime, retrageri față de limitele laterale și posterioare.

Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- *condiții de fundare dificile care justifică un mod de construire diferit de cel admis prin prezentul regulament;*
- *descoperirea în urma săpăturilor a unor mărturii arheologice care impun salvarea și protejarea lor;*
- *existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisaje valoroase;*
- *existența riscului de încălcare a normelor de protecția mediului, dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului.*

Modificarea mai multor condiții de construire constituie modificarea regulamentului și poate avea loc numai pe baza unei documentații de urbanism elaborate și aprobate conform legii, astfel:

- *modificări privind funcțiunile admise, regimul de înălțime, depășirea alinierii spre stradă a construcțiilor, modificarea alinierii spre limitele laterale și de spate de proprietate, a C.U.T. și a P.O.T. sunt posibile numai în baza P.U.Z. în condițiile date de O.G. nr. 7 din 2 februarie 2011 pentru modificarea și completarea legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;*
- *modificarea alinierii spre limitele laterale și posterioară de proprietate este posibilă în baza P.U.D. însoțit de ilustrare de arhitectură.*

1.5. Corelări cu alte documentații de urbanism

Prezentul regulament preia prevederile Regulamentului Local de Urbanism al P.U.G. Municipiul Tulcea aprobat prin H.C.L. nr. 29/27.05.1996, HCL nr. 19/25.02.1999 și HCL nr. 129/26.05.2011 și le detaliază în aspectele lăsate prin acesta în competența planurilor urbanistice zonale. Acolo unde nu sunt făcute precizări distincte prin prezentul regulament, vor fi aplicate prevederile Regulamentului General de Urbanism.

1.6. Condiții de aplicare

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprind norme obligatorii pentru autorizarea și executarea construcțiilor și amenajărilor în zona reglementată prin P.U.Z. Odată cu aprobarea P.U.Z. prin Hotărâre a Consiliului Local, R.L.U. aferent P.U.Z. constituie act de autoritate al administrațiilor publice locale.

R.L.U. se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe oricare categorie de terenuri care fac obiectul prezentului P.U.Z. Îndeplinirea reglementărilor cuprinse în R.L.U. aferent prezentului P.U.Z., sunt obligatorii la autorizarea construcțiilor:

- *Elaborarea de către investitor a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea edilitar-urbanistică a teritoriului care a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ:*
 - *Rețele de apă potabilă, gestiunea apelor uzate și meteorice, rețele electrice și*

puncte de transformare, iluminat public etc. și a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră (unde este cazul);

- *Căi de acces/ străzi, pentru acestea aplicându-se profiluri transversale în conformitate cu reglementările P.U.G. și a normelor tehnice specifice.*
- *Autorizarea lucrărilor de echipare edilitar-urbanistică;*
- *Realizarea de către proprietar a lucrărilor de echipare edilitar-urbanistice și recepția acestora;*
- *Intabularea noii structuri urbane, inclusiv a suprafețelor care intră în proprietate publică.*

CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului construit

Zona reglementată prin P.U.Z. este situată în intravilan și este proprietatea publică a municipiului Tulcea. Conform P.U.G. Municipiul Tulcea aprobat prin H.C.L. nr. 29/27.05.1996, HCL nr. 19/25.02.1999 și HCL nr. 129/26.05.2011, zona reglementată se încadrează în U.T.R. 6 – Spitalului.

Autorizarea amplasării construcțiilor se va face cu obligativitatea încadrării construcției, din punctul de vedere al volumetriei, materialelor și limbajului arhitectural specific funcțiunii pe care o poartă.

Toate construcțiile și amenajările vor fi racordate la rețelele edilitare.

Deșeurile rezultate, atât din activități de construire, cât și ca urmare a utilizării ulterioare a construcțiilor, vor fi depozitate în containere închise, selectate în prealabil și vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate.

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Toate operațiunile de construire, amenajare și exploatare a obiectivelor ce urmează a fi realizate sunt supuse reglementărilor românești, privitoare la calitatea în construcții și la siguranța în exploatare.

În realizarea obiectivelor, cât și în exploatarea acestora, vor fi utilizate materiale, echipamente, utilaje și tehnologii omologate conform legii.

Sistemul rutier va fi dimensionat și executat în conformitate cu legea în vigoare astfel încât să fie facilitat accesul autovehiculelor pentru intervenție și pentru serviciu.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

a) Orientarea față de punctele cardinale:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform *anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism.*

b) Amplasarea față de drumurile publice:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea retragerilor minime obligatorii ale construcțiilor de la drumurile publice existente, conform planului de reglementări urbanistice și a proiectelor de specialitate avizate conform legii.

c) Amplasarea față de aliniament:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea retragerilor minime obligatorii a construcțiilor față de circulațiile carosabile, conform planului de reglementări urbanistice. În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita cadastrală dintre proprietatea privată și circulațiile aflate în domeniul public.

În zona de contact cu strada Spitalului, clădirile propuse se vor alinia la construcțiile deja existente, respectiv la construcțiile de locuințe colective din imediata vecinătate de nord a zonei de studiu, așa cum este figurat și în planșa de Reglementări urbanistice – zonificare funcțională. Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supratereane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament. **Clădirile se vor amplasa față de aliniamentul parcelei la o distanță de minimum 5,0 m (cu excepția zonelor în care există infrastructură pentru echipare tehnico-edilitară, față de care va trebui respectată retragerea minimă impusă de normativele în vigoare).**

d) Amplasarea în interiorul parcelei:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- i. Distanța minimă obligatorie față de limitele laterale și față de limita posterioară este de 3,00 metri, cu excepția retragerii față de limita tangentă la zona de siguranță a căii ferate, care va fi de minimum 5,00 metri (suplimentar, în zonele în care există infrastructură pentru echipare tehnico-edilitară, va trebui respectată retragerea minimă față de acestea impusă de normativele în vigoare);
- ii. Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale a Inspectoratului pentru Situații de Urgență, recomandându-se, dacă cerințele de intervenție sau condițiile locale impun altfel să se asigure:
 - Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o fațadă vitrată (două pentru clădiri înalte, foarte înalte sau săli aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la vitrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole de tipul copertinelor mari, piloni înalți, parcaje auto, etc).
 - Posibilitățile de acces al mijloacelor de intervenție, atunci când este necesar și la a doua fațadă, prin amenajări cu lățimea de 12m; în cazurile când acest lucru nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului) de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,50m.

Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor privind sub-subzonele funcționale cuprinse în prezentul regulament.

De asemenea, distanțele dintre clădirile amplasate pe aceeași parcelă trebuie să asigure condițiile de iluminare naturală, de însorire și de salubritate, conform legislației în vigoare.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, respectându-se normativul P118-99. Este obligatorie asigurarea a cel puțin unui acces carosabil pentru fiecare parcelă. Acest acces se va realiza direct din drumul public și va avea minimum 3,50 metri lățime.

Accesurile pietonal și carosabil se vor realiza prin nord-est din strada adiacentă locuințelor colective din partea de nord. Pentru locuințele colective se propun accesuri pietonale suplimentare din strada Spitalului. Organizarea circulației în zonă se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă, preluând prevederile P.U.G. Este obligatorie asigurarea accesului persoanelor cu handicap locomotor în spații exterioare, publice și în construcții de orice categorie, conform legii.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și de energie electrică. Toate rețelele și instalațiile tehnico-edilitare vor fi amplasate în subteran.

Se va urmări limitarea la maximum a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporarea naturală a apelor pluviale considerate curate la nivel de parcelă. De asemenea, se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrației apelor pluviale în terenul natural. Apele pluviale provenite din circulațiile carosabile, parcările și platformele betonate ale circulațiilor vor trebui colectate și apoi trecute prin separator de grăsimi și/ sau substanțe petrolifere pentru a putea fi apoi evacuate.

Se recomandă utilizarea unui sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere și comerciale/ industriale.

În zonele în care există infrastructură pentru echipare tehnico-edilitară, va trebui respectată retragerea minimă față de acestea impusă de normativele în vigoare.

2.6. Reguli cu privire la parametrii urbanistici

Calculul parametrilor urbanistici se face în conformitate cu Legea 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, anexa nr. 2 „Definirea termenilor utilizați în lege”, punctul „indicatori urbanistici”. Autorizarea construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime la cornișă, respectiv a înălțimii admise, stabilite în cadrul planșei de reglementări urbanistice aferente prezentului regulament.

Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului și regimul de înălțime caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament să conducă în mod obligatoriu la posibilitatea ca orice construcție să atingă în mod simultan valorile maxime

permise. Constrângerea dată către cei doi indici urbanistici împreună cu regimul de înălțime este una rezultată prin restricționarea simultană și comună conform valorilor maxim admise.

2.7. Reguli cu privire la spații verzi și împrejuriri

Autorizarea de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției după cum urmează:

- a) Platformele destinate parcarilor autovehiculelor la cota terenului amenajat în afara construcțiilor vor fi prevăzute în mod obligatoriu cu alveole plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- b) Se va asigura o suprafață minimă ocupată de spațiu verde amenajat de 30-35%, în funcție de zona funcțională, conform reglementărilor detaliate în prezentul regulament.

Se va avea în vedere subordonarea oricăror elemente de mobilier urban caracterului clădirilor.

Se recomandă pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimumul necesar pentru accesuri.

Conform legislației în vigoare este interzisă schimbarea destinației terenurilor încadrate în categoria spațiilor verzi publice, conform Legii 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu excepția realizării unor lucrări de utilitate publică.

Împrejuririle vor fi tratate în funcție de specificul zonei, atât în ceea ce privește împrejurirea către domeniul public, cât și împrejurirea către vecini. De asemenea, acestea trebuie să corespundă precizărilor Codului Civil.

CAPITOLUL III – PRESCRIȚII SPECIALE PE SUB-SUBZONE

UTR 6 – SPITALULUI

Generalități: Caracterul zonei

Zona reglementată se află în partea de sud-vest a intravilanului municipiului Tulcea, și se încadrează în U.T.R. 6 – Spitalului, conform P.U.G. Municipiului Tulcea, aprobat prin H.C.L. nr. 29/27.05.1996, H.C.L. nr. 19/25.02.1999 și HCL nr. 129/26.05.2011. Terenul are o suprafață totală de 18757 mp, va fi identificat ca U.T.R. 6 - Spitalului și este pus în evidență în planșa „Reglementări urbanistice – zonificare funcțională”.

În cadrul terenului reglementat vor fi reglementate următoarele zone/ subzone/ sub-subzone funcționale:

- **Zona funcțională P** - Zona de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție;
Subzona funcțională Ppp – Subzona perdele de protecție și altele;
- **Zona funcțională LI** – Zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10 m);
Subzona funcțională Llu1 – Subzona rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10 m) - cu clădiri de tip urban - exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare);
- **Zona funcțională IS** – Zona pentru instituții și servicii publice de interes general;
Subzona funcțională ISI – Subzona pentru instituții și servicii publice de interes general – Construcții de învățământ;
Subzona funcțională ISas - Subzona pentru instituții și servicii publice de interes general – Construcții pentru alte prestări de servicii;
- **Zona funcțională CC** - Zona pentru căi de comunicație și construcții aferente;
Subzona funcțională CCr - Subzona pentru căile de comunicație rutieră și construcții aferente.

**3.1. Zona funcțională LI – Zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10 m),
Subzona funcțională L1u1 – Subzona rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10m) – cu clădiri de tip urban – exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare)**

SECȚIUNEA I: UTILIZĂRI FUNCȚIONALE

ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE

- Construcții de locuințe colective;
- Construcții de agrement: locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri;
- Parcaje publice subterane, supraterane și multietajate
- Spații publice, pietonale, spații verzi;
- Construcții aferente echipamentelor edilitare;
- Investiții publice.

ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admite ca, în condițiile legii și cu aprobarea Asociației de Proprietari, în fiecare locuință (apartament) cu minimum 2 camere de locuit să se utilizeze numai una dintre camere pentru activități compatibile locuirii, care pot fi:
 - Comerț cu amănuntul;
 - Exercițarea profesiunilor libere;
 - Alte servicii nepoluante.
- Se admite ca, în condițiile legii și cu aprobarea Asociației de Proprietari, locuințele (apartamentele) situate la parterul clădirilor să fie utilizate în întregime pentru activitățile menționate anterior, cu condiția ca această utilizare să nu conducă la:
 - Modificarea formei exterioare a clădirii;
 - Modificarea accesurilor în apartament;
 - Modificări ale poziției și dimensiunilor coloanelor de instalații rezultate din consumuri suplimentare;
 - Adăugarea unor accesuri directe în clădire din exteriorul acesteia.
- Terenurile situate între blocurile de locuințe trebuie utilizate cu deosebire pentru realizarea unor amenajări necesare locuirii:
 - Alei carosabile;
 - Alei pietonale;
 - Spații plantate și locuri de odihnă;
 - Locuri de joacă și sport pentru copii;
 - Spații gospodărești;
 - Parcaje sau garaje;
 - Instalații de toate tipurile.

ART. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice utilizări, altele decât cele admise la Art. 1 și Art. 2.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Divizarea parcelelor existente trebuie să conducă la realizarea unor parcele cu dimensiuni și suprafețe corespunzătoare funcțiilor specifice subzonei funcționale.

ART. 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Amplasarea construcțiilor se va realiza la minimum 5,00 metri față de aliniamentele/ aliniamentul parcelei.

ART. 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

- Distanțele minime față de limitele laterale și posterioare vor fi de 3,0 metri.

ART. 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități care necesită lumină naturală.

ART. 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minimum 3,50 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una dintre proprietățile învecinate;
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- În cazul fronturilor continue la stradă, construcțiilor ce formează curți interioare, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor, cu lățime minimă de 3,00 m și înălțime de 3,50 m;
- Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- Accesul carosabil în interiorul fiecărei parcele trebuie să se facă în mod obligatoriu direct din stradă și să fie dimensionat astfel încât să satisfacă toate nevoile de circulație ale funcțiilor de pe parcelă, în funcție de capacitatea clădirilor.

- Accesul pietonal în interiorul fiecărei parcele trebuie să se facă în mod obligatoriu din spațiul de circulație pietonală special amenajat (trotuar, arteră de circulație pietonală) și trebuie să fie dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulație de pe parcelă, în funcție de capacitatea clădirilor.
- Accesul din spațiul carosabil al autovehiculelor la clădirile noi trebuie să fie astfel realizat încât să nu prejudicieze servituțile de trecere existente și să nu adauge servituți suplimentare pe terenul aservit imobilelor de locuințe.

ART. 9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Parcajele/ garajele se vor dimensiona în conformitate cu Regulamentul General de Urbanism și cu normativele în vigoare.
- Amplasarea parcajelor/ garajelor se va face la o distanță minimă de 5,00 m față de ferestrele încăperilor cu funcțiuni de locuit.

ART. 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR ȘI A ELEMENTELOR ARHITECTURALE

- Regimul maxim admis al clădirilor este:
 - P+4 – înălțime maximă de 15 metri;
 - P+6 – înălțime maximă de 21 de metri.

ART. 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al unor noi construcții, completări sau extinderi, elemente de mobilier urban ori de reclamă, necesită studii de specialitate, avizate conform legii;
- Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate, în ceea ce privește:
 - volumetria: simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice etc.;
 - arhitectura fațadelor: armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor etc.;
 - materiale de construcție: armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;
 - culoare: armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;
- În vederea autorizării se vor prezenta studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri sau pentru intervenții asupra clădirilor existente (ilustrări grafice, fotomontaje, machete);
- Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;

- Se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora.

ART. 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Construirea pe fiecare parcelă se poate face numai când există posibilități de racordare (condițiile tehnice de execuție și disponibilitățile de capacitate) confirmate prin avizele gestionarilor de utilități, la următoarele rețele tehnico-edilitare existente:
 - Apă potabilă,
 - Canalizare,
 - Energie electrică,
 - Telefonie,
 - Încălzire urbană (cu excepția construcțiilor la care se asigură încălzirea cu gaze naturale, cu combustibil lichid sau solid).

ART. 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Pe fiecare parcelă este obligatorie realizarea unor spații plantate adecvate funcțiunii respective (cu rol de izolare, de igienă, decorativ), pe o suprafață de minimum 30% din suprafața totală a parcelei.
- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca „grădini de fațadă”;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimumul necesar pentru accesuri și locuri de parcare.

ART. 14. ÎMPREJMUIRI

- Gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2,00 metri, din care un soclu opac de 0.60 metri, partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau elemente care permit vizibilitatea în interiorul parcelei și vor putea fi dublate de gard viu, poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejurimi existente sau pentru a permite racordarea la o împrejurime existentă;
- Stâlpii de susținere, în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate;
- Porțile se vor armoniza cu împrejurimea;
- Pe limitele laterale și posterioare, gardurile vor putea fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,00 metri;
- Construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii;
- Se vor respecta prevederile Codului Civil referitoare la împrejurimi;
- Se interzice folosirea de împrejurimi cu sârmă ghimpată, plasă metalică, tablă PVC și alte materiale plastice, precum și a oricărui material care imită materiale naturale.
- Este interzisă realizarea împrejurimilor între următoarele tipuri de proprietate:
 - Imobile de locuit, compuse din clădiri cu mai multe apartamente (locuințe), trotuarele din jurul lor și terenul ocupat de acestea, proprietate în diviziune a proprietarilor locuințelor

(condominiu);

- Terenurile dintre trotuarele insulei urbane și imobilele de locuit descrise mai sus – terenuri aflate în proprietatea privată a Municipiului Tulcea deservite imobilelor de locuințe;
- Terenurile pe care se află punctele termice, posturile de transformare, stațiile de pompare, camerele de telefoane ș.a. – proprietate a persoanelor juridice care dețin respectivul echipament (Statul sau municipiul).

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- P.O.T. maxim = 40%

ART. 16. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- C.U.T. maxim = 2,00 pentru Rh maxim = P+4;
- C.U.T. maxim = 2,80 pentru Rh maxim = P+6.

3.2. Zona funcțională IS – Zona pentru instituții și servicii publice de interes general;

3.2.1. Subzona funcțională ISi – Subzona pentru instituții și servicii publice de interes general – Construcții de învățământ;

SECȚIUNEA I: UTILIZĂRI FUNCȚIONALE

ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE

- Construcții de învățământ;
- Construcții de agrement: locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri;
- Parcaje publice subterane, supraterane și multietajate
- Spații publice, pietonale, spații verzi;
- Construcții aferente echipamentelor edilitare;
- Investiții publice.

ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se recomandă ca în cazul amplasării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea să nu fie amplasate spre stradă și pe cât posibil să nu afecteze prin zonele de protecție sanitară necesare, funcționarea celorlate clădiri existente;

ART. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice utilizări, altele decât cele admise la Art. 1 și Art. 2.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se consideră a fi construibile parcelele cu suprafața minimă de 150 mp;
- Divizarea parcelelor existente trebuie să conducă la realizarea unor parcele cu dimensiuni și suprafețe corespunzătoare funcțiunilor care există pe teren și a celor care urmează a se amplasa.

ART. 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Distanța minimă față de aliniament va fi de 5,00 m (cu excepția zonelor în care există infrastructură pentru echipare tehnico-edilitară, față de care va trebui respectată retragerea minimă impusă de normativele în vigoare).

ART. 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

- Distanțele minime față de limitele laterale vor fi de 3,00 m;
- Distanțele minime față de limitele posterioare vor fi de 5,00 m.

ART. 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

ART. 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minimum 3,50 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una dintre proprietățile învecinate;
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- În cazul fronturilor continue la stradă, construcțiilor ce formează curți interioare, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor, cu lățime minimă de 3,00 m și înălțime de 3,50 m;
- Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- Accesul carosabil în interiorul fiecărei parcele trebuie să se facă în mod obligatoriu direct din stradă și să fie dimensionat astfel încât să satisfacă toate nevoile de circulație ale funcțiunilor de pe parcelă, în funcție de capacitatea clădirilor. Accesul sau accesurile carosabile trebuie organizate astfel încât să sublinieze reprezentativitatea funcțiunilor și clădirilor de pe parcelă.
- Accesul pietonal în interiorul fiecărei parcele trebuie să se facă în mod obligatoriu din spațiul de circulație pietonală special amenajat (trotuar, arteră de circulație pietonală) și trebuie să fie dimensionat astfel încât să satisfacă toate nevoile de circulație ale funcțiunilor de pe parcelă, în funcție de capacitatea clădirilor. Accesul sau accesurile pietonale trebuie organizate astfel încât să sublinieze reprezentativitatea funcțiunilor și clădirilor de pe parcelă;

ART. 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Spațiile de parcare/ garare a autovehiculelor vor fi asigurate pe parcela respectivă, conform prevederilor Regulamentului General de Urbanism;

ART. 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR ȘI A ELEMENTELOR ARHITECTURALE

- Regimul de înălțime maxim admis este P.
- Înălțimea maximă admisă este de 3 metri.

ART. 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al unor noi construcții, completări sau extinderi, elemente de mobilier urban ori de reclamă, necesită studii de specialitate, avizate conform legii;
- Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate, în ceea ce privește:
 - volumetria: simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice etc.;
 - arhitectura fațadelor: armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparentă a balustradelor balcoanelor și logiilor etc.;
 - materiale de construcție: armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;
 - culoare: armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;
- În vederea autorizării se vor prezenta studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri sau pentru intervenții asupra clădirilor existente (ilustrări grafice, fotomontaje, machete);
- Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- Se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora;

ART. 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Racordarea tuturor clădirilor la rețelele edilitare existente de alimentare cu apă, de canalizare, de energie electrică, de telefonie, de gaze naturale este obligatorie; racordarea la rețeaua de termoficare va fi efectuată doar în cazul în care există posibilități tehnice;

ART. 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Pe fiecare parcelă este obligatorie realizarea unor spații plantate adecvate funcțiunii respective (cu rol de izolare, de igienă, decorativ). Pe fiecare parcelă va fi amenajată o suprafață de spațiu verde de minimum 30% din suprafața totală a parcelei.
- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca „grădini de fațadă”;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimumul necesar pentru accesuri.

ART. 14. ÎMPREJMUIRI

- Gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2,00 metri, din care un soclu opac de 0,60 m, partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau elemente care permit vizibilitatea în interiorul parcelei și vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă;
- Stâlpii de susținere, în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate;
- Porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;
- Pe limitele laterale și posterioare, gardurile vor putea fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,00 metri;
- Construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii;
- Se vor respecta prevederile Codului Civil referitoare la împrejmuiri;
- Se interzice folosirea de împrejmuiri cu sârmă ghimpată, plasă metalică, tablă PVC și alte materiale plastice, precum și a oricărui material care imită materiale naturale.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- P.O.T. maxim = 50%

ART. 16. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- C.U.T. maxim = 0,50

3.2.2. Subzona funcțională ISas - Subzona pentru instituții și servicii publice de interes general –
Construcții pentru asistență socială

SECȚIUNEA I: UTILIZĂRI FUNCȚIONALE

ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE

- Construcții pentru asistență socială;
- Construcții de agrement: locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri;
- Parcaje publice subterane, supraterane și multietajate
- Spații publice, pietonale, spații verzi;
- Construcții aferente echipamentelor edilitare;
- Investiții publice;

ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se recomandă ca în cazul amplasării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea să nu fie amplasate spre stradă și pe cât posibil să nu afecteze prin zonele de protecție sanitară necesare funcționarea celorlate clădiri existente;

ART. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice utilizări, altele decât cele admise la Art. 1 și Art. 2.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se consideră a fi construibile parcelele cu suprafața minimă de 150 mp;
- Divizarea parcelelor existente trebuie să conducă la realizarea unor parcele cu dimensiuni și suprafețe corespunzătoare funcțiunilor care există pe teren și a celor care urmează a se amplasa.

ART. 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Distanța minimă față de aliniament va fi de 5,00 m.

ART. 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

- Distanțele minime față de limitele laterale vor fi de 3,00 m;
- Distanțele minime față de limitele posterioare vor fi de 5,00 m.

ART. 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

ART. 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minimum 3.50 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una dintre proprietățile învecinate;
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- În cazul fronturilor continue la stradă, construcțiilor ce formează curți interioare, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor, cu lățime minimă de 3,0 m și înălțime de 3,5 m;
- Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- Accesul carosabil în interiorul fiecărei parcele trebuie să se facă în mod obligatoriu direct din stradă și să fie dimensionat astfel încât să satisfacă toate nevoile de circulație ale funcțiunilor de pe parcelă, în funcție de capacitatea clădirilor. Accesul sau accesurile carosabile trebuie organizate astfel încât să sublinieze reprezentativitatea funcțiunilor și clădirilor de pe parcelă.
- Accesul pietonal în interiorul fiecărei parcele trebuie să se facă în mod obligatoriu din spațiul de circulație pietonală special amenajat (trotuar, arteră de circulație pietonală) și trebuie să fie dimensionat astfel încât să satisfacă toate nevoile de circulație ale funcțiunilor de pe parcelă, în funcție de capacitatea clădirilor. Accesul sau accesurile pietonale trebuie organizate astfel încât să sublinieze reprezentativitatea funcțiunilor și clădirilor de pe parcelă;

ART. 9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Spațiile de parcare/ garare a autovehiculelor vor fi asigurate pe parcela respectivă, conform prevederilor Regulamentului General de Urbanism;

ART. 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR ȘI A ELEMENTELOR ARHITECTURALE

- Regimul de înălțime maxim admis este de P+2;
- Înălțimea maximă admisă este de 9 metri;

ART. 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii;

- Orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al unor noi construcții, completări sau extinderi, elemente de mobilier urban ori de reclamă, necesită studii de specialitate, avizate conform legii;
- Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate, în ceea ce privește:
 - volumetria: simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice etc.;
 - arhitectura fațadelor: armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparentă a balustradelor balcoanelor și logiilor etc.;
 - materiale de construcție: armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;
 - culoare: armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;
- În vederea autorizării se vor prezenta studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri sau pentru intervenții asupra clădirilor existente (ilustrări grafice, fotomontaje, machete);
- Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- Se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora.

ART. 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Racordarea tuturor clădirilor la rețelele edilitare existente de alimentare cu apă, de canalizare, de energie electrică, de telefonie, de gaze naturale este obligatorie; racordarea la rețeaua de termoficare va fi efectuată doar în cazul în care există posibilități tehnice.

ART. 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Pe fiecare parcelă este obligatorie realizarea unor spații plantate adecvate funcțiunii respective (cu rol de izolare, de igienă, decorativ). Pe fiecare parcelă va fi amenajată o suprafață de spațiu verde de minimum 35% din suprafața totală a parcelei.
- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca „grădini de fațadă”;
- Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimumul necesar pentru accesuri;

- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

ART. 14. ÎMPREJMUIRI

- Gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2,00 metri, din care un soclu opac de 0,60 metri, partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau elemente care permit vizibilitatea în interiorul parcelei și vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejurimi existente sau pentru a permite racordarea la o împrejurime existentă;
- Stâlpii de susținere, în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate;
- Porțile se vor armoniza cu împrejurimea;
- Pe limitele laterale și posterioare, gardurile vor putea fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,00 metri;
- Construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii;
- Se vor respecta prevederile Codului Civil referitoare la împrejurimi;
- Se interzice folosirea de împrejurimi cu sârmă ghimpată, plasă metalică, tablă PVC și alte materiale plastice, precum și a oricărui material care imită materiale naturale.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- P.O.T. maxim = 40%

ART. 16. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- C.U.T. maxim = 1,20

3.3. Zona funcțională P – zona de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție
Subzona funcțională Ppp – subzona perdele de protecție și altele (reglementări conform PUG
Municipiul Tulcea, aprobat prin HCL nr. 29/1996)

SECȚIUNEA I: UTILIZĂRI FUNCȚIONALE

ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- Spații verzi de protecție și separare între zone și subzone cu funcțiuni incompatibile sau puțin compatibile.

ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și/ sau velo;
- Mobilier urban, amenajări pentru activități în aer liber compatibile – sport, joacă, odihnă;
- Construcții temporare cu structură ușoară, componente ale amenajării peisagistice;
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția compatibilității.

ART. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice utilizări, altele decât cele admise la Art. 1 și Art. 2.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Nu este cazul.

ART. 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile temporare cu structură ușoară vor avea o retragere de la aliniament de cel puțin 3 metri.

ART. 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Construcțiile temporare cu structură ușoară vor avea o retragere de la limitele laterale și de la cele posterioare de cel puțin 3 metri.

ART. 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ

Distantele dintre construcțiile temporare cu structură ușoară aflate pe aceeași parcelă vor fi stabilite în cadrul proiectelor tehnice.

ART. 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

8.1. Accesurile carosabile în interiorul oricărui amplasament al zonei funcționale: se dimensionează astfel încât să asigure exclusiv:

- Accesurile carosabile pentru funcțiunea dominantă:
 - deservirea activităților de pe parcelă;
 - activitățile de execuție - întreținere;
 - activitățile de intervenție.

Din punct de vedere administrativ, este interzis accesul oricăror autovehicule pe parcelele din această zonă funcțională, cu excepția mijloacelor de transport auto care asigură activitățile numite mai sus.

- Pentru activitățile complementare admise se realizează, de regulă, o separare a accesurilor auto pe teritoriul aferent acestora de restul spațiului plantat.

8.2. Accesurile pietonale se trasează și se dimensionează astfel încât să asigure legături corecte între diferitele spații ale parcelei plantate în condiții tehnice care să satisfacă scopul pentru care aceasta a fost realizată.

- Se asigură, totodată, relații corecte între spațiul plantat și zona din preajma acestuia;
- Este interzisă realizarea unor accesuri pietonale care să permită nerestricționat accesul autovehiculelor.
- Este interzisă realizarea unor legături pietonale care să facă posibilă tranzitarea prin parcelă, a unor trasee auto din zona învecinată.

ART. 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Amplasarea de locuri de parcare în cadrul subzonei este interzisă.

ART. 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR ȘI A ELEMENTELOR ARHITECTURALE

Regimul maxim de înălțime admis este P (parter).

Înălțimea admisă este de maximum 3 metri.

ART. 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Construcțiile temporare din structură ușoară vor fi realizate din materiale naturale.

ART. 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente este posibilă numai în condițiile în care bilanțul pe fiecare tip de utilitate are disponibil necesarul noului consumator.

Rețelele tehnico-edilitare sunt în proprietate publică a municipiului Tulcea dacă sunt realizate pentru deservirea unor spații urbane cu utilitate publică.

ART. 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Este interzisă plantarea esențelor vegetale alogene și/ sau invazive.

Vor fi plantate esențe vegetale aparținând speciilor locale, adaptate la condițiile climatice specifice zonei. Este recomandată utilizarea de specii cu foliaj dens, rezistente la poluare, pentru crearea unei zone de separare între zona circulațiilor feroviare și zona destinată serviciilor și instituțiilor publice.

Lucrările de plantare și de întreținere a spațiilor verzi se vor realiza în intervalul de timp adecvat fiecărui tip de plantație și fiecărei specii.

ART. 14. ÎMPREJMUIRI

- Gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2,00 metri, din care un soclu opac de 0,60 metri, partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau elemente care permit vizibilitatea în interiorul parcelei și vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejurimi existente sau pentru a permite racordarea la o împrejurime existentă;

- Se vor respecta prevederile Codului Civil referitoare la împrejurimi;

- Se interzice folosirea de împrejurimi cu sârmă ghimpată, plasă metalică, tablă PVC și alte materiale plastice, precum și a oricărui material care imită materiale naturale.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- P.O.T. maxim = 10%*

În calculul P.O.T. se vor lua în calcul: suprafața construcțiilor, suprafața destinată circulațiilor și suprafața platformelor betonate.

ART. 16. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- C.U.T. maxim = 0,10*

- În calculul C.U.T. se vor lua în calcul: suprafața construcțiilor, suprafața destinată circulațiilor și suprafața platformelor betonate.

**3.4. Zona funcțională CC – Zona pentru căi de comunicație și construcții aferente;
Subzona funcțională CCr - Subzona pentru căile de comunicație rutieră și construcții aferente.**

SECȚIUNEA I: UTILIZĂRI FUNCȚIONALE

ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE

- Circulație rutieră (străzi, șosele și intersecții la nivel sau denivelate), trotuare pentru circulația pietonală, plantație de protecție, instalații de semaforizare, indicatoare rutiere, rețele tehnico-edilitare subterane sau aeriene.

ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Utilizările permise cu condiții se referă la avizele care trebuie obținute pentru folosirea terenurilor și pentru construirea în zonele de protecție ale infrastructurilor:

- Protecția infrastructurii feroviare;
- Protecția drumurilor publice și a circulației pietonale;
- Protecția cursurilor de apă.

ART. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- Interdicțiile tempoare de construire sunt instituite pentru zonele de realizare a extinderilor căilor de comunicație sau de realizare a unor căi noi; interdicțiile sunt ridicate în momentul aprobării P.U.Z. cu regulamente aferente pentru fiecare subzonă și pentru fiecare situație în parte.

- Interdicțiile permanente de construire: interzicerea realizării de construcții care să împiedice desfășurarea activităților specifice din fiecare subzonă.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Conform studiilor tehnice de specialitate.

ART. 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

Conform studiilor tehnice de specialitate.

ART. 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Conform studiilor tehnice de specialitate.

ART. 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ

Conform studiilor tehnice de specialitate.

ART. 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Conform studiilor tehnice de specialitate.

ART. 9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform studiilor tehnice de specialitate.

ART. 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR ȘI A ELEMENTELOR ARHITECTURALE

Conform studiilor tehnice de specialitate.

ART. 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Conform studiilor tehnice de specialitate.

ART. 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare se va realiza astfel:

- a. În urma studiilor de reabilitare și redimensionare a fiecărui tip de rețea tehnico-edilitară în parte, avizate și aprobate conform actelor normative.
- b. În urma avizelor care demonstrează posibilitatea tehnică și de utilizare pentru racordarea la următoarele tipuri de rețele:
 - Apă potabilă;
 - Canalizare;
 - Energie electrică;
 - Telefonie;
 - Gaze naturale și/ sau încălzire urbană;
 - Alte tipuri de rețele specifice activității industriale.
- c. Rețelele tehnico-edilitare de orice natură situate în spațiul public din teritoriul intravilan vor fi realizate în subteran; racordurile de la rețelele tehnico-edilitare la rețelele interioare parcelei vor fi realizate subteran.

ART. 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile verzi se vor amenaja cu rol de protecție și cu rol estetic, conform studiilor tehnice de specialitate.

ART. 14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile se vor realiza pentru toate parcelele la care sunt necesare, după caz:

- Delimitarea proprietății;
- Asigurarea securității activității proprii;
- Asigurarea securității parcelelor vecine;

Balustradele de protecție, elementele despărțitoare de mici dimensiuni se vor realiza pe toate limitele parcelelor la care sunt necesare, după caz:

- Delimitarea proprietății;
- Asigurarea securității pietonilor;
- Asigurarea unei separări funcționale subtile.

Împrejmuirile și alte elemente separatoare se vor realiza conform studiilor tehnice de specialitate.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

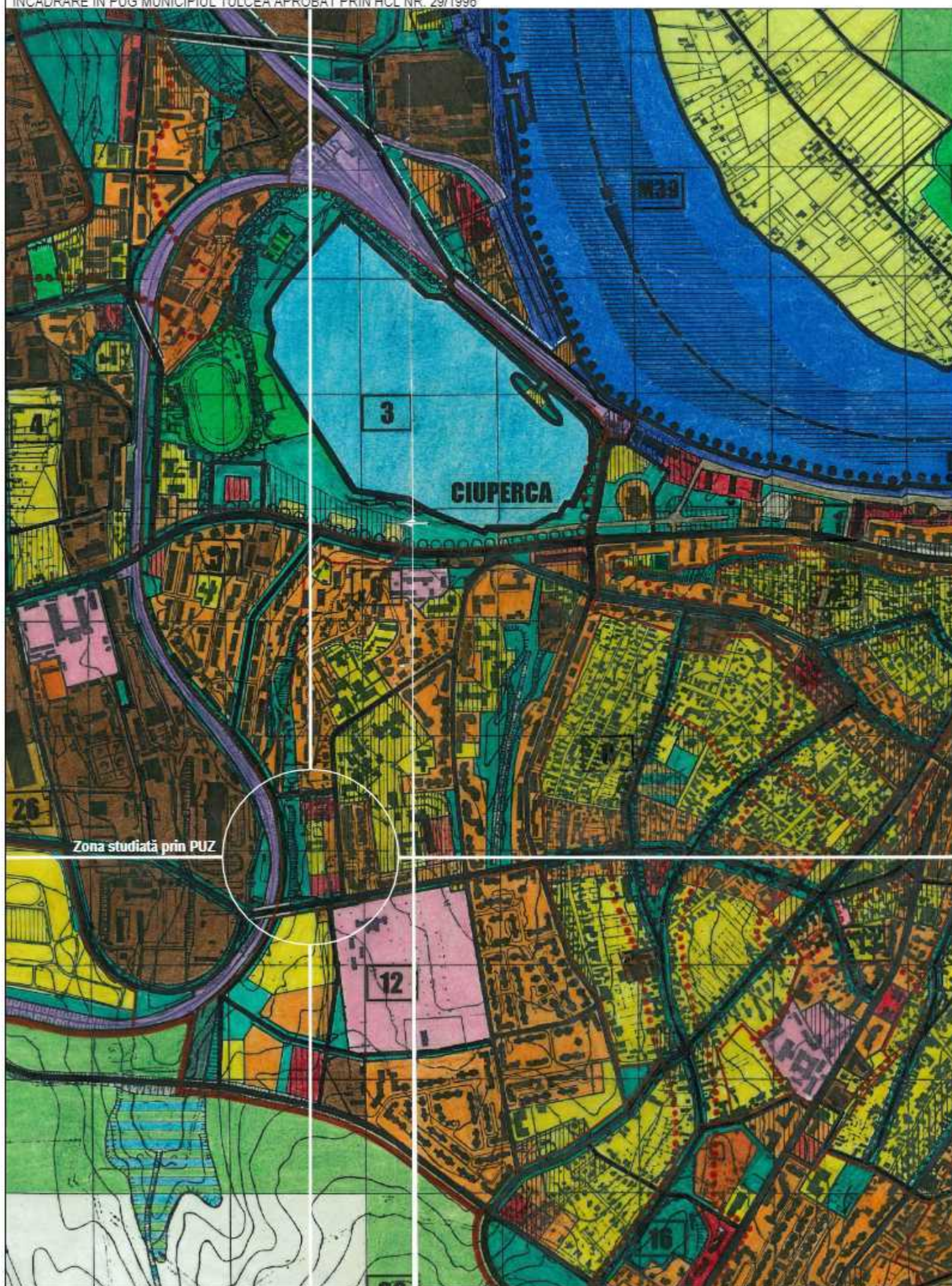
Conform studiilor tehnice de specialitate.

ART. 16. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Conform studiilor tehnice de specialitate.

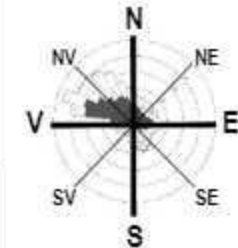
șef proiect,
arh. Cornel SIMOC

întocmit,
arh. Cornel SIMOC
urb. Atena-Ioana GÂRJOABĂ
urb. Nicoleta-Victoria MATEI
arh. Claudia DUMITRU
urb. Mihai IGNĂTESCU
urb. Mihaela GÎRNEAȚĂ
urb. Monica GUGIU
urb. Mihail Cristian RĂSCOL



PLAN URBANISTIC ZONAL

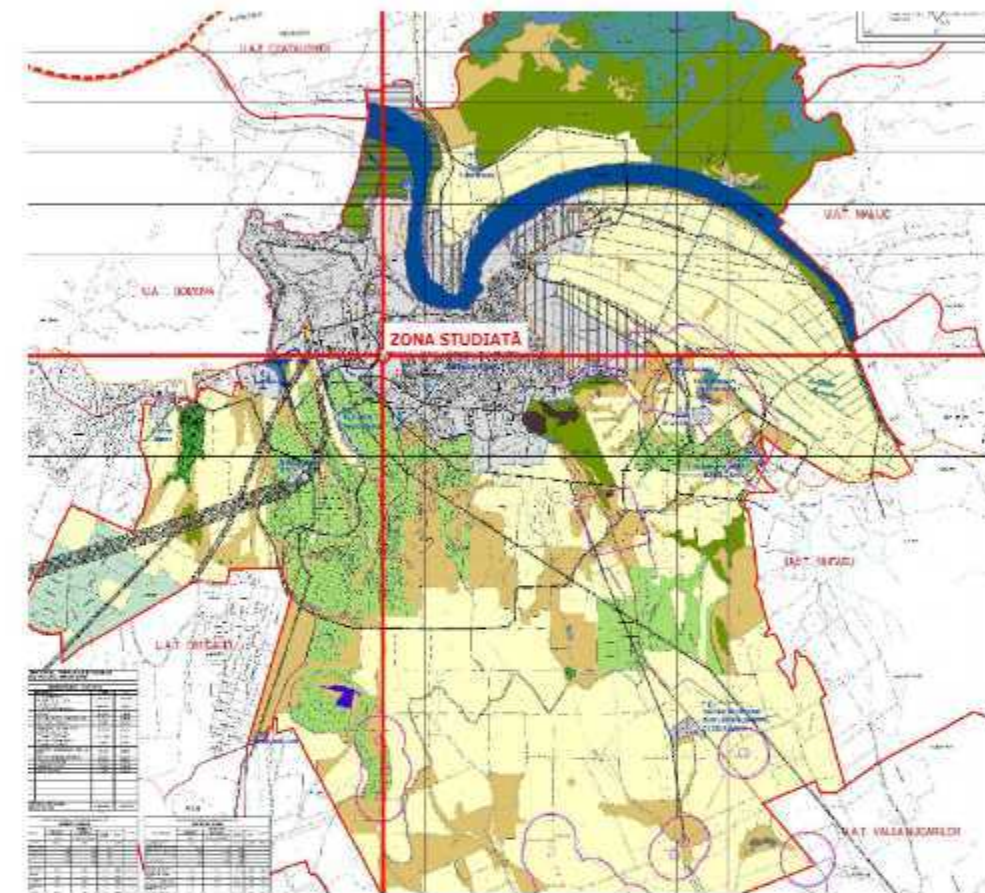
„CONSTRUIRE LOCUINȚE PENTRU TINERI, CONSTRUIRE CREȘĂ CARTIER E3, CONSTRUIRE CENTRU MULTIFUNCȚIONAL (FAZA I - PLAN URBANISTIC ZONAL; FAZA II - ELABORARE STUDIU DE FEZABILITATE; FAZA III - OBTINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE)”



Strada Spitalului, nr. 48, municipiul Tulcea, județul Tulcea

0. Încadrarea în teritoriu - Încadrarea în UAT/PUG

ÎNCADRARE ÎN UAT MUNICIPIUL TULCEA



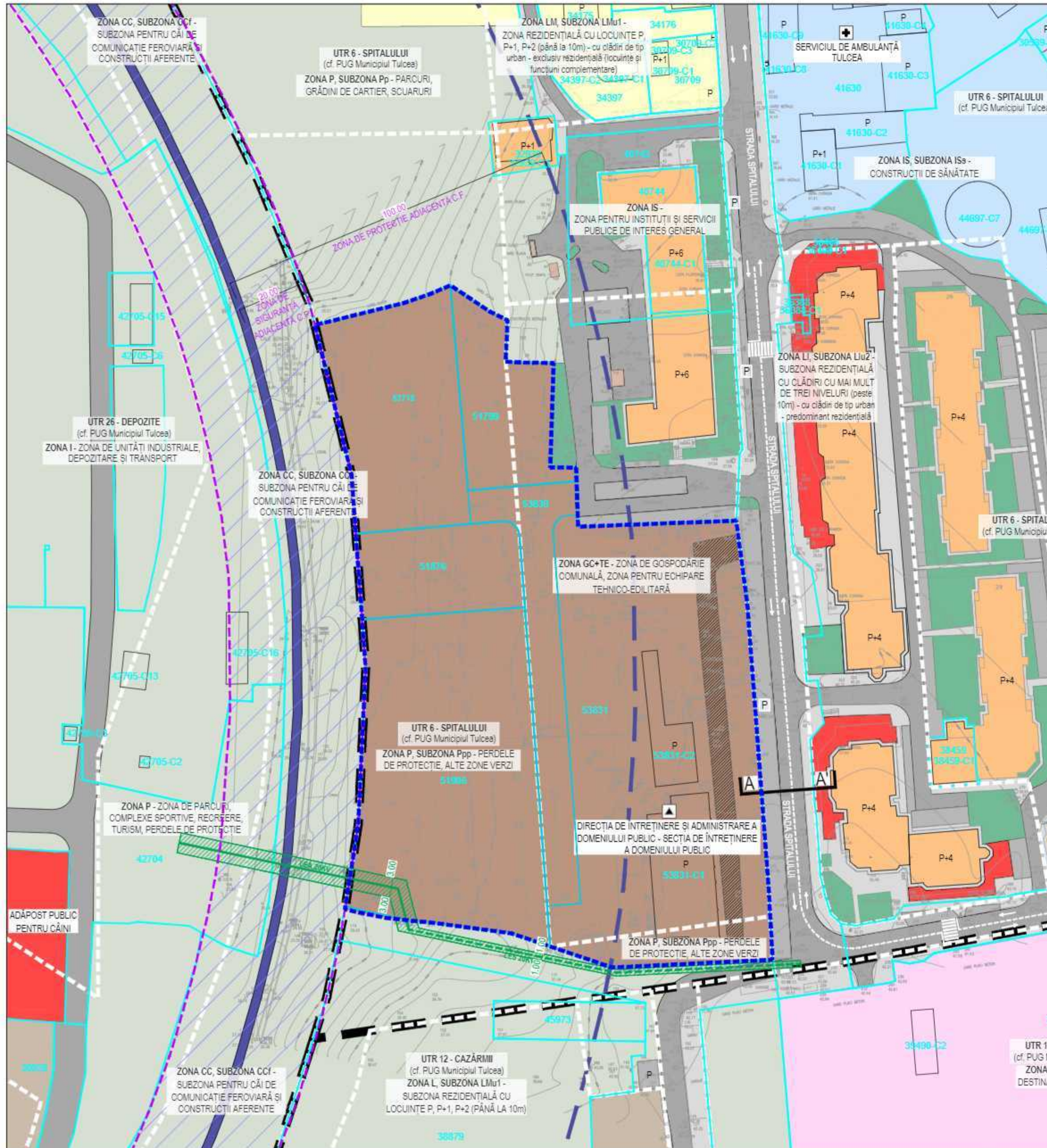
ÎNCADRARE ÎN UTR 6 - SPITALULUI CF. PUG MUNICIPIUL TULCEA APROBAT PRIN HCL NR. 29/1996



Conform P.U.G. Municipiul Tulcea aprobat prin H.C.L. nr. 29/27.05.1996, zona studiată se află în intravilanul municipiului Tulcea și este încadrat în U.T.R. 6 - SPITALULUI, în următoarele zone/subzone funcționale:

- Zona P - zona verde, parcuri, complexe sportive, recreere, turism - Subzona Ppp - subzona perdele de protecție și altele
- Zona GC - Zona de gospodărie comunală
- Zona TE - Zona pentru echipare tehnico-edilitară

	Proiectant general: S.C. TOTAL BUSINESS LAND S.R.L. Nr.ord.reg.com. J01/125/2015 C.U.I. RO34090016 ALBA IULIA, str. Brandusei, nr. 24, Birou 1, jud. ALBA		Beneficiar: Municipiul Tulcea, Județul Tulcea	Proiect nr. 47497/08.12.2021.
	Titlu proiect: „Construire locuințe pentru tineri, construire creșă cartier E3, construire centru multifuncțional. (Faza I - Plan Urbanistic Zonal; Faza II - Elaborare Studiu de Fezabilitate; Faza III - Obținerea Autorizației de Construire)”		Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL	
CERTIFICAT ISO 9001:2015 nr.29/14/AT398 ISO 14001:2015 nr.14/14/AT398 SR OHSAS 18001:2008 nr.18/14/AT398 ISO 27001:2013 nr.27/14/AT398	Specificatie	Nume	Semnatura	Adresa: Strada Spitalului, nr. 48, municipiul Tulcea, județul Tulcea.
	Sef Proiect: Arh. Cornel SIMOC	Urb. Atena-Ioana GĂRJOABĂ Urb. Nicoleta-Victoria MATEI	Scara:	
Proiectat și Desenat:	Urb. Claudia DUMITRU Urb. Mihai IGNĂTESCU Urb. Mihaela GİRNEAȚĂ Urb. Monica GUGIU	Titlu planșă: Încadrarea în teritoriu - Încadrarea în UAT/PUG		Planșă nr. 0
Verificat: Urb-peis. Mihail Cristian RĂSCOL				



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterali D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	415238.403	797328.331	22.087
2	415216.507	797331.230	44.932
3	415171.702	797334.512	39.524
4	415133.287	797337.503	20.269
5	415113.050	797338.643	2.094
6	415108.636	797338.681	47.473
7	415106.636	797291.265	31.575
8	415118.775	797281.362	22.180
9	415121.749	797239.362	15.323
10	415123.350	797224.143	12.385
11	415125.880	797212.019	25.418
12	415150.990	797215.954	46.366
13	415197.303	797218.170	57.524
14	415254.674	797213.977	45.778
15	415289.144	797203.119	27.581
16	415305.772	797229.971	6.102
17	415309.451	797237.517	6.276
18	415310.902	797243.295	14.034
19	415303.112	797254.968	5.815
20	415300.573	797260.199	12.287
21	415288.297	797259.673	4.024
22	415288.046	797263.699	10.173
23	415287.867	797273.860	30.971
24	415296.912	797272.850	7.670
25	415296.827	797280.520	17.487
26	415239.351	797281.135	48.899
27	415241.136	797328.000	0.505
28	415240.631	797328.019	2.250

ANALIZA SWOT

S. Puncte tari

- Încadrare favorabilă la nivelul municipiului, în proximitatea zonei centrale a zonei administrative și a zonei de intravilan a U.A.T.;
- Accesibilitate ridicată - tangenta în partea estică la o arteră de importanță majoră la nivelul municipiului Tulcea - Strada Spitalului, care realizează legătura cu strada 1848; la rândul său, aceasta realizează legătura către nord cu Strada Isaacii și către sud cu Șoseaua de Centură;
- Mixitatea funcțională existentă în zona de studiu, atât în ceea ce privește situația actuală din teren, cât și din punctul de vedere al reglementărilor, conform PUG Municipiul Tulcea, aprobat prin H.C.L. nr. 29/1996;
- Proximitatea față de reșpere funcționale cu importanță teritorială - Spitalul Județean Tulcea;
- Ritmul impus la nivelul străzii Spitalului de construcțiile locuințelor colective cu regimul de înălțime de P+4 niveluri;
- Existența spațiilor verzi în proximitatea zonei de studiu - spații plantate adiacente locuințelor colective;
- Existența locurilor de parcare în proximitatea zonei de studiu;
- Existența infrastructurii tehnico-edilitare în proximitatea zonei de studiu;

W. Puncte slabe

- Lipsa unei amenajări adecvate a spațiilor verzi din zona reglementată, ocupate în preponderență cu vegetație ruderală, neamenajată, cu aspect neîngrjit;
- Lipsa spațiilor destinate circulației pietonale de-a lungul limitei tangente la strada Spitalului;
- Restricțiile impuse de zona de siguranță, respectiv zona de protecție adiacente căii ferate aflate la vest de zona de studiu;
- Rolul de „barieră” în teritoriu al traseului de cale ferată - lipsa relaționării pe direcția est-vest din punctul de vedere al circulațiilor;
- Construcțiile existente pe terenul reglementat, care necesită a fi demolate;
- Acceul dificil pe terenul reglementat prin P.U.Z. - pe limita estică; disponerea locurilor de parcare de-a lungul străzii Spitalului, iar în zona de nord-est; locurile de parcare dispuse pe zona centrală a străzii cu acces direct din strada Spitalului;
- Reglementările urbanistice impuse prin PUG Municipiul Tulcea, aprobat prin H.C.L. nr. 29/1996, neadaptate la situația actuală a zonei reglementate prin PUZ și a zonei din proximitate;

O. Oportunități

- Atragerea de investiții în zonă prin încadrarea favorabilă la nivelul municipiului;
- Posibilitate de ierarhizare a circulațiilor atât pe terenul reglementat, cât și în proximitate;
- Posibilitate de creștere a gradului de accesibilitate la nivel zonal, prin propunerea unui pasaj care va traversa calea ferată situată la est de zona de studiu;
- Suplimentarea numărului de locuințe pentru tineri, a creșelor și a centrelor destinate persoanelor cu dizabilități;
- Valorificarea unui teren utilizat într-o proporție foarte scăzută și posibilitate de amenajare adecvată, raportat la ocuparea actuală a terenului cu vegetație ruderală;
- Oportunitate de actualizare a reglementărilor urbanistice în acord și raportat la caracterul actual al zonei de studiu și al zonei din proximitate;
- Oportunitate de reorganizare a locurilor de parcare odată cu amenajarea accesurilor pe terenul reglementat;
- Posibilitate de creștere a gradului de siguranță în parcurgerea spațiului public, în special pentru pietoni, prin asigurarea spațiului destinat circulației pietonale;
- Oportunitate de amenajare adecvată a accesurilor pe teren;

T. Amenințări

- Creșterea gradului de poluare cu noxe, cu praf și fonică, prin creșterea numărului de autovehicule care vor circula în zonă odată cu realizarea investiției;
- Dificultăți întâmpinate în perioada consultării publicului care pot duce la blocarea în instanță a P.U.Z. și a investiției;
- Lipsa fondurilor administrației locale pentru realizarea investiției;
- Dificultăți în propunerea de soluții referitoare la reconfigurarea circulațiilor și la reorganizarea locurilor de parcare, în proximitatea terenului care a generat P.U.Z.;
- Erori în estimarea necesarului de locuințe pentru tineri și a capacităților creșei și centrelor destinate persoanelor cu dizabilități - nevoie reală mult mai scăzută sau mai crescută raportat la capacitățile propuse;
- Dificultăți în realizarea de investiții pe terenul reglementat prin P.U.Z. în cazul menținerii reglementărilor urbanistice actuale, conform PUG Municipiul Tulcea, aprobat prin H.C.L. nr. 29/1996;
- Degradarea progresivă a terenului reglementat prin PUZ în cazul nevalorificării lui, prin dezvoltarea vegetației ruderală și prin depozitarea ilegală de deșeu pe suprafața terenului;
- Menținerea discrepanței din punctul de vedere al regimului de înălțime, prin menținerea construcțiilor actuale de pe terenul reglementat prin P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL

„CONSTRUIRE LOCUINȚE PENTRU TINERI, CONSTRUIRE CREȘĂ CARTIER ES, CONSTRUIRE CENTRU MULTIFUNCȚIONAL (FAZA I - PLAN URBANISTIC ZONAL, FAZA II - ELABORARE STUDIU DE FEZABILITATE, FAZA III - OBTINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE)”

Strada Spitalului, nr. 48, municipiul Tulcea, județul Tulcea

U01. SITUAȚIA EXISTENTĂ

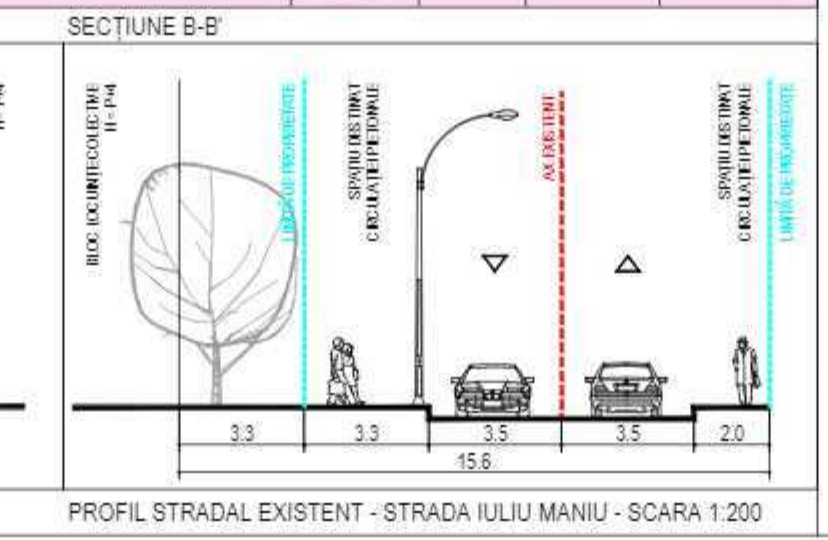
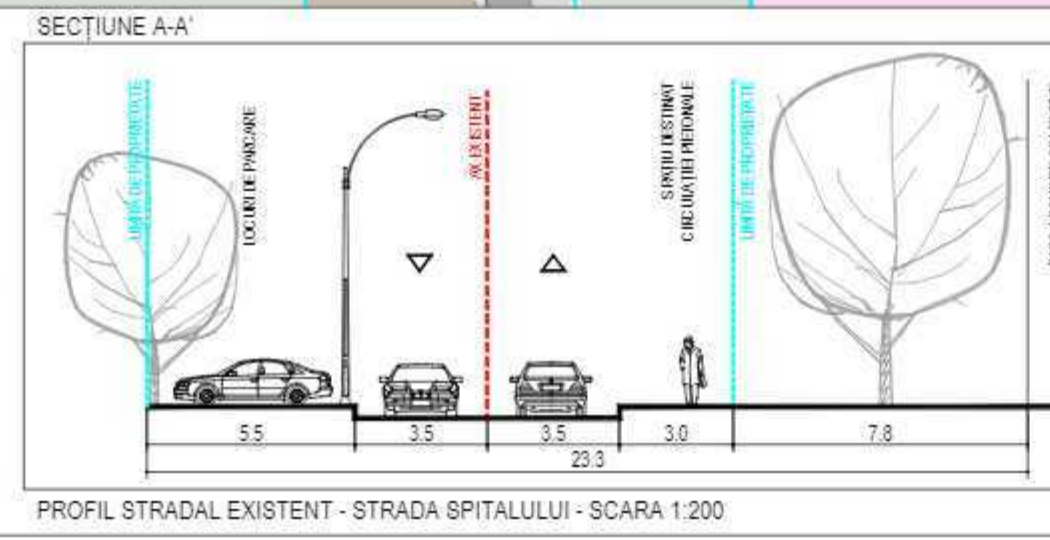
- ### LEGENDĂ
- #### LIMITE
- LIMITĂ TEREN CADASTRAL (CONFORM O.C.P.I. - ETERRA)
 - LIMITĂ ZONĂ REGLEMETATĂ PRIN PUZ
 - LIMITĂ UTR CONFORM PUG MUNICIPIUL TULCEA APROBAT PRIN HCL NR. 29/27.05.1996, FAZA RLU APROBATĂ PRIN HCL NR. 19/25.02.1999 și HCL NR. 129/26.05.2011
 - LIMITĂ ZONĂ FUNCȚIONALĂ CONFORM PUG MUNICIPIUL TULCEA APROBAT PRIN HCL NR. 29/27.05.1996, FAZA RLU APROBATĂ PRIN HCL NR. 19/25.02.1999 și HCL NR. 129/26.05.2011
- #### ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
- LOCUIRE INDIVIDUALĂ
 - LOCUIRE COLECTIVĂ
 - SĂNĂTATE
 - COMERȚ, SERVICII
 - INDUSTRIE, DEPOZITARE
 - GOȘDĂRIE COMUNALĂ
 - SIGURANȚĂ NAȚIONALĂ, UNITĂȚI MILITARE
 - SPORT, AGREMENT
 - SPAȚII VERZI PUBLICE
 - TEREN VIRAN
 - LOCURI PARCARE, PLATFORME PARCARE ACOPERITE (GARAJE AUTO)
 - CIRCULAȚIE CAROSABILĂ PUBLICĂ ASFALTATĂ
 - CIRCULAȚIE PIETONALĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE PUBLICE
 - CIRCULAȚIE INTERIOARĂ ASFALTATĂ DEZAFECTATĂ PE TERENUL CARE A GENERAT PUZ

- #### ZONE DE PROTECȚIE
- ZONA DE SIGURANȚĂ ADIACENTĂ CĂILOR DE CIRCULAȚIE FERROVIARĂ - 20 DE METRI DE O PARTE ȘI DE ALTA A CĂII FERATE (CF. OUG 12/1998)
 - LIMITA ZONEI DE PROTECȚIE ADIACENTĂ CĂILOR DE CIRCULAȚIE FERROVIARĂ - 100 DE METRI DE O PARTE ȘI DE ALTA A CĂII FERATE (CF. OUG 12/1998)
 - CĂI DE CIRCULAȚIE FERROVIARĂ
 - ZONA DE SIGURANȚĂ ADIACENTĂ CAPACITĂȚILOR ENERGETICE (CF. ORDINULUI NR. 239/2019)
 - LINEE ELECTRICE AERIANE 20KV
 - LINEE ELECTRICE SUBTERANĂ 20KV

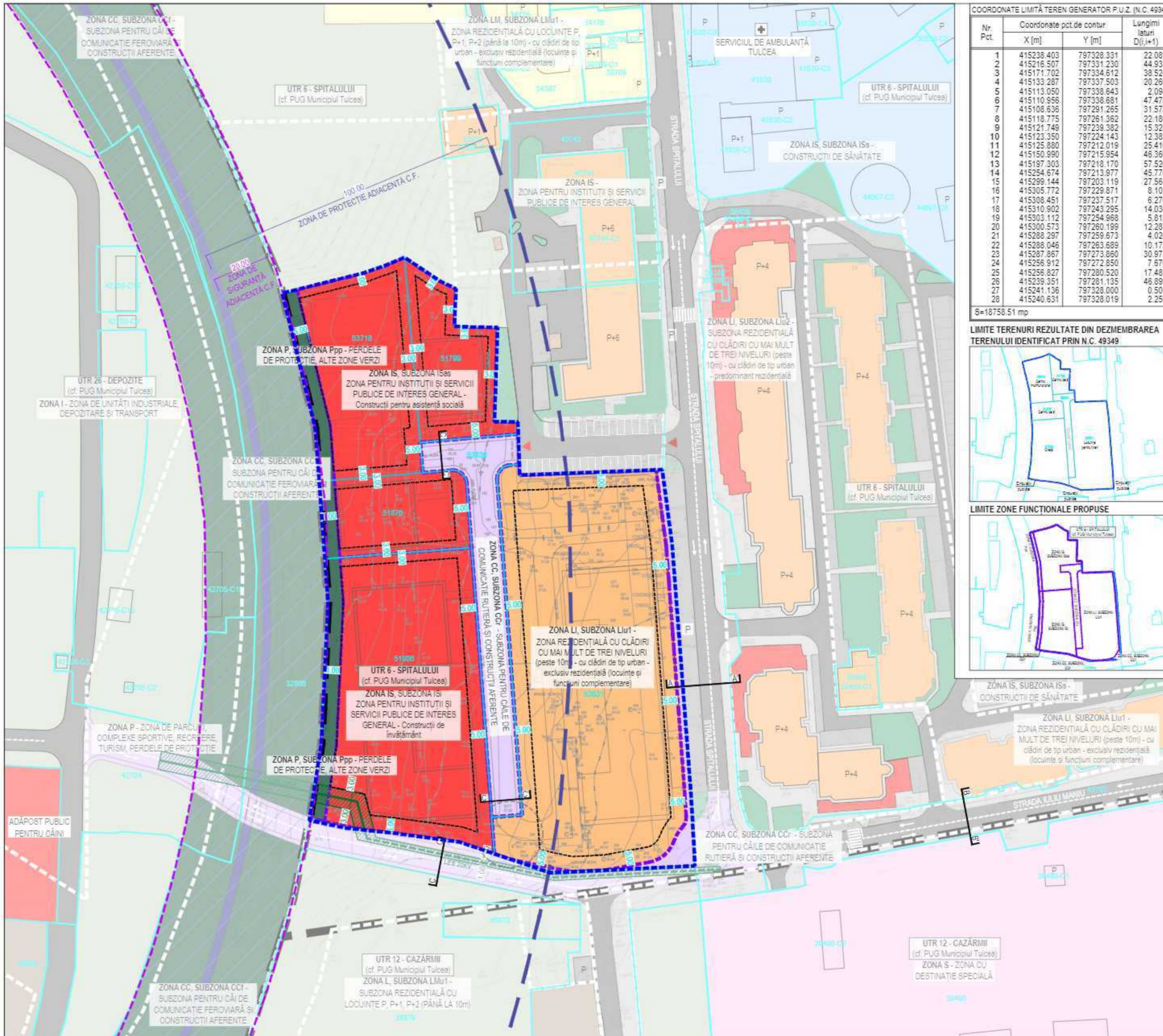
- #### SEMNE CONVENȚIONALE
- ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ
 - SĂNĂTATE

BILANȚ TERITORIAL - SITUAȚIE EXISTENTĂ

	UTR 6 - SPITALULUI	Situație existentă (conform PUG Municipiul Tulcea)
Zona funcțională indicator urbanistic		
Zona P. Subzona Ppp - Perdele de protecție, alte zone verzi		1913 54%
Zona GC+TE - Zona de gospodărie comunală, zona pentru echipare tehnico-edilitară		8646 46%
Zona IS, Subzona ISI - Construcții de învațământ		0 0%
Zona IS, Subzona ISas - Construcții pentru asistență socială		0 0%
Zona LI, Subzona Lliu1 - Subzona rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10m) - cu clădiri de tip urban - exclusiv rezidențiale (locuințe și funcțiuni complementare)		0 0%
Zona CC, Subzona CCR - Subzona pentru căile de comunicație rutieră și construcții aferente		0 0%
Situarea existentă în funcție de destinație		
POT max	Subzona Ppp	conform PUZ
	Zona GC, Zona TE	--
	Subzona Lliu1	--
	Subzona IS	--
	Subzona ISas	--
CUT max	Subzona CCR	conform PUZ
	Subzona Ppp	--
	Zona GC, Zona TE	--
	Subzona LI	--
	Subzona IS	--
Rh max	Subzona ISas	--
	Subzona CCR	conform PUZ
	Subzona Ppp	--
	Zona GC, Zona TE	--
	Subzona LI	--
H max	Subzona IS	--
	Subzona ISas	--
	Subzona CCR	conform PUZ
	Subzona Ppp	--
	Zona GC, Zona TE	--
Suprafață ocupată de construcții (la sol)		
	1061	6%
Suprafață ocupată de spații verzi amenajate		
	0	0%
Suprafață circulații interioare (inclusiv locuri de parcare)		
	740	4%
Suprafață artere circulații publice - Subzona CCR		
	0	0%
Suprafață neutilizată (teren viran)		
	18028	90%
TOTAL		
	18759	100%



Certificat ISO 9001:2015	Proiectant general: S.C. TOTAL BUSINESS LAND S.R.L.	Beneficiar: Municipiul Tulcea, Județul Tulcea	Proiect nr. 47497/08.12.2021
	Proiect și Desenat: Urb. Atena-Ioana GĂRJOABĂ Urb. Nicoleta-Victoria MATEI Arh. Claudia DUMTRU Urb. Mihai IGĂNESCU Urb. Mihaela GİRNEAȚĂ Urb. Monica GUGIU		
	Scara: 1:2000	Titlu proiect: „Construire locuințe pentru tineri, construire creșă cartier ES, construire centru multifuncțional (FAZA I - Plan Urbanistic Zonal, FAZA II - Elaborare Studiul de Fezabilitate, FAZA III - Obținerea Autorizației de Construire)”	Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL
	Data: 06.2023	Adresa: Strada Spitalului, nr. 48, municipiul Tulcea, județul Tulcea	Plansa nr. 1
	Verificat:	Urb-peis. Mihail Cristian RĂSCOL	



COORDONATE LIMITA TEREN GENERATOR P.U.Z. (N.C. 49349)

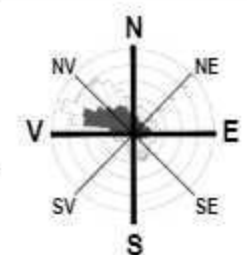
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterale D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	415238.403	797328.331	22.087
2	415216.507	797331.230	44.932
3	415171.702	797334.612	38.524
4	415133.287	797337.503	20.289
5	415113.050	797338.643	2.094
6	415110.956	797338.681	47.473
7	415108.636	797291.265	31.575
8	415118.775	797261.362	22.180
9	415121.749	797239.382	15.323
10	415123.350	797224.143	12.385
11	415125.880	797212.019	25.416
12	415150.990	797215.954	46.366
13	415197.303	797218.170	57.524
14	415254.674	797213.877	45.776
15	415295.144	797203.119	27.561
16	415305.772	797228.971	8.102
17	415308.451	797237.517	6.276
18	415310.902	797243.295	14.034
19	415303.112	797254.968	5.815
20	415300.573	797260.199	12.287
21	415288.297	797259.673	4.024
22	415288.046	797263.689	10.173
23	415287.867	797273.860	30.971
24	415256.912	797272.850	7.670
25	415256.827	797280.520	17.487
26	415239.351	797281.135	46.899
27	415241.136	797328.000	0.505
28	415240.631	797328.019	2.250

S=18758.51 mp



PLAN URBANISTIC ZONAL

„CONSTRUIRE LOCUINTE PENTRU TINERI, CONSTRUIRE CREȘĂ CARTIER E3, CONSTRUIRE CENTRU MULTIFUNCȚIONAL (FAZA I - PLAN URBANISTIC ZONAL; FAZA II - ELABORARE STUDIU DE FEZABILITATE; FAZA III - OBTINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE)”



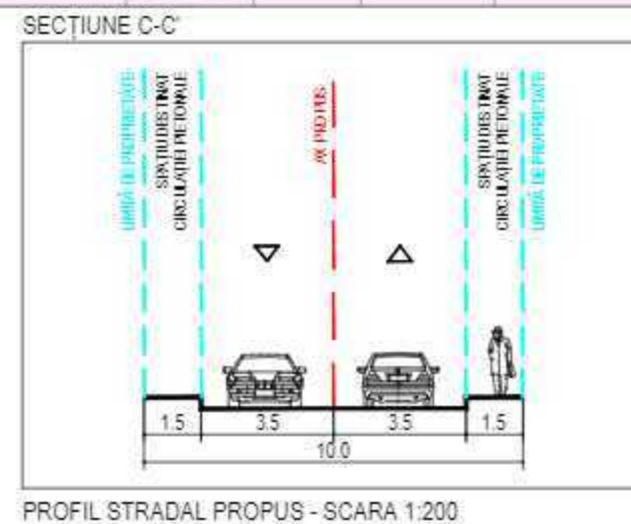
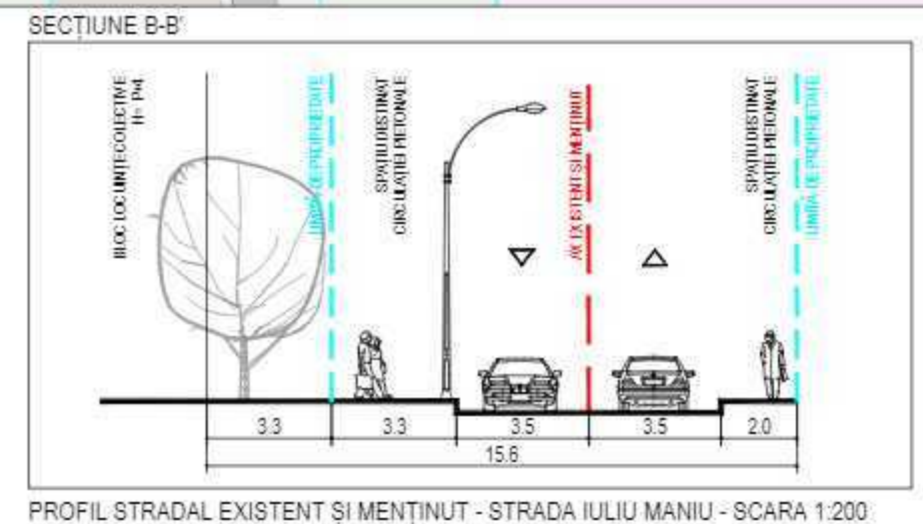
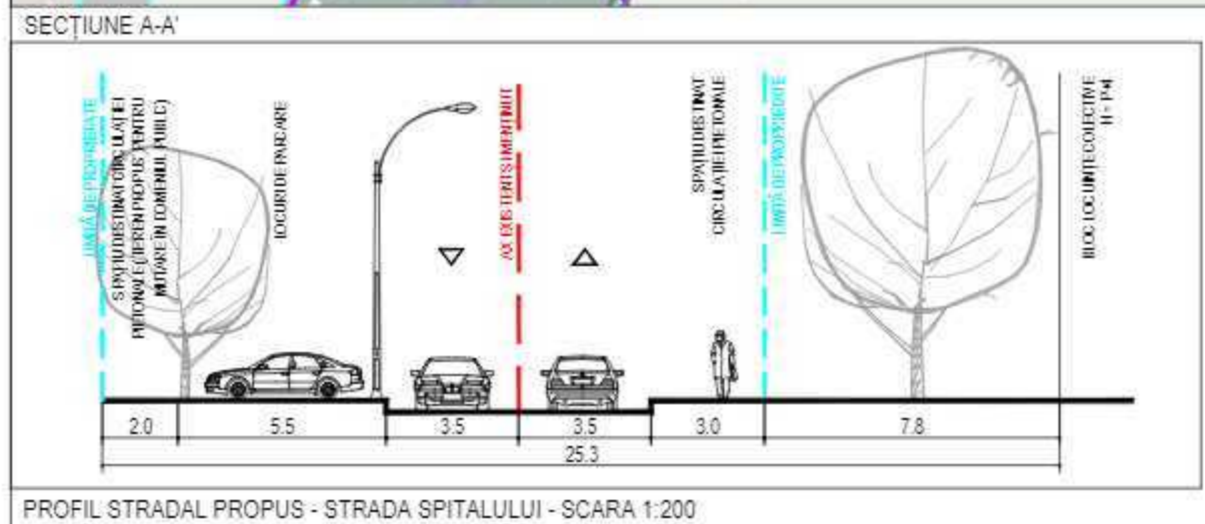
Strada Spitalului, nr. 48, municipiul Tulcea, județul Tulcea

2. REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- LEGENDĂ**
- LIMITE**
- LIMITĂ TEREN CADASTRAL (CONFORM O.C.P.L. - ETERRA)
 - LIMITĂ ZONĂ REGLEMENTATĂ PRIN PUZ
 - LIMITĂ UTR CONFORM PUG MUNICIPIUL TULCEA APROBAT PRIN HCL NR. 29/27.05.1996, FAZA RLU APROBATĂ PRIN HCL NR. 19/25.02.1999 ȘI HCL NR. 129/26.05.2011
 - LIMITĂ ZONĂ FUNCȚIONALĂ CONFORM PUG MUNICIPIUL TULCEA APROBAT PRIN HCL NR. 29/27.05.1996, FAZA RLU APROBATĂ PRIN HCL NR. 19/25.02.1999 ȘI HCL NR. 129/26.05.2011
- FUNȚIUNI**
- LOCUIRE INDIVIDUALĂ
 - LOCUIRE COLECTIVĂ
 - SĂNĂTATE
 - ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ
 - COMERȚ, SERVICII
 - INDUSTRIE, DEPOZITARE
 - SIGURANȚĂ NAȚIONALĂ, UNITĂȚI MILITARE
 - SPORT, AGREMENT
 - SPAȚII VERZI ADIACENTE LOCUINȚELOR COLECTIVE
 - SPAȚII VERZI DE PROTECȚIE A INFRASTRUCTURII DE CIRCULAȚIE FERROVIARĂ
 - SPAȚII VERZI PROPUSE
 - TEREN VIRAN
 - LOCURI PARCARE, PLATFORME PARCARE ACOPERITE (GARAJE AUTO) - EXISTENT
 - CIRCULAȚIE CAROSABILĂ PUBLICĂ ASFALTATĂ - EXISTENT
 - CIRCULAȚIE PIETONALĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE PUBLICE - EXISTENT
 - CIRCULAȚIE CAROSABILĂ ȘI SPAȚII AFERENTE - PROPUNERE
- SEMNE CONVENȚIONALE**
- SĂNĂTATE
 - INVĂȚĂMÂNT
 - ACCES PRINCIPAL PE TEREN
 - ACCES CAROSABIL DIN STRADA SPITALULUI
- ZONE DE PROTECȚIE**
- ZONA DE SIGURANȚĂ ADIACENTĂ CĂILOR DE CIRCULAȚIE FERROVIARĂ - 20 DE METRI DE O PARTE ȘI DE ALTA A CĂII FERATE (CF. OUG 12/1998)
 - LIMITA ZONEI DE PROTECȚIE ADIACENTĂ CĂILOR DE CIRCULAȚIE FERROVIARĂ - 100 DE METRI DE O PARTE ȘI DE ALTA A CĂII FERATE (CF. OUG 12/1998)
 - CĂI DE CIRCULAȚIE FERROVIARĂ
 - ZONA DE SIGURANȚĂ ADIACENTĂ CAPACITĂȚILOR ENERGETICE (CF. ORDINULUI NR. 239/2019)
 - LINIE ELECTRICĂ AERIANĂ 20KV
 - LINIE ELECTRICĂ SUBTERANĂ 20KV
- ELEMENTE DE REGLEMENTARE**
- LIMITĂ ZONĂ FUNCȚIONALĂ PROPUȘĂ
 - LIMITĂ EDIFICABIL MAXIM PROPUȘĂ

BILANT TERITORIAL - ZONA REGLEMENTATĂ PRIN P.U.Z.

Zona funcțională/indicatori urbanistici	Situație existentă (conform PUG Municipiul Tulcea)		Propunere	
	mp	%	mp	%
Zona P, Subzona Ppp - PERDELE DE PROTECȚIE, ALTE ZONE VERZI	10113	54%	876	4.67%
Zona GC+TE - Zona de gospodărie comunală, zona pentru echipare tehnic-edilitară	8646	46%	0	0.00%
Zona IS, Subzona ISI - Construcții de învățământ	0	0%	4452	23.73%
Zona IS, Subzona ISas - Construcții pentru asistență socială	0	0%	4507	24.03%
Zona LI, Subzona LIu1 - Subzona rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10m) - cu clădiri de tip urban - exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare)	0	0%	7054	37.60%
Zona CC, Subzona CCr - Subzona pentru căile de comunicație rutieră și construcții aferente	0	0%	1870	9.97%
POT max	conform PUZ		10% (construcții, circulații, platforme)	
CUT max	Zona GC, Zona TE	-	40%	-
	Subzona LIu1	-	50%	-
	Subzona ISi	-	40%	-
	Subzona CCr	-	-	0,10
	Subzona Ppp	-	-	-
Rh max	Zona GC, Zona TE	conform PUZ	-	-
	Subzona LIu1	-	2,0 pentru Rh max = P+4; 2,8 pentru Rh max = P+6	-
	Subzona ISi	-	0,50	-
	Subzona ISas	-	1,20	-
	Subzona CCr	-	-	-
H max	Zona GC, Zona TE	conform PUZ	-	-
	Subzona LIu1	-	15 m pentru Rh max = P+4; 21 m pentru Rh max = P+6	-
	Subzona ISi	-	7,75 m	-
	Subzona ISas	-	8 m	-
	Subzona CCr	-	-	-
Suprafața ocupată de construcții (la sol)	1091	6%	max. 6938 (max. 2821,6 LIu1; max. 2225 ISi; max. 1802,6 ISas; max. 87,6 Ppp)	max. 40% - LIu1; max. 50% - ISi; 40% - ISas; max. 10% - Ppp
Suprafața ocupată de spații verzi amenajate	0	0%	min. 5817,66 (min. 2116,2 LIu1; min. 1335,8 ISi; min. 1577,45 ISas; min. 788,4 Ppp)	min. 30% - LIu1; min. 30% - ISi; 35% - ISas; min. 90% - Ppp
Suprafața circulației interioare (inclusiv locuri de parcare)	740	4%	4133,35 (2116,2 LIu1; 890,4 ISi; 1126,75 ISas)	20% - ISi; 30% - LIu1; 25% - ISas
Suprafața așterii circulației publice - Subzona CCr	0	0%	1870	0.00%
Suprafața neutilizată (teren viran)	18928	90%	0	0.00%
TOTAL	18759	100%	18759	100%



Proiectant general:
S.C. TOTAL BUSINESS LAND S.R.L.
 Nr.ord.reg.com. 301/125/2015 C.U.I. RO34090016
 ALBA IULIA, str. Brandusei, nr. 24, Birou 1, jud. ALBA

Beneficiar:
 Municipiul Tulcea, Județul Tulcea

Proiect nr.:
 47497/08.12.2021

Titlu proiect:
 „Construire locuințe pentru tineri, construire creșă cartier E3, construire centru multifuncțional (Faza I - Plan Urbanistic Zonal; Faza II - Elaborare Studiu de Fezabilitate; Faza III - Obținerea Autorizației de Construire)”

Adresa:
 Strada Spitalului, nr. 48, municipiul Tulcea, județul Tulcea

Titlu plansa:
 Reglementări urbanistice - zonificare funcțională

Plansa nr.:
2

CERTIFICAT ISO 9001:2015
 Nr. 24/04/2015
 ISO 14001:2015
 Nr. 24/04/2015
 SR OHSAS 18001:2008
 Nr. 15/07/2010
 ISO 27001:2013
 Nr. 27/04/2012

Specificatie Sef Proiect:

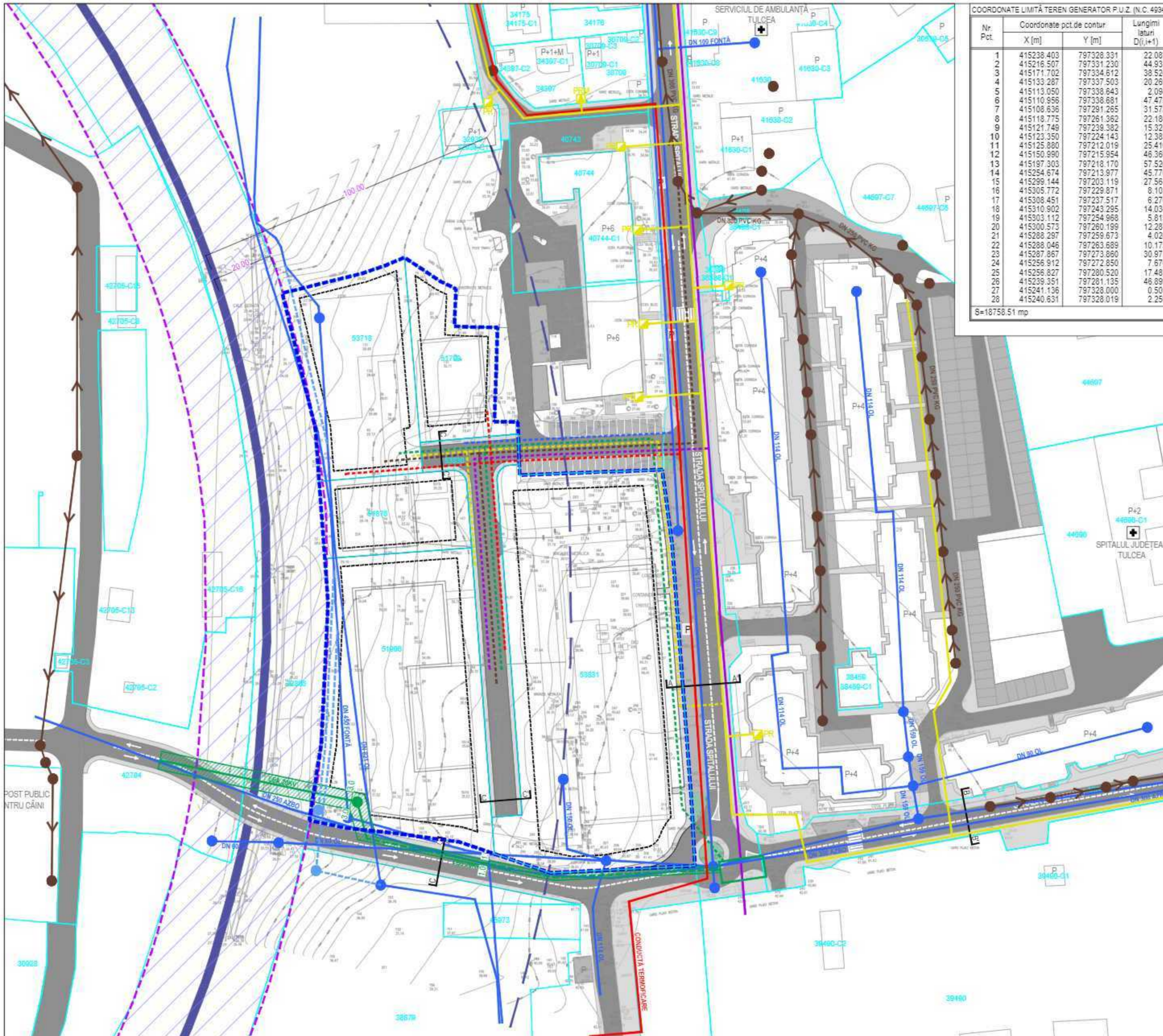
Nume	Semnatura
Arh. Cornel SIMOC	
Urb. Atena-Ioana GĂRJOABĂ	
Urb. Nicoleta-Victoria MATEI	
Arh. Claudia DUMTRU	
Urb. Mihai IGNĂTESCU	
Urb. Mihaela GİRNEAȚĂ	
Urb. Monica GUGIU	

Proiectat și Desenat:

Verificat:
 Urb-peis. Mihail Cristian RĂSCOL

Data:
 08.2023

Scara:
 1:1000



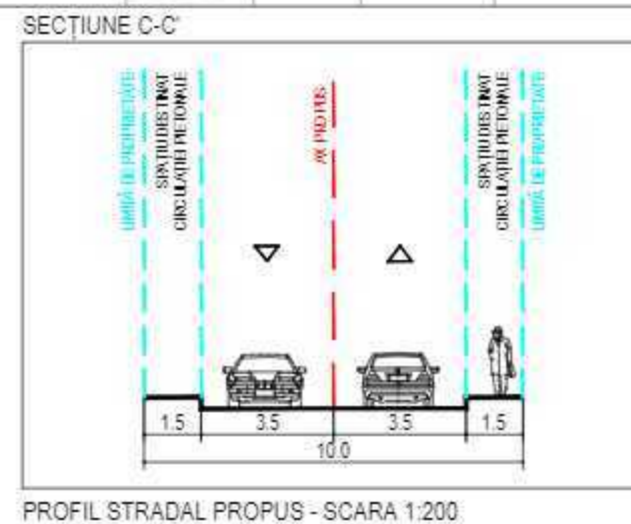
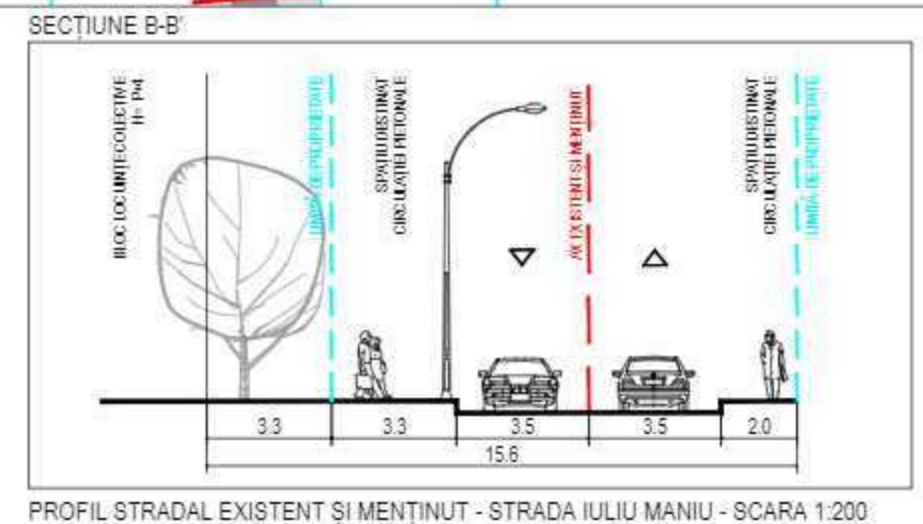
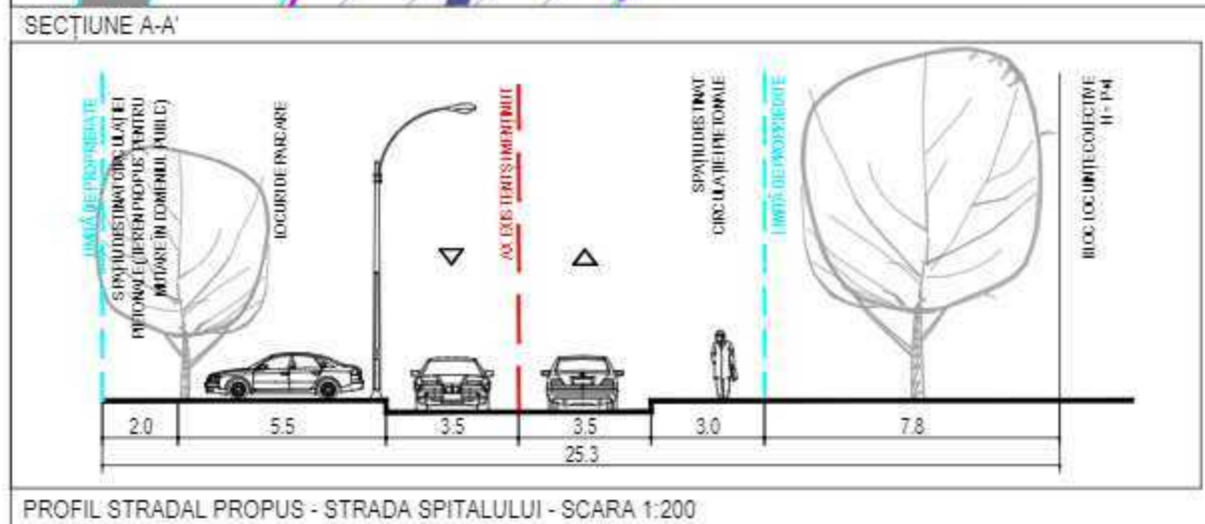
COORDONATE LIMITĂ TEREN GENERATOR P.U.Z. (N.C. 49349)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterale D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	415238.403	797328.331	22.087
2	415216.507	797331.230	44.932
3	415171.702	797334.812	38.524
4	415133.287	797337.503	20.289
5	415113.050	797338.643	2.094
6	415110.956	797338.681	47.473
7	415108.636	797291.265	31.575
8	415118.775	797261.362	22.180
9	415121.749	797239.382	15.323
10	415123.350	797224.143	12.385
11	415125.880	797212.019	25.416
12	415150.990	797215.954	46.366
13	415197.303	797218.170	57.524
14	415254.674	797213.877	45.776
15	415295.144	797203.119	27.561
16	415305.772	797228.971	8.102
17	415308.451	797237.517	6.276
18	415310.902	797243.295	14.034
19	415303.112	797254.968	5.815
20	415300.573	797260.199	12.287
21	415288.297	797259.673	4.024
22	415288.046	797263.689	10.173
23	415287.867	797273.860	30.971
24	415256.912	797272.850	7.670
25	415256.827	797280.520	17.487
26	415239.351	797281.135	46.899
27	415241.136	797328.000	0.505
28	415240.631	797328.019	2.250

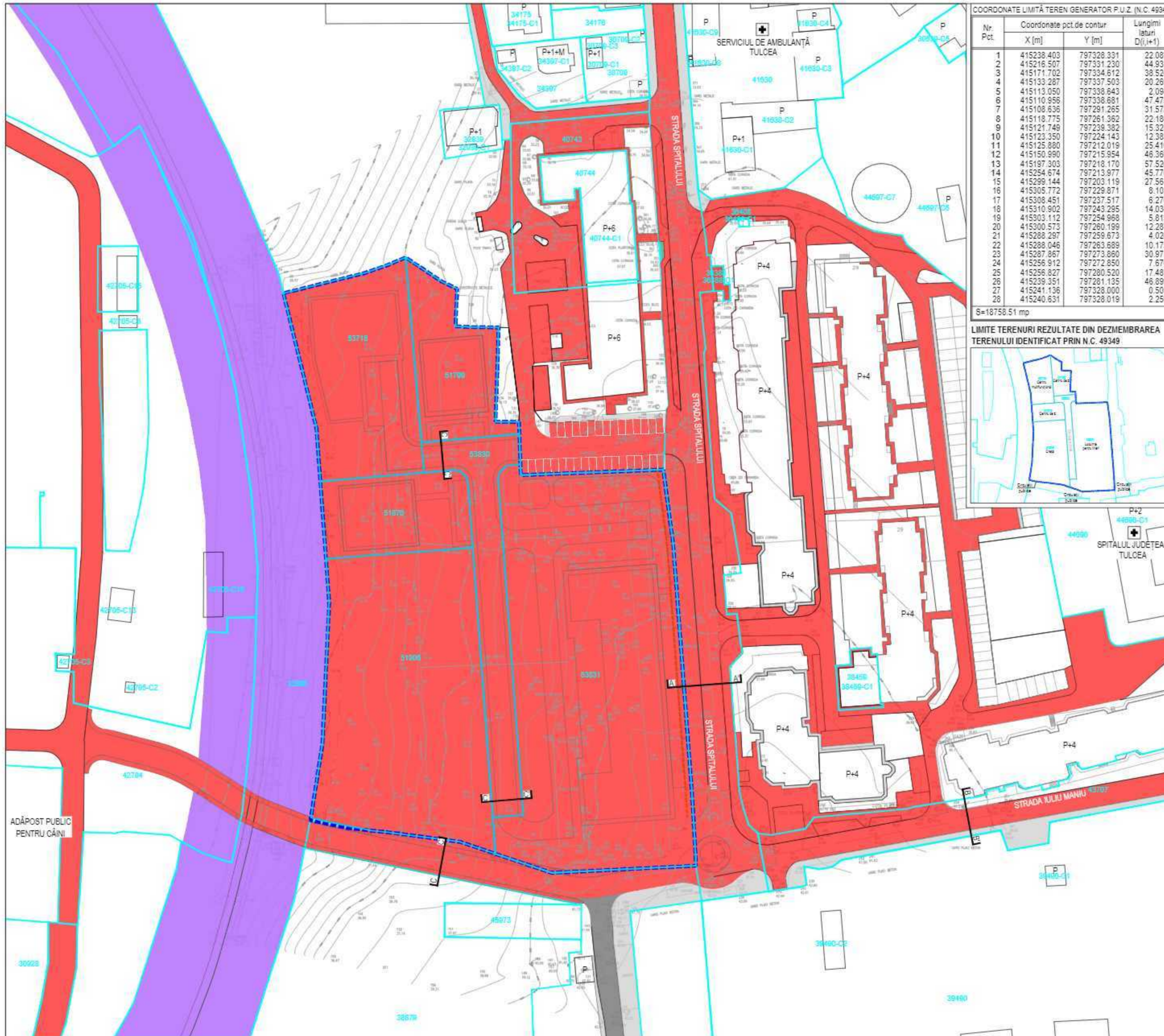
S=18756.51 mp

3. REGLEMENTĂRI ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

- LEGENDĂ**
- LIMITE**
- LIMITĂ TEREN CADASTRAL (CONFORM O.C.P.L. - ETERRA)
 - LIMITĂ ZONĂ REGLEMENTATĂ PRIN PUZ
- CIRCULAȚII**
- LOCURI PARCARE, PLATFORME PARCARE ACOPERITE (GARAJE AUTO) - EXISTENT
 - CIRCULAȚIE CAROSABILĂ PUBLICĂ ASFALTATĂ - EXISTENT
 - CIRCULAȚIE PIETONALĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE PUBLICE - EXISTENT
 - CIRCULAȚIE CAROSABILĂ ȘI SPAȚII AFERENTE - PROPUNERE
- SEMNE CONVENȚIONALE**
- SĂNĂTATE
 - INVĂȚĂMÂNT
- ZONE DE PROTECȚIE**
- ZONA DE SIGURANȚĂ ADIACENTĂ CĂILOR DE CIRCULAȚIE FERROVIARĂ - 20 DE METRI DE O PARTE ȘI DE ALTA A CĂII FERATE (CF. OUG 12/1998)
 - LIMITA ZONEI DE PROTECȚIE ADIACENTĂ CĂILOR DE CIRCULAȚIE FERROVIARĂ - 100 DE METRI DE O PARTE ȘI DE ALTA A CĂII FERATE (CF. OUG 12/1998)
 - CĂI DE CIRCULAȚIE FERROVIARĂ
 - ZONA DE SIGURANȚĂ ADIACENTĂ CAPACITĂȚILOR ENERGETICE (CF. ORDINULUI NR. 239/2019)
- INFRASTRUCTURĂ ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ - SITUAȚIA EXISTENTĂ**
- REȚEA APĂ POTABILĂ
 - CĂMIN BRANȘAMENT APĂ POTABILĂ
 - REȚEA CANALIZARE
 - CĂMIN BRANȘAMENT CANALIZARE
 - LINIE ELECTRICĂ AERIANĂ 20 KV
 - LINIE ELECTRICĂ SUBTERANĂ 20 KV
 - CONDUCTĂ GAZE NATURALE PRESIUNE REDUSĂ - PE100, SDNN, Dn 125/90/63
 - POST DE REGLARE
 - POST DE REGLARE-MĂSURARE
 - CONDUCTĂ TERMOFICARE
 - REȚEA TELEFONIE
- INFRASTRUCTURĂ ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ - PROPUNERE**
- REȚEA APĂ POTABILĂ PROPUȘĂ
 - REȚEA APĂ POTABILĂ - PROPUNERE DEVIERE
 - REȚEA CANALIZARE
 - LINIE ELECTRICĂ
 - CONDUCTĂ GAZE NATURALE
 - CONDUCTĂ TERMOFICARE
 - REȚEA TELEFONIE



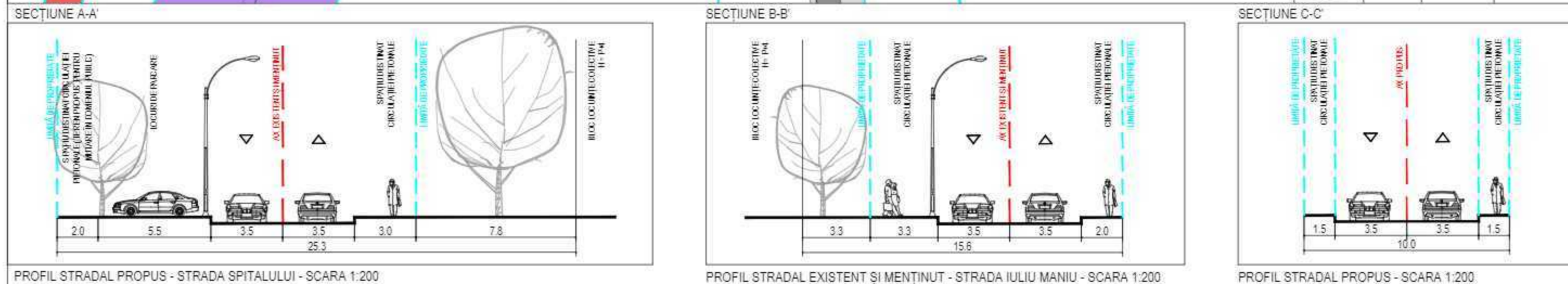
<p>CERTIFICAT ISO 9001:2015 ISO 14001:2015 SR OHSAS 18001:2008 ISO 27001:2013</p>	<p>Proiectant general: S.C. TOTAL BUSINESS LAND S.R.L. Nr.ord.reg.com. 301/125/2015 C.U.I. R034090016 ALBA IULIA, str. Brandusei, nr. 24, Birou 1, jud. ALBA</p>	<p>Beneficiar: Municipiul Tulcea, Județul Tulcea</p>	<p>Proiect nr. 47497/08.12.2021</p>	
	<p>Titlu proiect: „Construire locuințe pentru tineri, construire creșă cartier E3, construire centru multifuncțional (Faza I - Plan Urbanistic Zonal; Faza II - Elaborare Studiu de Fezabilitate; Faza III - Obținerea Autorizației de Construire)”</p>	<p>Adresa: Strada Spitalului, nr. 48, municipiul Tulcea, județul Tulcea</p>	<p>Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL</p>	
	<p>Verificat: Urb-peis. Mihail Cristian RĂSCOL</p>	<p>Data: 08.2023</p>	<p>Titlu plansa: Reglementări echipare tehnico-edilitară</p>	<p>Plansa nr. 3</p>
	<p>Specificatie Sef Proiect: Urb. Atena-Ioana GĂRJOABĂ Urb. Nicoleta-Victoria MATEI Urb. Claudia DUMTRU Urb. Mihai IGNĂTESCU Urb. Mihaela GİRNEAȚĂ Urb. Monica GUGIU</p>	<p>Semnatura</p>	<p>Scara: 1:1000</p>	



4. STATUTUL JURIDIC ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR

- LEGENDĂ**
- LIMITE**
- LIMITĂ TEREN CARE A GENERAT PUZ
 - LIMITĂ TEREN CADASTRAL CONFORM O.C.P.I.
- TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR**
- DOMENIU PUBLIC DE INTERES NAȚIONAL
 - DOMENIU PUBLIC DE INTERES LOCAL

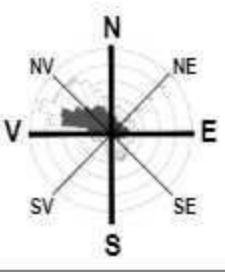
Conform cărții funciare nr. 53718, 51799, 51876, 51906, 53830 și 53831, terenurile identificate prin numerele cadastrale 53718, 51799, 51876, 51906, 53830 și 53831 se află în domeniul public al Municipiului Tulcea.



<p>CERTIFICAT ISO 9001:2015 nr. 01/147398 ISO 14001:2015 nr. 24/147398 SR OHSAS 18001:2008 nr. 15/147398 ISO 27001:2013 nr. 27/147398</p>	<p>Proiectant general: S.C. TOTAL BUSINESS LAND S.R.L. Nr.ord.reg.com. 301/125/2015 C.U.I. RO34090016 ALBA IULIA, str. Brandusei, nr. 24, Birou 1, jud. ALBA</p>	<p>Beneficiar: Municipiul Tulcea, Județul Tulcea</p>	<p>Proiect nr. 47497/08.12.2021</p>
	<p>Titlu proiect: „Construire locuințe pentru tineri, construire creșă cartier E3, construire centru multifuncțional (Faza I - Plan Urbanistic Zonal; Faza II - Elaborare Studiu de Fezabilitate; Faza III - Obținerea Autorizației de Construire)”</p>	<p>Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL</p>	
	<p>Adresa: Strada Spitalului, nr. 48, municipiul Tulcea, județul Tulcea</p>	<p>Titlu plansa: Statutul juridic și circulația terenurilor</p>	
	<p>Verificat: Urb-peis. Mihail Cristian RĂSCOL</p>	<p>Plansa nr. 4</p>	

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE LOCUINTE PENTRU TINERI, CONSTRUIRE CRESA CARTIER ES, CONSTRUIRE CENTRU MULTIFUNCTIONAL (FAZA I - PLAN URBANISTIC ZONAL; FAZA II - ELABORARE STUDIU DE FEZABILITATE; FAZA III - OBTINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE)



Strada Spitalului, nr. 48, municipiul Tulcea, județul Tulcea

5. MOBILARE URBANISTICĂ

LEGENDA

LIMITE

- LIMITĂ TEREN CADASTRAL (CONFORM O.C.P.I. - ETERRA)
- LIMITĂ ZONĂ REGLEMENTATĂ PRIN PUZ
- LIMITĂ UTR CONFORM PUG MUNICIPIUL TULCEA APROBAT PRIN HCL NR. 29/27.05.1996, FAZA RLU APROBATĂ PRIN HCL NR. 19/25.02.1999 ȘI HCL NR. 129/26.05.2011
- LIMITĂ ZONĂ FUNCȚIONALĂ CONFORM PUG MUNICIPIUL TULCEA APROBAT PRIN HCL NR. 29/27.05.1996, FAZA RLU APROBATĂ PRIN HCL NR. 19/25.02.1999 ȘI HCL NR. 129/26.05.2011

FUNCTIUNI

- LOCUIRE INDIVIDUALĂ
- LOCUIRE COLECTIVĂ
- SĂNĂTATE
- ÎNVĂȚĂMÂNT
- COMERT, SERVICII
- INDUSTRIE, DEPOZITARE
- SIGURANȚĂ NAȚIONALĂ, UNITĂȚI MILITARE
- SPAȚII VERZI ADJACENTE LOCUINTEOR COLECTIVE - PROPUNERE
- SPAȚII VERZI DE PROTECȚIE A INFRASTRUCTURII DE CIRCULAȚIE FERROVIARĂ
- SPAȚII VERZI PROPUSE
- TEREN VIRAN
- LOCURI PARCARE, PLATFORME PARCARE ACOPERITE (GARAJE AUTO) - EXISTENT
- CIRCULAȚIE CAROSABILĂ PUBLICĂ ASFALTATĂ - EXISTENT
- CIRCULAȚIE PIETONALĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE PUBLICE - EXISTENT
- LOCURI PARCARE - PROPUNERE
- LOCURI PARCARE PENTRU PERSOANE CU DIZABILITĂȚI LOCOMOTORII - PROPUNERE
- CIRCULAȚIE CAROSABILĂ - PROPUNERE
- CIRCULAȚIE PIETONALĂ - PROPUNERE

SEMNE CONVENȚIONALE

- SĂNĂTATE
- ÎNVĂȚĂMÂNT

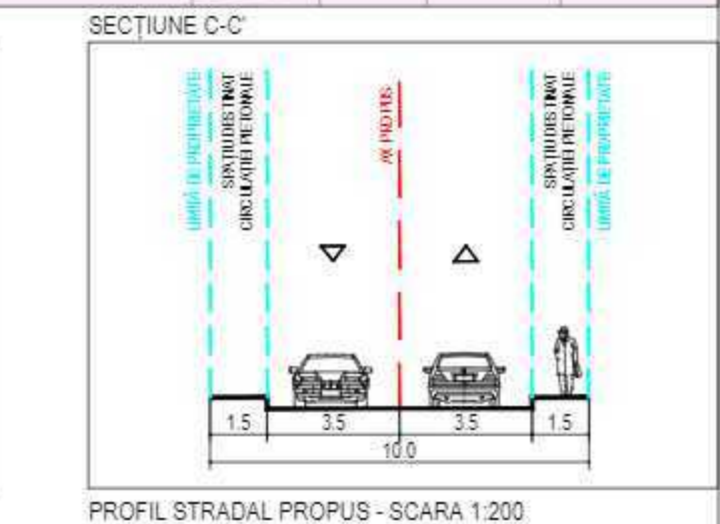
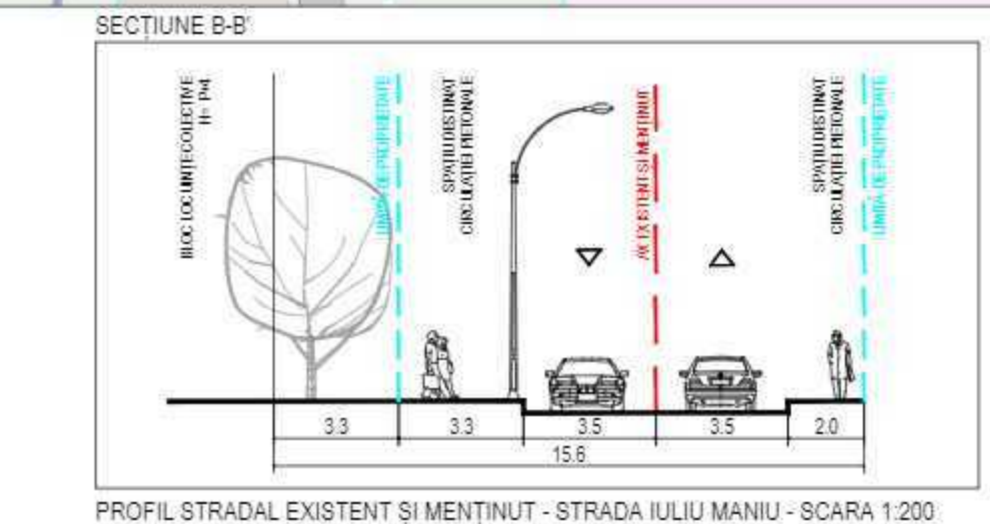
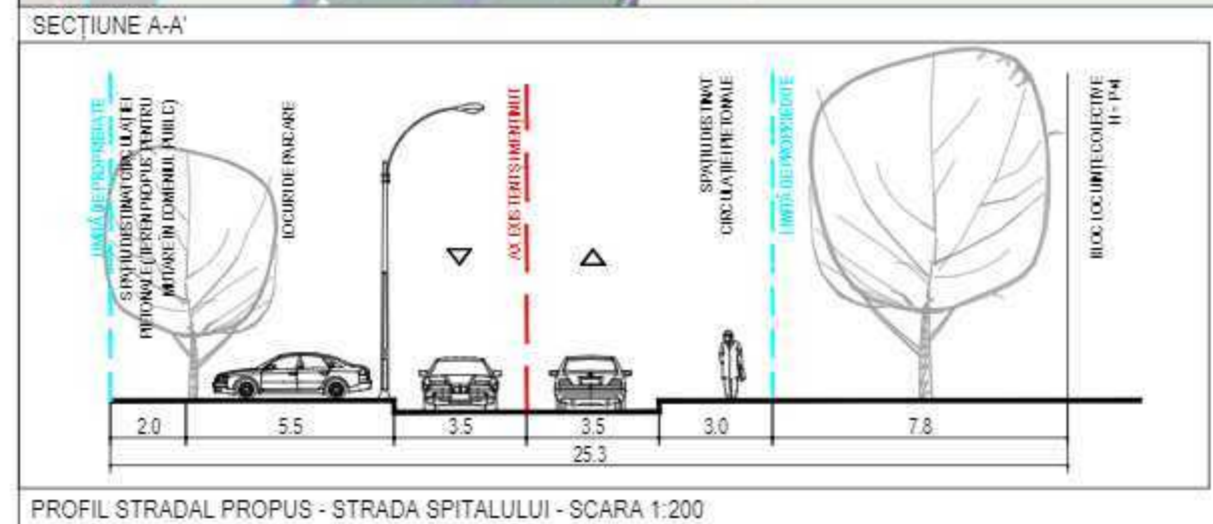
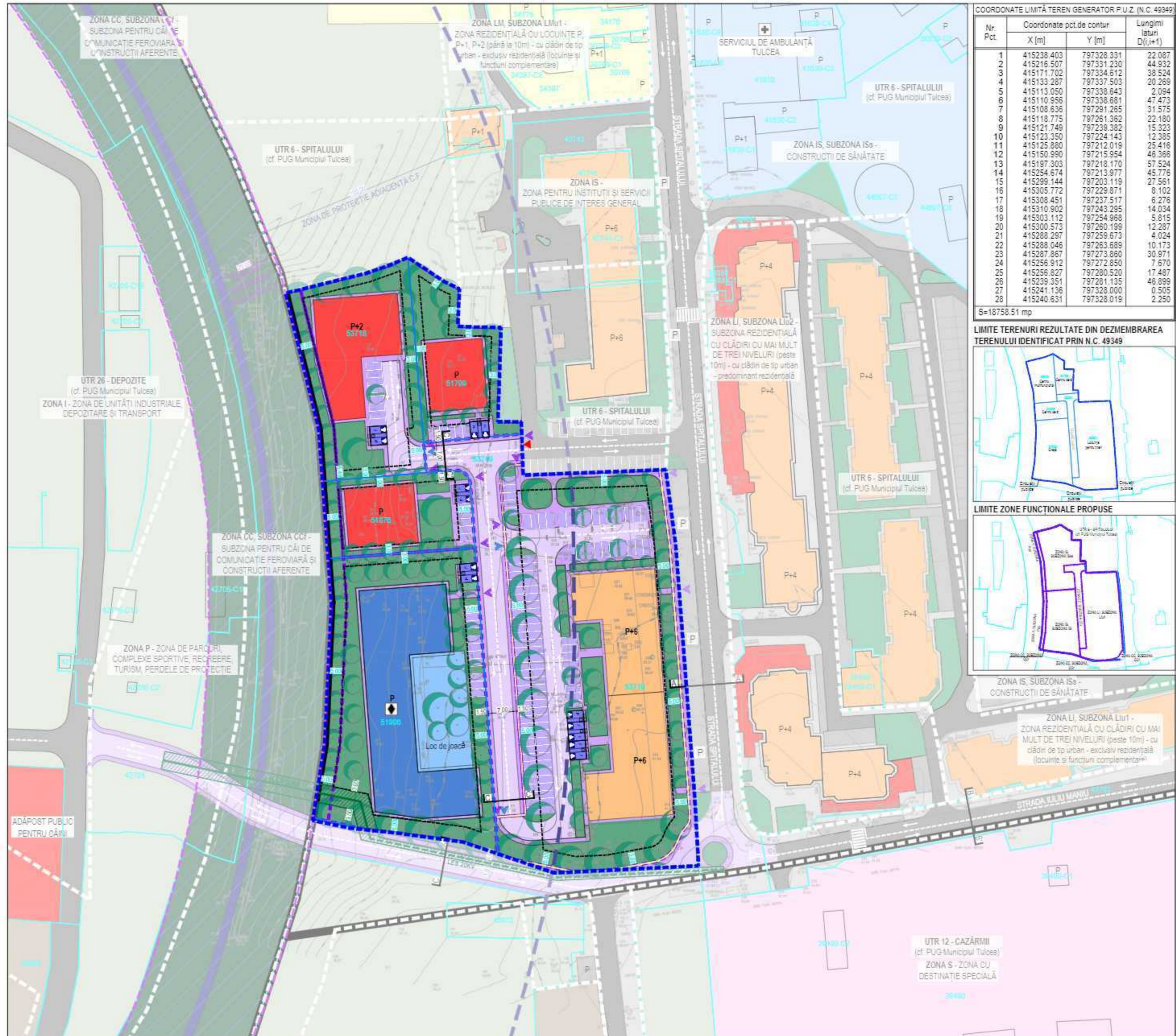
ZONE DE PROTECȚIE

- ZONA DE SIGURANȚĂ ADJACENTĂ CĂILOR DE CIRCULAȚIE FERROVIARĂ - 20 DE METRI DE O PARTE ȘI DE ALTA A CĂII FERATE (CF. OUG 12/1998)
- LIMITA ZONEI DE PROTECȚIE ADJACENTĂ CĂILOR DE CIRCULAȚIE FERROVIARĂ - 100 DE METRI DE O PARTE ȘI DE ALTA A CĂII FERATE (CF. OUG 12/1998)
- CĂI DE CIRCULAȚIE FERROVIARĂ
- ZONA DE SIGURANȚĂ ADJACENTĂ CAPACITĂȚILOR ENERGETICE (CF. ORDINULUI NR. 239/2019)
- LINIE ELECTRICĂ AERIANĂ 20KV
- LINIE ELECTRICĂ SUBTERANĂ 20KV

ELEMENTE DE REGLEMENTARE

- LIMITĂ EDIFICABIL MAXIM PROPUȘ
- LIMITĂ ZONĂ FUNCȚIONALĂ PROPUȘĂ
- ACCES PIETONAL PE PARCELĂ
- ACCES CAROSABIL PE PARCELĂ
- ACCES CAROSABIL PRINCIPAL PE TEREN (DINSPRE STRADA SPITALULUI)

BILANȚ TERITORIAL - ZONĂ REGLEMENTATĂ PRIN PUZ					
Zonă funcțională/Indicator urbanistic	Situație existentă (conform PUG Municipiul Tulcea)		Propunere		
	mp	%	mp	%	
Zona P, Subzona Ppp - Perlele de protecție, alte zone verzi	10115	54%	876	4,97%	
Zona GC+TE - Zona de gospodărie comunală, zona pentru echipare tehnico-edilitară	8646	46%	0	0,00%	
Zona IS, Subzona ISI - Construcții de învățământ	0	0%	4452	23,73%	
Zona IS, Subzona ISas - Construcții pentru asistență socială	0	0%	4507	24,03%	
Zona LI, Subzona LIu1 - Subzona rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10m) - cu clădiri de tip urban - exclusiv rezidențial (locuințe și funcțiuni complementare)	0	0%	7954	37,80%	
Zona CC, Subzona CCr - Subzona pentru căile de comunicație rutieră și construcții aferente	0	0%	1870	9,97%	
POT max	Subzona Ppp	-	10% (construcții, circulații, platforme)		
	Zona GC, Zona TE	-	-		
	Subzona LIu1	-	40%		
	Subzona ISi	-	50%		
	Subzona ISas	-	40%		
	Subzona CCr	-	-		
CUT max	Subzona Ppp	-	conform PUZ		
	Zona CC, Zona TE	-	-		
	Subzona LIu1	-	2,0 pentru Rh max = P+4; 2,8 pentru Rh max = P+6		
	Subzona ISi	-	0,50		
	Subzona ISas	-	1,20		
	Subzona CCr	-	-		
Rh max	Subzona Ppp	-	conform PUZ		
	Zona CC, Zona TE	-	-		
	Subzona LIu1	-	P+4 / P+6		
	Subzona ISi	-	P		
	Subzona ISas	-	P+2		
	Subzona CCr	-	-		
H max	Subzona Ppp	-	conform PUZ		
	Zona CC, Zona TE	-	-		
	Subzona LIu1	-	1,5 m pentru Rh max = P+4; 2,1 m pentru Rh max = P+6		
	Subzona ISi	-	7,75 m		
	Subzona ISas	-	9 m		
	Subzona CCr	-	-		
Suprafață ocupată de construcții (a sol)		1091	6%	max. 6938 (max. 2621,8 LIu1; max. 2226 ISi; max. 1802,8 ISas; max. 87,6 Ppp)	max. 40% - LIu1; max. 50% - ISi; 40% - ISas; max. 10% - Ppp
Suprafață ocupată de spații verzi amenajate		0	0%	min. 5817,66 (min. 2116,2 LIu1; min. 1335,6 ISi; min. 1577,46 ISas; min. 798,4 Ppp)	min. 30% - LIu1; min. 30% - ISi; 35% - ISas; min. 90% - Ppp
Suprafață circulații interioare (inclusiv locuri de parcare)		743	4%	4133,35 (2116,2 LIu1; 690,4 ISi; 1129,75 ISas)	20% - ISi; 30% - LIu1; 25% - ISas
Suprafață artere circulații publice - Subzona CCr		0	0%	1870	-
Suprafață neutilizată (teren viran)		16926	90%	0	0,00%
TOTAL		18759	100%	18759	100%



Proiectant general:
S.C. TOTAL BUSINESS LAND S.R.L.
 Nr.ord.reg.com. 301/125/2015 C.U.I. RO34090016
 ALBA IULIA, str. Brandusei, nr. 24, Birou 1, jud. ALBA

Beneficiar:
 Municipiul Tulcea, Județul Tulcea

Proiect nr.:
 47497/08.12.2021

Titlu proiect:
 „Construire locuințe pentru tineri, construire creșă cartier ES, construire centru multifuncțional (Faza I - Plan Urbanistic Zonal; Faza II - Elaborare Studiul de Fezabilitate; Faza III - Obținerea Autorizației de Construire)”

Adresa:
 Strada Spitalului, nr. 48, municipiul Tulcea, județul Tulcea

Titlu planșă:
 Mobilare urbanistică

Planșă nr.:
5

CERTIFICAT ISO 9001:2015
 ISO 14001:2015
 Nr. 24/04/2016
 SR OHSAS 18001:2008
 Nr. 15/07/2016
 ISO 27001:2013
 Nr. 27/04/2016

Specificatie Sef Proiect:
 Arh. Cornel SIMOC

Proiectat și Desenat:
 Urb. Atena-Ioana GĂRJOABĂ
 Urb. Nicoleta-Victoria MATEI
 Arh. Claudia DUMTRU
 Urb. Mihai IGNĂTESCU
 Urb. Mihaela GİRNEAȚĂ
 Urb. Monica GUGIU

Verificat:
 Urb-peis. Mihail Cristian RĂSCOL

Scara:
 1:1000

Data:
 08.2023

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

CONTRUIRE LOCUINTA, GARAJ SI IMPREJMUIRE

Str. Mahmudiei, nr. 160A, nr. Cad. 49453, mun. TULCEA, judetul TULCEA

Initiatori: NICOLETA ERMALAI

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism:

Prin definitie, Planul Urbanistic Zonal stabileste reglementari specifice pentru o zona dintr-o localitate urbana sau rurala, compusa din una sau mai multe parcele.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism – permisiuni si restrictii – necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

Regulamentul local de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si amenajarile aferente zonei de studiu.

Regulamentul local de urbanism insoteste Planul Urbanistic Zonal si explicita, detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.

Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul Local pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata.

Prevederile prezentei documentatii aplica conceptia generala care a stat la baza actualizarii Planului Urbanistic General cu respectarea avizelor si aprobarilor la care a fost supusa propunerea de actualizare a P.U.G.

Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic Zonal si, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o si documentatia initiala.

In baza concluziilor si recomandarilor reiesite din analiza situatiei existente, anexata la prezenta documentatie, rezulta ca terenul cuprins in prezentul PUZ este construibil cu conditia incadrarii in Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ.

Prin regulamentul mentionat s-a urmarit:

- Incurajarea dezvoltarii zonei din punct de vedere al functiunii comerciale si turistice;
- Amenajarea circulatiilor, spatiilor verzi contribuind la punerea in valoare a zonei;
- Determinarea indicatorilor urbanistici adecvati zonei.

2. Baza legala a elaborarii:

La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ stau urmatoarele acte normative:

- Regulamentul General de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.

-Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal

– elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000.

-Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al documentatiilor de urbanism pentru zone construite protejate – proiect, elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 011-2000, octombrie 2000.

-Reglementarile cuprinse in P.U.G., si in prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

-Reglementarie cuprinse in H.C.L. nr 217/28.09.2017

Regulamentul local de urbanism detaliaza prevederile Regulamentului general de urbanism in conformitate cu conditiile specifice fiecarei zone.

In cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse in documentatii de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii (toate documentatiile care au stat la baza elaborarii P.U.Z.).

3. Domeniul de aplicare:

Prezentul regulament se aplica teritoriului delimitat cu limita de proprietate ce a generat PUZ in plansele anexate, zona cuprinsa in intravilanul municipiului in partea centrala.

Zonificarea functionala a zonei studiate se stabileste in functie de categoriile de activitati pe care le cuprinde aceasta si de ponderea acestora in teritoriu in conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul general de urbanism privind asigurarea compatibilitatii functiunilor si este evidentiata in planşa de REGLEMENTARI a Planului urbanistic zonal.

Pe baza acestei zonificari se stabilesc conditiile de amplasare si conformare a constructiilor ce se vor respecta in cadrul zonei functionale.

Impartirea teritoriului in unitati teritoriale de referinta se face conform plansei cuprinzand delimitarea zonei functionale care face parte integranta din Regulament. U.T.R.-ul este o reprezentare conventionala cuprinzand o zona a teritoriului cu o functiune predominanta, omogenitate functionala si caracteristici unitare.

Zona se delimiteaza prin limite reprezentate grafic ca limita proprietate si identificat prin coordonate stereografice si este suportul grafic pentru exprimarea prescriptiilor corelate cu propunerile pieselor desenate anexate.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI:

Prin prezentul plan se are in vedere asigurarea de masuri de protectie a mediului inconjurator prin diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari, etc. dupa caz).

Se va asigura depozitarea controlata a deseurilor.

Se vor amenaja in interiorul incintei zone verzi amenajate, se vor recupera terenurile

degradate acolo unde este cazul.

PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL :

- in proiectare sa se afecteze pe cat posibil cat mai putine suprafete de teren, doar cele necesare dezvoltarii si functionarii ;
- intretinerea patrimoniului natural existent pe cat posibil.

PROTEJAREA PATRIMONIULUI CONSTRUIT

- prin plan se are in vedere cresterea calitatii zonei de locuit prin dezvoltare sau cu functiuni complementare nedistructive sau nepoluante.

ASIGURAREA COMPATIBILITATII FUNCTIUNILOR

- este obligatorie asigurarea compatibilitatii dintre functiunile propuse pe amplasament.
- este strict interzis ca pe viitor sa se amplaseze functiuni poluante.

ASPECTUL EXTERIOR

- aspectul exterior nu trebuie sa contravina functiunii si nu trebuie sa deprecieze aspectul de ansamblu al zonei.
- se interzic constructiile care, prin aspect si volum intra in contradictie cu aspectul general al zonei, deprecind valorile arhitecturii si urbanismului in general.
- arhitectura cladirilor va reflecta functiunea si va fi in concordanta cu liniile arhitecturii contemporane moderne, exprimand in final un caracter unitar al zonei.
- se vor folosi elemente arhitecturale specifice functiunii insa impreuna cu folosirea unei game coloristice adecvate;
- sunt interzise structuri de acoperis complicate cu turnulete si streasini suprapuse.
- se interzic urmatoarele materiale:
 - azbociment;
 - materiale plastice si carton asfaltat (cu exceptia teraselor orizontale).

PROTEJAREA PATRIMONIULUI CULTURAL

- in conformitate cu prevederile legale in vigoare, daca, pe parcursul desfasurarii lucrarilor de executie vor rezulta descoperiri arheologice intamplatoare, beneficiarul si constructorul au urmatoarele obligatii: sa intrerupa executia lucrarilor si sa anunte imediat DJCPN Tulcea si emitentul autorizatiei de construire.

CONSTRUCTII CU FUNCTIUNI GENERATOARE DE RISCURI TEHNOLOGICE SAU POLUANTE

- nu se vor amplasa in acesta zona sau pe o raza de 1.000m de jur imprejurul amplasamentului delimitat.
- la amplasarea constructiilor se va asigura pastrarea integritatii mediului natural, prin interzicerea amenajarilor poluante.
- in conformitate cu Ord. Nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii, acolo unde nu exista inca o canalizare centralizata, se vor adopta solutii individuale de colectare si neutralizare a reziduurilor lichide, cu masuri de protectie a mediului si a sanatatii. Fapt ce nu face cazul pentru parcela de fata.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului

public:

SIGURANTA CONSTRUCTIILOR

- pentru orice constructii se va realiza Studiu Geotehnic pe parcela respectiva si la momentul respectiv, concluziile acestuia stand la baza solutiei constructive de fundare.
- nu se vor realiza fundatii la adancimi mai mici decat cea de inghet.
- apele pluviale de pe parcele vor fi preluate in rigola si dirijate spre instalatiile prevazute special pentru acestea.
- se interzice deversarea in aceste rigole a apelor uzate menajere.
- constructiile sau interventiile la constructiile existente se fac in baza unui proiect avizat sau in baza unei expertize tehnice, facute de un expert tehnic atestat sau cu acordul proiectantului initial. Proiectul va fi verificat si insusit de expert.
- in proiectare si executie se vor respecta prevederile Legii nr. 10/1995 si ale normativelor speciale cu privire la cerintele esentiale de rezistenta mecanica si stabilitate, siguranta la incendiu, igiena, sanatate si mediu, siguranta in exploatare, protectie impotriva zgomotului, economie de energie si izolare termica.
- se vor respecta cu strictete solutiile tehnice proiectate.
- toti factorii implicati in procedurile de autorizare au atat drepturi cat si obligatii care vor respecta legislatiile in vigoare din momentul autorizarii.

APARAREA INTERESULUI PUBLIC

- se va realiza mediatizarea atat in faza de plan cat si in autorizare conform procedurilor legale in vigoare ;
- sugestiile publicului interesat se vor analiza si se vor prelua in documentatie acolo unde va fi cazul.
- mediatizarea se va face prin mijloacele de informare prevazute de legislatia in vigoare prin grija beneficiarului cu concursul proiectantului si a autoritatii publice locale.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii:

ALINIAMENT

Aliniamentul este linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea reglementata, in cazul nostru constructiile vor beneficia de o retragere de 5.00 m fata de drumul stradat adiacent imobilului detinut, strada ce debuseaza direct in strada principala Mahmudiei.

EDIFICABILUL

Edificabilul parcelei delimiteaza zona in care este permisa amplasarea cladirilor conform plansei de reglementari urbanistice.

Se prevad zone cu retrageri conform planselor desenate.

Edificabilul parcelei delimiteaza zona in care este permisa amplasarea cladirilor conform plansei de reglementari urbanistice.

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale se va face astfel:

- latura de nord: 2.00 m, fata de propr privata nr. cad. 49454;
- latura vest: 5.00 m fata de propr privata nr. cad. 49454;
- latura est: 5.00 m fata de aliniament;

-latura sud: 3,00 m fata de propr privata nr. cad. 39996;

REGIM DE INALTIME

Maxim :

-se propune un regim de inaltime P+2;

-inaltimea maxima a constructiilor, la atic sau coama, masurata de la nivelul trotuarului este 10m.

Minim :

-se propune un regim de inaltime minim P;

-inaltimea minima a constructiilor, la atic sau coama, masurata de la nivelul trotuarului de garda, este 2,5m.

DISTANTE MINIME OBLIGATORII

-intre cladirile proiectate si alte obiective propuse se vor respecta distantele minime obligatorii cu privire la securitatea la incendiu.

-se vor respecta prevederile Codului Civil, acolo unde este cazul se vor putea obtine derogari prin acordul notarial in scris al proprietarului dar fara a crea disfunctionalitati majore pe termen mediu si lung.

Distantele intre limita de proprietate si cladirile existente invecinate sunt indicate in partea desenata.

Vecinatati :

- a. Sud – propr. Privata : nr. Cad. 39996
- b. Est – domeniu public : drum / strada Mahmudiei
- c. Nord – propr. Privata : nr. Cad. 49454
- d. Vest – propr. Privata : nr. Cad. 49454

ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE

-in functie de specificul functional se va asigura orientarea corecta a incaperilor, pentru asigurarea insoririi, iluminatului natural si a confortului psihologic.

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

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

ST = suprafata parcelei inscrisa in Cartea funciara.

SC = aria sectiunii orizontale a cladirii, la cota + 0,00 a parterului, pe conturul exterior al peretilor, exclusiv rezidurile cu aria mai mica de 0,4 mp, nisele cu aria mai mica de 0,4 mp treptele exterioare si terasele neacoperite.

P.O.T. propus maxim 35.00%; minim 10.00%.

COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

- este de maxim 1.05; minim 0.1.

- modificarile de la aceste impuneri nu se pot analiza decat prin alt P.U.Z., supus avizarii si aprobarii legale.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

- autorizarea executiei constructiilor este permisa doar daca exista posibilitatea de acces la drumul public, direct sau prin caile de acces detinute prin acte de proprietate.
- accesul la drumul public trebuie sa permita interventia pompierilor, cu mijloace auto.
- in conformitate cu H.G.R. 525/1996, se poate, in mod exceptional autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea acestor conditii cu avizul pompierilor.
- revine in sarcina beneficiarului – conform prevederilor art.13 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr.525/1996 – obligatia efectuarii, in parte sau in total, a lucrarilor de infrastructura si de echipare tehnico-edilitara in perimetrul studiat, in baza unor contracte prelabile cu autoritatile locale.
- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.
- In cadrul investitiei se va asigura un numar de locuri de parcare conform regulamentului de parcare cu HCL nr. 201 din 28.09.2017. Minim 1 loc de parcare pe locuinta individuala.
- accesul carosabil si pietonal se va realiza din strada Mahmudiei.

8. Reguli cu privire la dotari si echipare edilitara:

- se va tine cont de reglementarile impuse de administratorii de retele.
- in proiectare se vor prevedea instalatii si echipamente necesare asigurarii utilitatilor necesare.
- se vor respecta procedurile de avizare si autorizare conform legislatiei in vigoare.
- acolo unde nu este posibila asigurarea utilitatilor din sistemul centralizat se vor asigura echiparile edilitare in sistem local.
- echiparile edilitare se vor dimensiona corespunzator consumurilor si capacitatilor prevazute prin proiect amplasament.
- este obligatorie evacuarea apelor uzate prin sisteme de epurare sau preepurare acolo unde este cazul, conform functiunii propuse.
- dotarile si echiparile edilitare trebuie sa fie de calitate si dimensionate corespunzator.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii:

- pentru a fi construibil un lot trebuie sa aiba o suprafata de minim 300 mp.
- latimea ce se invecineaza cu domeniul public trebuie sa aiba minim 12,00m.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri:

- se va asigura un procent de minim 30% de spatii verzi amenajate.
- se vor amenaja in interiorul incintei zone verzi amenajate, se vor recupera terenurile degradate acolo unde este cazul si se va consolida malul de pamant existent cu lucrari specifice sau prin integrarea acestuia in lucrarile propuse.
- la nivel de parcela se vor organiza spatii verzi, de asemenea acestea vor fi intretinute corespunzator.
- imprejuririle de la aliniament vor avea inaltimea de maximum 1,80 m, cu soclu de maxim 0,80 si partea superioara din lemn, panouri metalice, fier forjat;

- imprejururile laterale si posterioare vor avea inaltimea de maxim 2,00 m, putand fi opace.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Conf. art. 37 – R.G.U. prin destinatia unui teren sau a unei constructii se intelege modul de utilizare a acestora, conform functiunii prevazute in reglementarile cuprinse in Regulamentele locale aferente planurilor de urbanism.

11. Unitati si subunitati functionale

Zona de studiu se compune din urmatoarele :

TIPURI DE SUBZONE FUNCTIONALE:

Zonele functionale s-au stabilit conform cerintelor documentatiei si sunt puse in evidenta în plansa de REGLEMENTARI URBANISTICE din P.U.Z..

Solutia urbanistica, propune urmatoarea zonificare:

Zona L2 - Zona rezidentiala cu locuinte P, P+1, P+2 cu inaltime pana la 10 m

FUNCTIONEA DOMINANTA A ZONEI

Rezidentiala cu regim mic de inaltime

INTERDICTII TEMPORARE

Nu exista.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

UTILIZARI PERMISE:

- Locuinte individuale cu regim mic de inaltime, P+2E;
- Servicii diverse nepoluante complementare zonei de locuit (birouri de avocatura, notariale, proiectare, cabinete medicale, etc.);

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- depozitare produse fara nocivitate care nu contravin ordinului 119 din 2014, activitati economice nepoluante si care nu necesita un volum mare de transporturi,

UTILIZARI INTERZISE :

- orice functiuni incompatibile cu Zona L2 (activitati poluante, curatatorii chimice, activitati industriale cu risc tehnologic, activitati agrozootehnice, depozitari en-gros, activitati generatoare de trafic intens).

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA :

Se pot asigura conform avizelor obtinute urmatoarele utilitati aflate in vecinatate:

- alimentarea cu apa (Racordarea la apa potabila se va realiza din conducta existenta

pe strada, conform conditiilor datade de avizul AQUASERV SA);

- colectarea apelor uzate (colectarea apelor uzate se va realiza prin sistemul de canalizare a municipiului Tulcea, conform conditiilor date de avizul Aquaserv S.A.);
- alimentarea cu energie electrica (Se va racorda la linia electrica aflata pe strada;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;cu exceptia telecomunicatiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniti cu grinzi cu zabrele) pe terasele cladirilor care nu sunt tehnice.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE :

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate.

V. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

- P.O.T. = minim 10,00%, maxim 35,00%;
- C.U.T. = minim 0.1, maxim 1,05;
- Regim de inaltime = minim P, maxim P+2E
- H maxim = minim 2,50 m, maxim 10,00 m;
- Niveluri = minim 1, maxim 3 niveluri, supraterrane.

Firma proiectare : S.C. DUCAPA STUDIO S.R.L.

Intocmit: arh. Adrian PANCRAT

Sef proiect: arh. Urb. Constantin ANDREI

Email : ducapa.studio@gmail.com

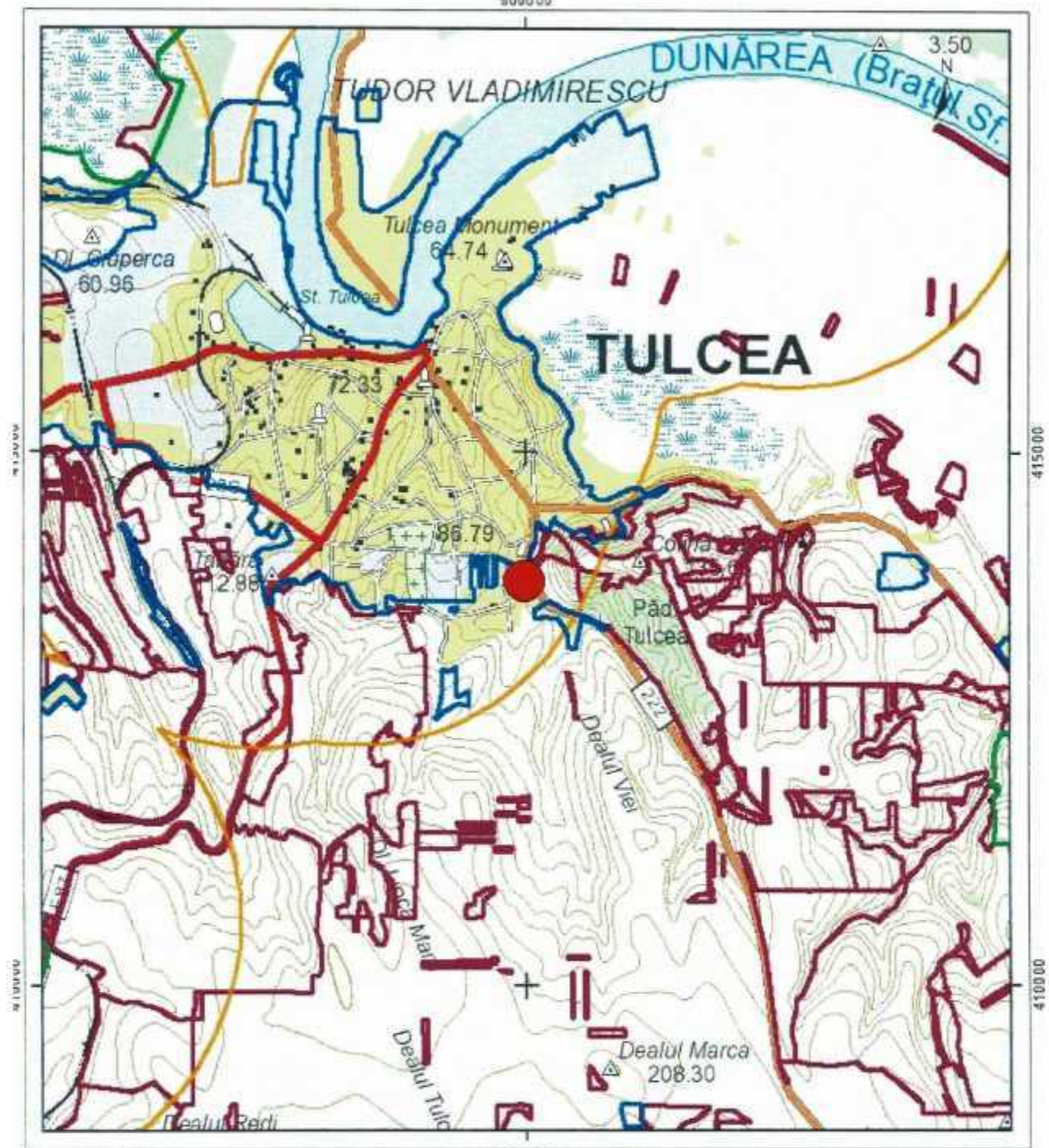
Telefon : 0724510845

P.U.Z.

CONSTRUIRE LOCUINTA, GARAJ SI IMPREJMUIRE

INCADRARE IN TERITORIU

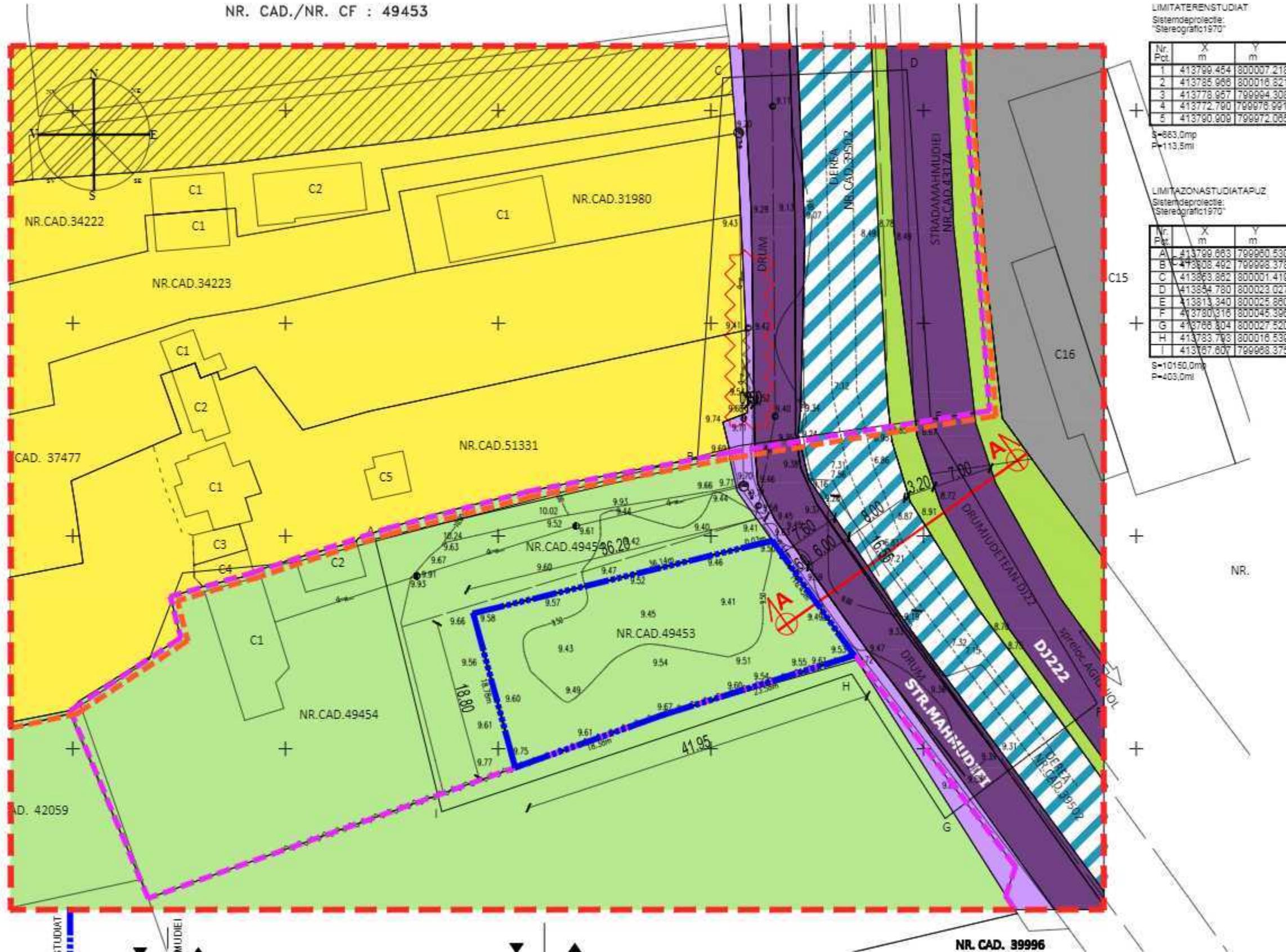
STR. MAHMUDIEI, NR. 160A, MUN. TULCEA, JUD. TULCEA, NC49453



JUDEȚUL TULCEA
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TULCEA
 ANEXA LA
 CERTIFICATUL DE URBANISM
 Nr. 845 din 20.12.21
 Sistem de proiectie Stereo 70

SC DUCAPASTUDIO SRL email: ducapstudio@gmail.com Județul Tulcea CUI: 3167402		1910724510845		BENEFICIAR: NICOLETAERMALAI	PROIECT NR. 072021
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	SCARA: 1500	TITLUPROIECT: CONSTRUIRE LOCUINTA, GARAJ SI IMPREJMUIRE STR. MAHMUDIEI, NR. 160A, MUN. TULCEA, JUD. TULCEA, NC49453	FAZA P.U.Z.
SEFPROIECT	en. ur. Constantin ANDREI				
PROIECTAT	en. ur. Constantin ANDREI		DATA: APRILIE 2023	TITLUPLANSA: INCADRARE IN TERITORIU	PLANSANR. U01
DESENAT	en. Adrian PANCRAT				

NR. CAD./NR. CF : 49453



LIMITA TEREN STUDIAT
Sistem de proiectie: "Stereografic 1970"

Nr. Pct	X m	Y m
1	413799.464	800007.218
2	413785.968	800016.821
3	413778.957	799994.308
4	413772.790	799978.991
5	413790.909	799972.085

S=663,00mp
P=113,5m

LIMITA ZONA STUDIATA PUZ
Sistem de proiectie: "Stereografic 1970"

Nr. Pct	X m	Y m
A	413799.863	799980.530
B	413808.492	799998.378
C	413863.862	800001.419
D	413854.780	800023.027
E	413813.340	800025.860
F	413780.316	800045.398
G	413788.804	800027.520
H	413783.793	800016.539
I	413167.807	799998.375

S=10150,00mp
P=403,0m

BILANT TERITORIAL

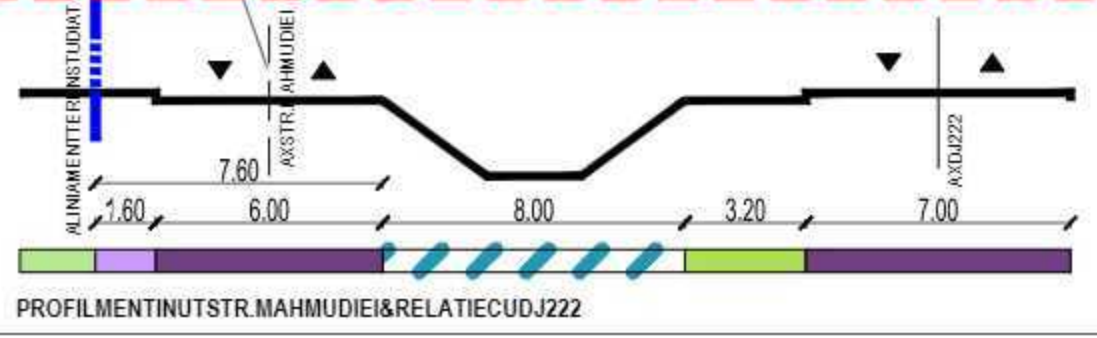
ZONA FUNCTIONALE	EXISTENT	
	EXT TRAVILAN	
	mp	100,00
TAG-Terenuri Agricole	663,00	100,00
TOTAL GENERAL	663,00mp	100

INDICATORI URBANISTICI (EXISTENT)

- Stere: =663,00mp
- P.O.T.maxim: =seregimenteaza prin PUZ
- C.U.T.maxim: =seregimenteaza prin PUZ
- R.H.maxim: =seregimenteaza prin PUZ

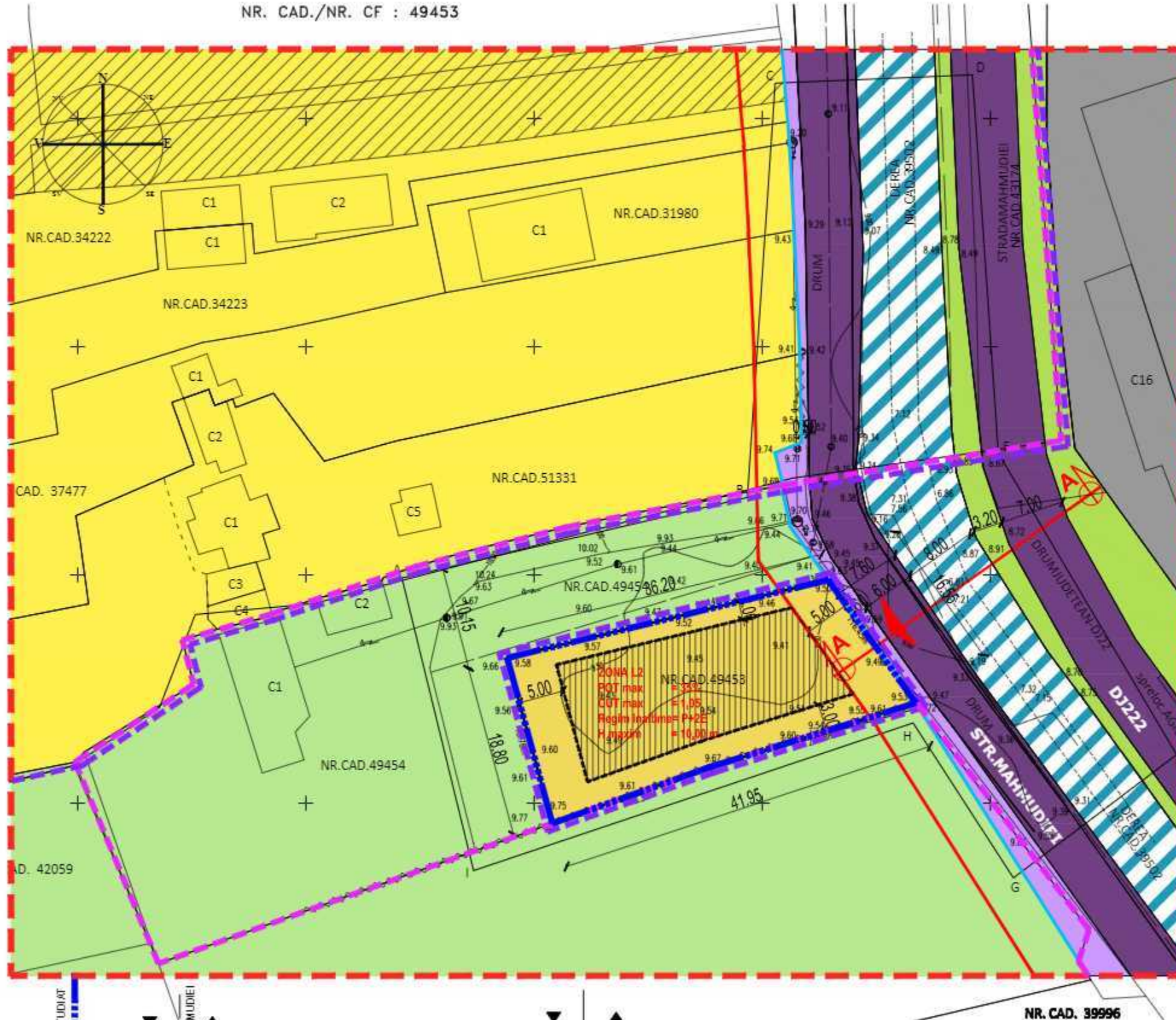
- LEGENDA:**
- LIMITE**
- LIMITA ZONEI STUDIATE
 - LIMITA DE PROPRIETATE CE A GENERAT PUZ
 - LIMITA IN TRAVILAN CADASTRAL EXISTENT
 - LIMITA IN TRAVILAN URBANISTIC EXISTENT

- FUNCTIUNI**
- TAG-TERENURI AGRICOLE
 - LMv1-SUBZONA EXCLUSIV REZIDENTIALA CU CLADIRI TIPURBAN (LOCUINTESI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE)
 - LMv2-SUBZONA PREDOMINANT REZIDENTIALA CU CLADIRI TIPURBAN
 - TSE-ZONA PENTRU EXPLOATAREA RESURSELOR SUBSOLULUI CU ZACAMINTE (CARIERA DE PIATRA)
 - PP-PERDELE DE PROTECTIE, ALTE ZONE VERZI
 - CA-CANALE DE SCHISE PENTRU EVACUAREA APELOR PLUVIALE
- CIRCULATII**
- CCr-ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA
 - CCp-ZONA CAI DE COMUNICATIE PIETONALA
- DISFUNCTIONALITATI**
- TROTUARSUBDIMENSIONAT, NU PERMITE CIRCULATIA PIETONILOR IN CONDITII DE SIGURANTA



SC DUCAPASTUDIO SRL email: ducapastudio@gmail.com 0948-10201 CUI: 40784028		BENEFICIAR: NICOLETA ERMALAI		PROIECT NR. 072021
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA: 1500	TITLU PROIECT: CONSTRUIRE LOCUINTA, GARAJ SI IMPREJMUIRE STR. MAHMUDIEI, NR. 160A, MUN. TULCEA, JUD. TULCEA, NC49453
SEF PROIECT	em. ur: Constantin ANDREI			FAZA P.U.Z.
PROIECTAT	em. ur: Constantin ANDREI		DATA: APRILIE 2023	TITLU PLANSA: SITUATIA EXISTENTA
DESENAT	em: Adrian PANCRAT			PLANSANR. U02

NR. CAD./NR. CF : 49453



BILANT TERITORIAL

ZONA FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	INTRAVILAN	EXTRAVILAN	INTRAVILAN	EXTRAVILAN
TAG-Terenuri Agricole		663,00 mp	100,00	
L2-Zonare rezidentiala locuinte P+1, P+2 cu inaltime pana la 10m			663,00	100,00
TOTAL GENERAL	663,00 mp	100	663,00 mp	100

BILANT TERITORIAL SUPRAFETE CONSTRUITE MAXIM ADMISE

SUPRAFATA CONSTRUITA MAXIMALA SOL	SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA MAXIMA	POTMAX.	CUTMAX.	RHMAX.
232,05 mp	696,15 mp	35,00	1,05	P+2E

INDICATORI URBANISTICI (PROPUS)

- Stere = 663,00 mp
- P.O.T. = minim 10,00, maxim 35,00;
- C.U.T. = minim 0,1, maxim 1,05;
- Regim de inaltime = minim P, maxim P+2E
- Hmaxim = minim 2,50m, maxim 10,00m
- Niveluri = minim 1, maxim 3 niveluri supaterane.

LEGENDA:

LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA DE PROPRIETATE CE A GENERAT PUZ
- LIMITA IN TRAVILAN CADASTRAL EXISTENT
- LIMITA IN TRAVILAN URBANISTIC PROPUS

FUNCTIUNI

- L2-ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE P, P+1, P+2 CU INALTIME PANEA LA 10M
- TAG-TERENURI AGRICOLE
- LMu1-SUBZONA EXCLUSIV REZIDENTIALA CU CLADIRI TIPURBAN (LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE)
- LMu2-SUBZONA PREDOMINANT REZIDENTIALA CU CLADIRI TIPURBAN
- TSE-ZONA PENTRU EXPLOATARE A RESURSELOR SUBSOLULUI CU ZACAMINTE (CARIERA DE PIATRA)
- PP-PERDELE DE PROTECTIE, ALTE ZONE VERZI
- CA-CANALE DE SCHISAPENTRU EVACUAREA APELOR PLUVIALE

CIRCULATII

- CC-ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA
- CCp-ZONA CAI DE COMUNICATIE PIETONALA
- ACCES AUTO & PIETONAL

REGLEMENTARI URBANISTICE

- LIMITA EDIFICABIL PROPUS
- ALINIIE PROPUSA
- ALINIAMENT EXISTENT

LIMITA TEREN STUDIAT NR. Sistem de proiectie: "Stereografic 1970"

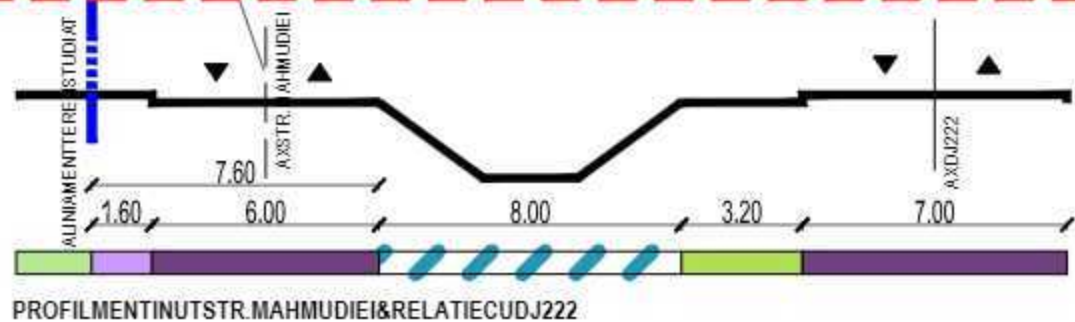
Nr. Pct.	X m	Y m
1	413799,454	800007,218
2	413785,968	800018,821
3	413776,957	799994,308
4	413772,790	799976,991
5	413760,806	799972,095

S=663,00 mp
P=113,5 ml

LIMITA ZONA STUDIATA PUZ Sistem de proiectie: "Stereografic 1970"

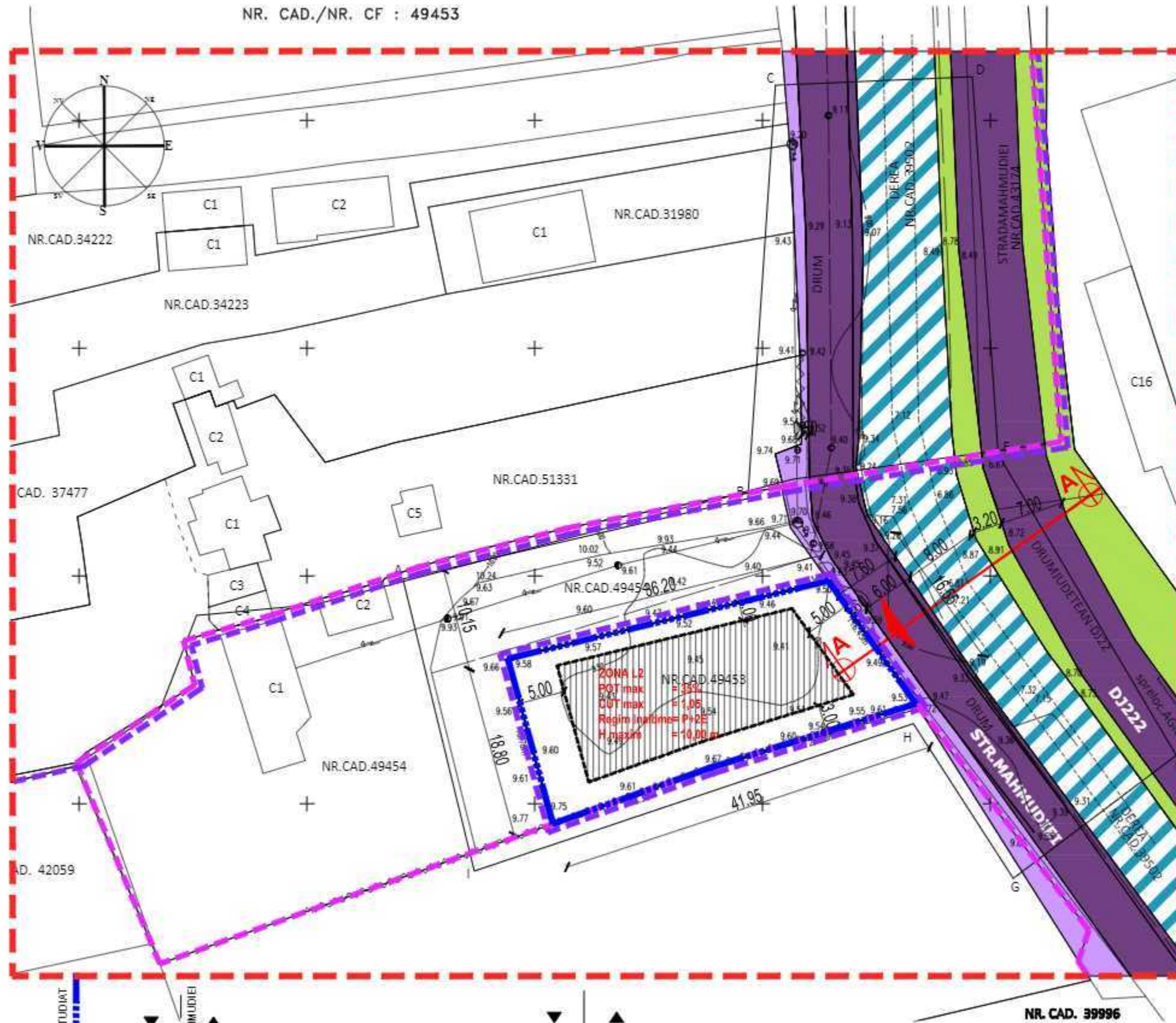
Nr. Pct.	X m	Y m
A	413799,883	799980,530
B	413805,492	799998,378
C	413853,882	800001,419
D	413854,780	800023,027
E	413813,340	800025,880
F	413780,316	800045,398
G	413785,604	800027,520
H	413783,743	800016,539
I	413787,807	799988,375

S=10150,00 mp
P=403,0 ml



SC DUCAPASTUDIO SRL email: ducapstudio@gmail.com J244-190001 CUI: 60781002		tel: 0724510845		BENEFICIAR: NICOLETA ERMALAI		PROIECT NR. 072021	
SPECIFICATIE	NUME	SEM NATURA	SCARA: 1500	TITLUL PROIECT: CONSTRUIRE LOCUINTA, GARAJ SI IMPREJMUIRE STR. MAHMUDIEI, NR. 160A, MUN. TULCEA, JUD. TULCEA, NC49453		FAZA P.U.Z.	
PROIECTAT	am. art. Constantin ANDREI		DATA: APRILIE 2023	TITLUL PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE RESTRICTI TEHNICE		PLANSANR. U03	
DESENAT	am. Adrian PANCRAT						

NR. CAD./NR. CF : 49453



BILANT TERITORIAL

ZONA FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	INTRAVILAN	EXTRAVILAN	INTRAVILAN	EXTRAVILAN
TAG-Terenuri Agricole		663,00 mp		100,00
L2-Zonare zidentiala locuinte P+1, P+2; cu inaltime pana la 10m			663,00	100,00
TOTAL GENERAL	663,00 mp	100	663,00 mp	100

BILANT TERITORIAL SUPRAFETE CONSTRUITE MAXIM ADMISE

SUPRAFATA CONSTRUITA MAXIMALA SOL	SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA MAXIMA	POT MAX.	CUT MAX.	RH MAX.
233,05 mp	696,15 mp	35,00	1,05	P+2E

INDICATORI URBANISTICI (PROPUS)

- Stere = 663,00 mp
- P.O.T. = minim 10,00, maxim 35,00;
- C.U.T. = minim 0,1, maxim 1,05;
- Regim de inaltime = minim P, maxim P+2E
- Hmaxim = minim 2,50m, maxim 10,00m
- Niveluri = minim 1, maxim 3 niveluri supraterrane.

LEGENDA:

- LIMITE**
- LIMITA ZONE ISTUDIATE
 - LIMITA DE PROPRIETATE CE A GENERAT PUZ
 - LIMITA INTRAVILAN CADASTRAL EXISTENT
 - LIMITA INTRAVILAN URBANISTIC PROPUS
- FUNCTIUNI**
- PP-PERDELE DE PROTECTIE, ALTE ZONE VERZI
 - CA-CANALE DESCHISE PENTRU EVACUAREA APELOR PLUVIALE
- CIRCULATII**
- CC-ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA
 - CCp-ZONA CAI DE COMUNICATIE PIETONALA
- ACCES AUTO & PIETONAL
- REGLEMENTARI URBANISTICE**
- LIMITA EDIFICABIL PROPUS

LIMITA TEREN STUDIAT NR. Sistem de proiectie: "Stereografic 1970"

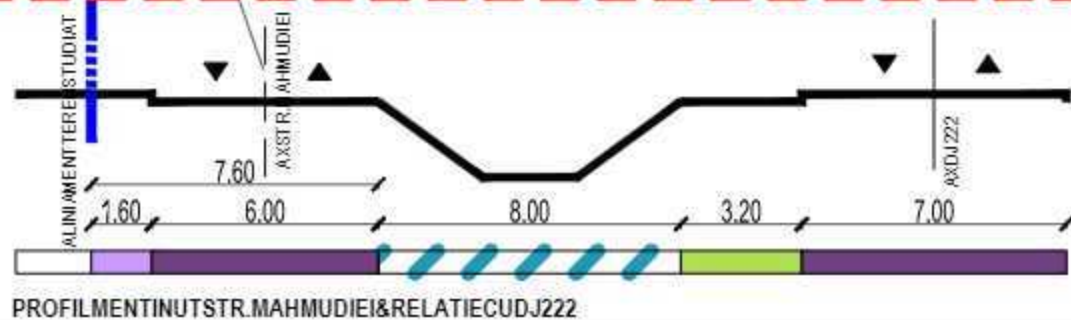
Nr. Pct.	X m	Y m
1	413799,454	800007,218
2	413785,986	800016,821
3	413778,957	799994,308
4	413772,790	799978,991
5	413760,808	799972,085

S=663,0mp
P=113,5ml

LIMITA ZONA STUDIATA PUZ Sistem de proiectie: "Stereografic 1970"

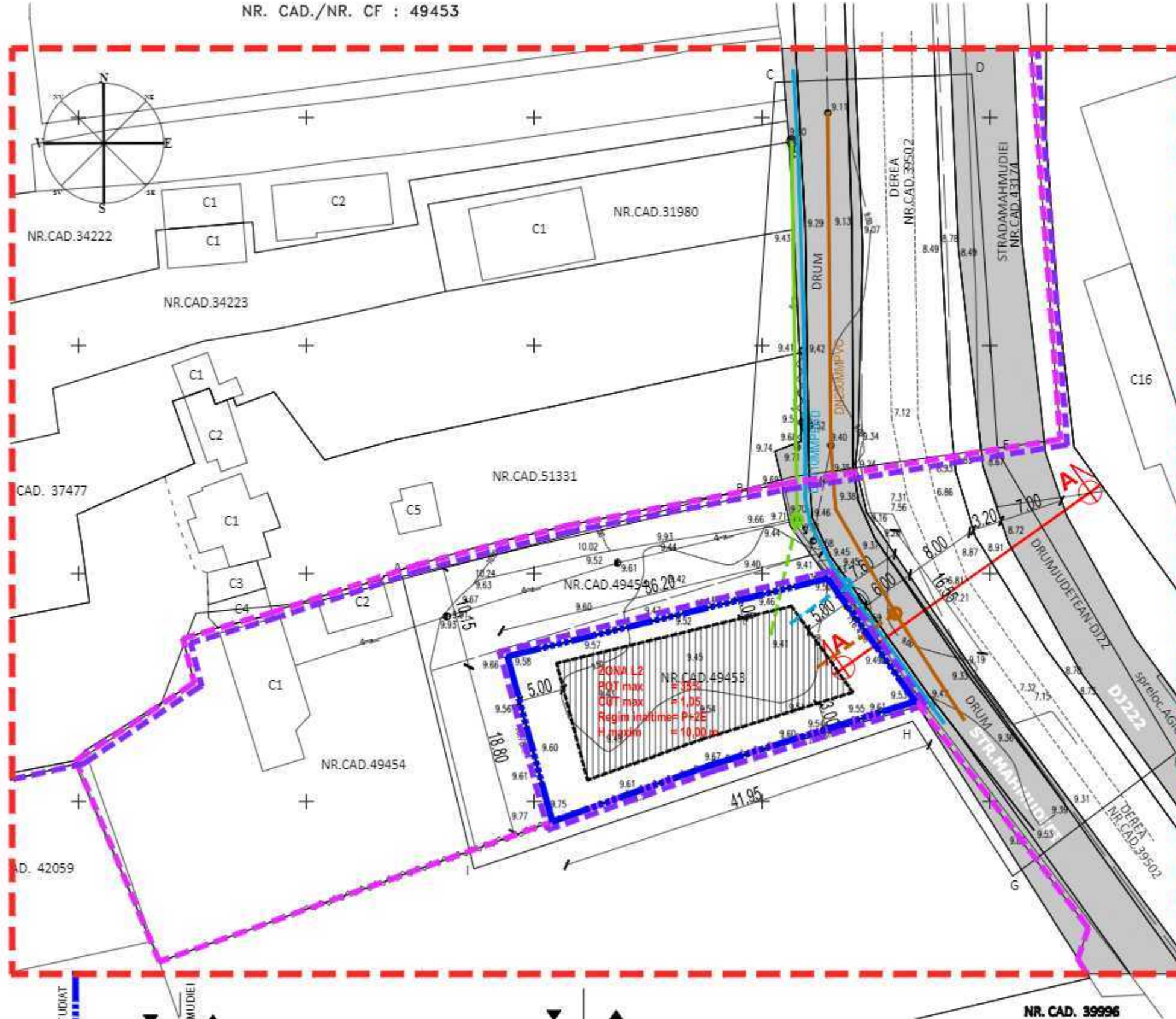
Nr. Pct.	X m	Y m
A	413799,683	799980,530
B	413805,492	799998,378
C	413853,882	800001,419
D	413854,780	800023,027
E	413813,340	800025,880
F	413780,318	800045,306
G	413768,804	800027,520
H	413783,793	800018,539
I	413767,60X	799988,376

S=10150,0mp
P=403,0ml



SC DUCAPASTUDIO SRL email: ducapstudio@gmail.com J244-140001 CUI: 41761022		tel: 0724510845		BENEFICIAR: NICOLETAERMALAI		PROIECT NR. 072021	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	SCARA: 1500	TITLU PROIECT: CONSTRUIRE LOCUINTA, GARAJ SI IMPREJMUIRE STR. MAHMUDIEI, NR. 160A, MUN. TULCEA, JUD. TULCEA, NC49453		FAZA P.U.Z.	
PROIECTAT	em. urt. Constantin ANDREI		DATA: APRILIE 2023	TITLU PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE CAI DE COMUNICATIE		PLANSANR. U04	
DESENAT	em. Adrian PANCRAT						

NR. CAD./NR. CF : 49453



BILANT TERITORIAL

ZONA FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	INTRAVILAN	EXTRAVILAN	INTRAVILAN	EXTRAVILAN
TAG-Terenuri Agricole	---	663,00 mp	---	---
L2-Zona rezidentiala locuinte P+1, P+2 cu inaltime pana la 10m	---	100,00	663,00	100,00
TOTAL GENERAL	663,00 mp	100	663,00 mp	100

BILANT TERITORIAL SUPRAFETE CONSTRUITE MAXIM ADMISE

SUPRAFATA CONSTRUITA MAXIMALA SOL	SUPRAFATA CONSTRUITA DE FABRICA MAXIMA	POTMAX.	CUTMAX.	RHMAX.
233,05 mp	696,15 mp	35,00	1,05	P+2E

INDICATORI URBANISTICI (PROPUS)

- Stereh = 663,00 mp
- P.O.T. = minim 10,00, maxim 35,00;
- C.U.T. = minim 0,1, maxim 1,05;
- Regim de inaltime = minim P, maxim P+2E
- Hmaxim = minim 2,50m, maxim 10,00m ;
- Niveluri = minim 1, maxim 3 niveluri supraterrane.

LEGENDA:

LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA DE PROPRIETATE CE A GENERAT PUZ
- LIMITA INTRAVILAN CADASTRAL EXISTENT
- LIMITA INTRAVILAN URBANISTIC PROPUS

CIRCULATII

- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI PIETONALA

REGLEMENTARI URBANISTICE

- LIMITA EDIFICABIL PROPUS

REGLEMENTARI EDILITARE

- REȚEA DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA-LEA
- REȚEA EXISTENTA DE ALIMENTARE CU APA DN110 PEHD
- REȚEA EXISTENTA DE EVACUARE A PEUZATE DN250 PVC

- RACORD PROPUS DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA
- RACORD PROPUS DE ALIMENTARE CU APA
- RACORD PROPUS DE EVACUARE A PEUZATE

LIMITA TEREN STUDIAT NR. Sistem de proiectie: Stereografic 1970

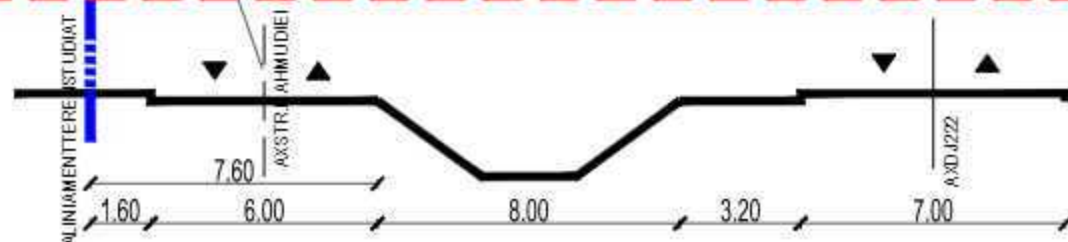
Nr. Pct.	X m	Y m
1	413799.454	800007.218
2	413785.988	800018.821
3	413776.957	799994.308
4	413772.790	799978.991
5	413780.909	799972.085

S=663,0mp
P=113,5m

LIMITA ZONA STUDIATA PUZ Sistem de proiectie: Stereografic 1970

Nr. Pct.	X m	Y m
A	413799.883	799980.530
B	413808.402	799998.378
C	413853.862	800001.419
D	413854.780	800023.027
E	413813.340	800025.880
F	413780.318	800045.308
G	413788.804	800027.520
H	413783.793	800018.539
I	413787.80X	799988.375

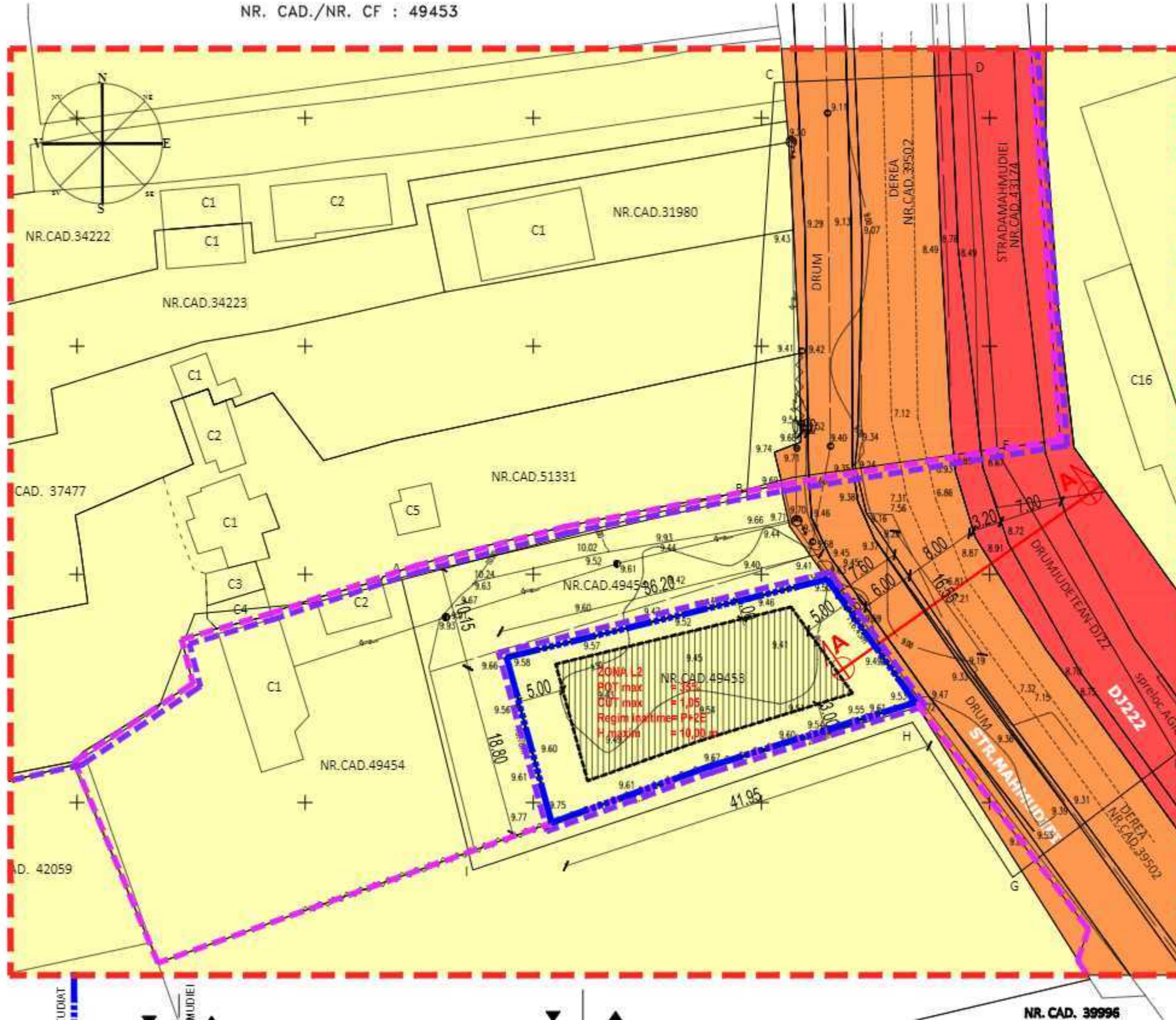
S=10150,0mp
P=403,0m



PROFILMENTINUT STR. MAHMUDIEI & RELATIE CU D. 42059

SC DUCAPASTUDIO SRL email: ducapstudio@gmail.com J249-10001 C249474-022		tel: 0724510845		BENEFICIAR: NICOLETAERMALAI		PROIECT NR. 072021	
SPECIFICATIE	NUME	SEM NATURA	SCARA: 1500	TITLU PROIECT: CONSTRUIRE LOCUINTA, GARAJ SI IMPREJMUIRE STR. MAHMUDIEI, NR. 160A, MUN. TULCEA, JUD. TULCEA, NC49453		FAZA P.U.Z.	
PROIECTAT	en. ar. Constantin ANDREI		DATA: APRILIE 2023	TITLU PLANSA: REGLEMENTARILE REȚELE EDILITARE		PLANSANR. U05	
DESENAT	en. ar. Adrian PANCRAT						

NR. CAD./NR. CF : 49453



BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	INTRAVILAN	EXTRAVILAN	INTRAVILAN	EXTRAVILAN
TAG-Terenuri Agricole		663,00 mp		100,00 mp
L2-Zona rezidentiala locuinte P+1, P+2cu inaltime pana la 10m			663,00 mp	100,00 mp
TOTAL GENERAL	663,00 mp	100	663,00 mp	100

BILANT TERITORIAL SUPRAFETE CONSTRUITE MAXIM ADMISE

SUPRAFATA CONSTRUITA MAXIMALA BOL	SUPRAFATA CONSTRUITA DE PASURATA MAXIMA	POT MAX.	CUT MAX.	RH MAX.
233,05 mp	696,15 mp	35,00	1,05	P+2E

INDICATORI URBANISTICI (PROPUS)

- Stere = 663,00 mp
- P.O.T. = minim 10,00, maxim 35,00;
- C.U.T. = minim 0,1, maxim 1,05;
- Regim de inaltime = minim P, maxim P+2E
- H maxim = minim 2,50m, maxim 10,00m ;
- Niveluri = minim 1, maxim 3 niveluri supraterrane.

LEGENDA:

LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA DE PROPRIETATE CE A GENERAT PUZ
- LIMITA INTRAVILAN CA DA STRALEXISTENT
- LIMITA INTRAVILAN URBANISTIC PROPUS

REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR

- PROPRIETATE PRIVATA PERSOANE FIZICE SI JURIDICE
- DOMENIU PUBLIC DE INTERES LOCAL
- DOMENIU PUBLIC DE INTERES JUDETEAN

REGLEMENTARI URBANISTICE

- LIMITA EDIFICABIL PROPUS

LIMITA TEREN STUDIAT NR. Sistem de proiectie: "Stereografic 1970"

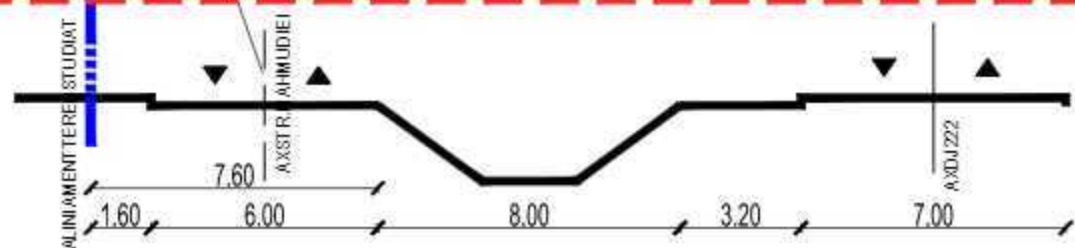
Nr. Pct.	X m	Y m
1	413799.454	800007.218
2	413785.988	800018.821
3	413776.957	799994.308
4	413772.790	799978.891
5	413790.909	799972.085

S=663,00mp
P=113,5m

LIMITAZONA STUDIATA PUZ Sistem de proiectie: "Stereografic 1970"

Nr. Pct.	X m	Y m
A	413799.883	799980.530
B	413808.402	799998.378
C	413853.862	800001.419
D	413854.780	800023.027
E	413813.340	800025.880
F	413780.316	800045.308
G	413788.804	800027.520
H	413783.793	800018.539
I	413787.607	799988.376

S=10150,00mp
P=403,00m



PROFILMENTINUT STR. MAHMUDIEI & RELATIE CUD J222

SC DUCAPASTUDIO SRL email: ducapstudio@gmail.com Judec 100001 CUI: 41761022		tel: 0724510845		BENEFICIAR: NICOLETA ERMALAI		PROIECT NR. 072021	
SPECIFICATIE	NUME	SEM NATURA	SCARA: 1500	TITLU PROIECT: CONSTRUIRE LOCUINTA, GARAJ SI IMPREJMUIRE STR. MAHMUDIEI, NR. 160A, MUN. TULCEA, JUD. TULCEA, NC49453		FAZA P.U.Z.	
PROIECTAT	en. ar. Constantin ANDREI		DATA: APRILIE 2023	TITLU PLANSA: REGIMUL JURIDIC SI CIRCULATIA TERENURILOR		PLANS NR. U06	
DESENAT	en. ar. Adrian PANCRAT						

NR. CAD./NR. CF : 49453



BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	INTRAVILAN	EXTRAVILAN	INTRAVILAN	EXTRAVILAN
TAG-Terenuri Agricole		663,00 mp		100,00
L2-Zona rezidentiala locuinte P+1, P+2 cu inaltime pana la 10m			663,00	100,00
TOTAL GENERAL	663,00mp	100	663,00mp	100

BILANT TERITORIAL SUPRAFETE CONSTRUITE MAXIM ADMISE

SUPRAFATA CONSTRUITA MAXIMALA SOL	SUPRAFATA CONSTRUITA DEFSURAT MAXIMA	POTMAX.	CUTMAX.	RHMAX.
232,05mp	696,15mp	35,00	1,05	P+2E

INDICATORI URBANISTICI (PROPUS)

- Stereh = 663,00mp
- P.O.T. = minim 10,00, maxim 35,00;
- C.U.T. = minim 0,1, maxim 1,05;
- Regim de inaltime = minim P, maxim P+2E
- Hmaxim = minim 2,50m, maxim 10,00m ;
- Niveluri = minim 1, maxim 3 niveluri supraterrane.

LEGENDA:

LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA DE PROPRIETATE CE A GENERAT PUZ
- LIMITA INTRAVILAN CADASTRAL EXISTENT
- LIMITA INTRAVILAN URBANISTIC PROPUS

FUNCTIUNI

- LOCUINTA PROPUSA
- ALEI CAROSABILE PIETONALE DE INCINTA
- SPATIU VERDE DE PARCELA
- CONSTRUCTII INVECINATE
- CIRCULATII
- CIRCULATII CAROSABILE
- CIRCULATII PIETONALE
- ACCES AUTO
- ACCES PIETONAL
- LOC DE PARCARE (1 LOC PROPUS)

REGLEMENTARI URBANISTICE

- LIMITA EDIFICABIL PROPUS
- ALINIERE PROPUSA
- ALINIAMENT EXISTENT

LIMITA TEREN STUDIAT NR. Sistem de proiectie: Stereografic 1970

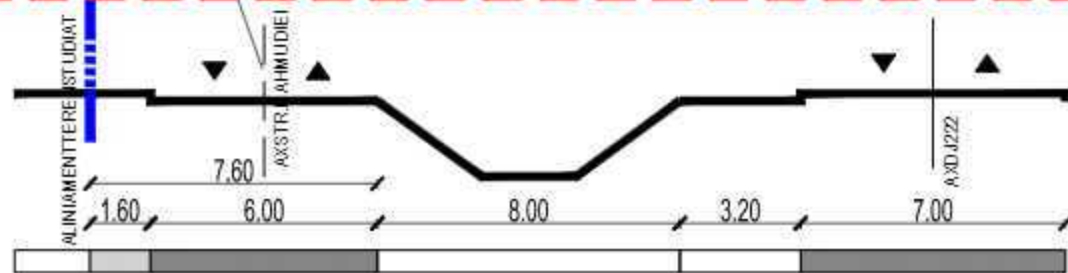
Nr. Pct.	X m	Y m
1	413799.454	800007.218
2	413785.988	800018.821
3	413778.957	799994.308
4	413772.790	799978.991
5	413780.908	799972.085

S=663,00mp
P=113,5m

LIMITA ZONA STUDIATA PLZ Sistem de proiectie: Stereografic 1970

Nr. Pct.	X m	Y m
A	413799.883	799980.530
B	413808.402	799998.378
C	413853.862	800001.419
D	413854.780	800023.027
E	413813.340	800025.880
F	413780.318	800045.308
G	413788.804	800027.520
H	413783.793	800018.539
I	413787.80X	799988.375

S=10150,00mp
P=403,00m



PROFILMENTINUT STR. MAHMUDIEI & RELATIE CUD J222

SC DUCAPASTUDIO SRL email: ducapstudio@gmail.com www.ducapstudio.ro CUI: 4012022		tel: 0724510845		BENEFICIAR: NICOLETA ERMALAI	PROIECT NR. 072021
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	SCARA: 1500	TITLUL PROIECT: CONSTRUIRE LOCUINTA, GARAJ SI IMPREJMUIRE STR. MAHMUDIEI, NR. 160A, MUN. TULCEA, JUD. TULCEA, NC49453	FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	em. ur. Constantin ANDREI				
PROIECTAT	em. ur. Constantin ANDREI		DATA: APRILIE 2023	TITLUL PLANSA: PLANE ILLUSTRARE URBANISTICA	PLANSANR. U07
DESENAT	em. Adrian PANCRAT				

Aviz de Oportunitate

MEMORIU de PREZENTARE

Prezentarea investitiei/operatiunii propuse in zona:

Prezenta documentatie, cuprinzand piesele scrise si desenate la faza de proiectare P.U.Z. se refera la **CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, REELE EDILITARE, SERVICII SI DOTARI AFERENTE** amplasata in mun. **TULCEA**, tarlaua 54, parcela 1267; tarlaua 54, parcela 1273, N.C. 41826;8022, C.F. 41826; 48781, judetul **Tulcea**, initiator **ROMAN RADU-GABRIEL**;

Prin documentatie se propune schimbarea functiunii si includere in intravilan a unei zone compuse din doua terenuri agricole. Astfel rezultand o zona rezidentiala de locuire individuala, de mica densitate, ce va include si functii de servicii si comert tertiar cu amanuntul cat si spatii verzi comunitare aferente noului cartier.

Se propune schimbarea de destinatie a zonei din **TAG** *zona terenuri agricole* conform P.U.G. in vigoare, intr-o functie predominant rezidentiala **LMul** – *Zona locuinte individuale de tip urban, cu caracter secundar comercial si de servicii*: **IS** – Instituti servicii publice, si spatii verzi comunitare **P** – *Zona verde, parcuri, complexe sportive, recreere, perdele de protectie* si introducerea amplasamentelor in intravilanul municipiului Tulcea.

PUZ are caracter de reglementare specifica pentru zona luata in studiu si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al localitatii.

Prin PUZ se stabilesc obiectivele, reglementarile de urbanism – permisiuni si restrictii necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor in zona studiata.

Regimul de construire, functiunile zonei, inaltimei maxime admise, coeficientul de utilizare a terenului si retragerile cladirilor fata de aliniament, procentul de ocupare al terenului si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor sunt modificate prin documentatia initiata.

Indicatori urbanistici de control:

La nivelul zonei **IS**

P.D.T.exist/prop = - / **50 %**

C.U.T. = S.D./S.T. exist/prop = - / **2.00**

REGIM INALTIME MAXIMA exist/prop = - / **D/S + P + 2**

Hmaxim exist/prop: = - / **12.00 m**

NIVELE exist/prop: = - / **3 de la cota ± 0,00, se permit 1 nivele subterane**

La nivelul zonei **LMul**

P.D.T.exist/prop = - / **35 %**

C.U.T. = S.D./S.T. exist/prop = - / **1.20**

REGIM INALTIME MAXIMA exist/prop = - / **D/S + P + 1 + M**
D/S + P + 2

Hmaxim exist/prop: = - / **12.00 m**

NIVELE exist/prop: = - / **3 de la cota ± 0,00, se permit 1 nivele subterane**

Pr. nr.: **33/2022**

Proiect: **CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, REELE EDILITARE SERVICII SI DOTARI AFERENTE**

Beneficiar: **ROMAN RADU GABRIEL**

faza: **P.U.Z. - DOCUMENT PENTRU AVIZARE**

La nivelul **zonei P**

P.D.T.exist/prop = - / **10 %**

C.U.T. = S.D./S.T. exist/prop = - / **0.1**

REGIM INALTIME MAXIMA exist/prop = - / **P**

Hmaxim exist/prop: = - / **5.00 m**

NIVELE exist/prop: = - / **1 de la cota \pm 0,00, se permit 1 nivele subterane**

Retrageri propuse:

- La nivelul **zonei IS** :
 - Fata de aliniament: strada invecinata la Nord (De 1266) – 6.00 m
 - Fata de limitele de proprietate
 - est : 18.05 m
 - vest : 370.30 m
 - sud : 44.60 m

- La nivelul **zonei LMul**
 - Fata de aliniament: invecinata la Nord (De 1266) – 6.00 m
 - Fata de limitele de proprietate
 - est : 61.60 m \ 23.50 m
 - vest : 3.00 m \ 2.00 m
 - sud : 3.85 m \ 1.50 m

- La nivelul **zonei P**:
 - Fata de aliniament: strada invecinata la Nord (De 1266) – 7.70 m
 - Fata de limitele de proprietate
 - est : 70.00 m
 - vest : 277.00 m
 - sud : 0.00 m

Accesele auto si pietonale principale se vor face prin intermediul strazilor invecinate la Nord propuse prin o documentatie de urbanism P.U.Z « Lotizare teren pentru construire locuinte si complex comercial si ansamblu rezidential » aprobata prin H.C.L. nr. 16 din 30.01.2019 respectiv prin drumul de exploatare ce separa ansamblul residential mentionat de zona reglementata prin prezenta documentatie. Se va demara procedura de concesionare a drumului de exploatare invecinat detinut de Agentia Domeniilor Statului.

Procedura de concesionare a drumului de exploatare se va demara si pentru drumul de exploatare ce desparte cele doua terenuri respectiv NC 41826 si NC 8022.

Se va implementa un ecran de vegetatie (gard viu) de-a lungul limitelor de proprietate estice, sudice si vestice cu o latime de minim 1.50 metri la sud si minim de 5.00 metri la est.

Pr. nr. : **33/2022**

Proiect : **CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, RELETE EDILITARE SERVICII SI DOTARI AFERENTE**

Beneficiar: **ROMAN RADU GABRIEL**

faza: **P.U.Z. - DOCUMENT PENTRU AVIZARE**

Pentru zona de **IS** se vor asigura un minim de 10% spatii verzi.
Pentru zona de **LMul** se vor asigura un minim de 30% spatii verzi.

Date asupra amplasamentului :

Zona reglementata se afla amplasata in mun. TULCEA, tarlaua 54, parcela 1267; tarlaua 54, parcela 1273, N.C. 41826;8022, C.F. 41826; 48781, judetul Tulcea conform P.U.G. aprobat.

Vecinatatile zonei reglementate sunt :

- Nord : domeniu public – Drum exploatare – Agentia Domeniilor Statului
- Vest : domeniu public – Drum exploatare– Agentia Domeniilor Statului
- Est : domeniu public – Drum exploatare– Agentia Domeniilor Statului
- Sud : domeniu public – Drum exploatare– Agentia Domeniilor Statului

NR. CADASTRAL 41826, are suprafata de 42.900,00 mp si este in prezent liber de constructii sau culturi agricole.

Terenul, este proprietate privata a, - persoanelor fizice **Roman Radu-Gabriel**, necasatorit , dobandit prin conventie, cota actuala 6900/42900, conform Act nr. De confirmare nr. 22765 din 08.07.2008 emis de Comisia municipiului pentru stabilirea dreptului de proprietate privata asupra terenurilor Tulcea ; Hotararea nr. 346 si anexa nr. 24 din 02.07.2008 emis de Comisia Judeteana pentru stabilirea dreptului de proprietate privata asupra terenurilor Tulcea ; Conventia nr. 2021 din 04.12.2007 emis de N.P. Mocanu Mariana ; Conventia nr. 1096 din 16.06.2008 emis de N.P. Mocanu Mariana .

-a **Deftea Elena Daniela**, necasatorita, bun propriu, drept de proprietate cu titlu de cumparare, dobandit prin conventie, cota actuala 11000/42900, conform Contract de Vanzare Cumparare nr. 3488 din 02.10.2008 emis de N.P. Visan Florin.

- a **Angelescu Dan-Valeriu**, necasatorit, bun propriu, drept de proprietate cu titlu de cumparare, dobandit prin conventie, cota actuala 10000/42900, conform Act Notarial nr. 1111/27.04.2017 emis de N.P. Serban Mihaela Lavinia.

- a persoanei juridice **MOBITOM S.A.**, drept de proprietate cu dare in plata, dobandit prin conventie, cota actuala 15000/42900, conform Act Notarial nr. 392/29.06.2020 emis de N.P. Mantu Laura.

NR. CADASTRAL 8022, are suprafata de 17.100,00, mp si este in prezent liber de constructii sau culturi agricole.

Terenul, este proprietate privata a, - persoanelor fizice **Roman Radu-Gabriel**, necasatorit , bun propriu drept de proprietate cu titlu acord, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, conform Administrativ nr. 22765 din 08.07.2008 emis de Comisia Municipala Tulcea , conventia nr 1096 din 16.06.2008 emis de N.P. Mocanu Mariana ; Hotararea nr. 346 si anexa nr. 24 din 02.07.2008 emis de Comisia Judeteana Tulcea, Anexa 24a, Conventia nr. 2021 din 04.12.2007 emis de N.P. Mocanu Mariana.

Nu exista servitutii pe imobil.

Modul de integrare a investitiei/operatiunii propuse in zona :

Integrarea investitiei in zona este asigurata prin compatibilitatea functiunilor, la Nord fiind aprobat prin H.C.L. nr. 16 din 30.01.2019 o documentatie tip PUZ cu titulatura « Lotizare teren pentru construire locuinte si complex comercial si ansamblu rezidential » iar indicatorii urbanistici propusi se inscriu in valorile maxime existente ale zonei **L invecinate**.

Funciunea propusa se incadreaza in caracterul functional al zonei, fiind aprobata prin H.C.L. nr. 16 din 30.01.2019 documentatia tip PUZ mentionata anterior iar indicatorii urbanistici propusi se inscriu in valorile maxime existente ale zonei **IS invecinate**.

Operatiunile principale, asumate de dezvoltator vor consta in :

1. Se va demara o procedura de concesionare a drumurilor de exploatare invecinate in vederea transformarii acestora in drumuri stradale pentru a oferi caile de acces necesare demararii investitiei.
2. Se va obtine prin acord notarial o servitute de trecere pentru acces si pentru retele edilitare prin terenul cu ansamblul rezidential aprobat prin H.C.L nr. 16 din 30.01.2019, invecinat la nord.
3. Se vor demara proceduri de scoatere din Circuitul Agricol al terenurilor in cauza.
4. Extinderea retelelor edilitare invecinate aprobate prin H.C.L. nr. 16 din 30.01.2019.
5. Materializarea strazilor propuse prin prezenta documentatie.
6. Receptia retelelor si strazilor si cedarea acestora catre Primaria Municipiului Tulcea.

Prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta:

Realizarea investitiei va fi oportuna pentru populatia municipiului, venind in intampinarea cererii de locuinte si de spatii de prestari servicii.

Se vor crea si mentine locuri de munca atat in perioada de implementare a proiectului cat si in functionare:

- executant lucrari;
- proiectant;
- institutii avizatoare;
- se vor colecta taxe la bugetul local si de stat;

Intentia initiatorului este de a dezvolta si pune in valoare potentialul peisager al zonei, prin crearea de noi unitati locative de calitate ridicata.

Realizarea proiectului propus prezinta si utilitate publica prin crearea de noi locuri de munca, cresterea veniturilor la bugetul local si al municipiului Tulcea.

Funciunea propusa aferenta vine sa reintregeasca necesitatile socio - economice ale zonei.

Impactul investitiei asupra mediului se imparte in :

- Impact ce are loc in timpul amplasarii constructiilor;
- Impact in timpul exploatarii acestora.
- Prima faza este limitata si va produce o categorie de impact precum : praf, zgomot si vibratii.
- In timpul exploatarii, factorii ca zgomotul si emisia de agenti poluanti, desi redusi, trebuie estimati .

Pr. nr. : 33/2022

Proiect : **CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, RELETE EDILITARE SERVICII SI DOTARI AFERENTE**

Beneficiar: **ROMAN RADU GABRIEL**

faza: **P.U.Z. - DOCUMENT PENTRU AVIZARE**

- Se vor suplimenta spatiile verzi existente si conecta cu cele propuse, imbunatatind astfel microclimatul zonal si calitatea aerului.
- Poluarea cu apa : apele uzate menajere – pentru evitarea deversarii acestora direct pe sol, sunt prevazute retele de calalizare ;
- Poluarea chimica : nu se vehiculeaza substante chimice ;
- Poluarea radioactiva : nu se vehiculeaza materiale radioactive ;
- Poluarea biologica : se poate datora in cazul de fata gunoaielor menajere (care se trateaza separat) si a grupurilor sanitare (in acest caz folosindu-se retele de canalizare), dejectiilor solide si lichide (pentru care este prevazut un sistem de bazine colectoare).

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii private si categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale :

Investitia va genera doar costuri ce vor fi suportate de dezvoltatorul titular al prezentei documentatii.

- Costuri cu implementarea proiectului : alei de incinta, investitie de baza, utilitati (alimentare cu apa, canalizare, retele electrice, iluminat de incinta), (avizare/autorizare/executie lucrari), amenajari peisagistice (inclusiv pe terenul concesionat)
- Costuri cu personalul (in functionare).
- Costuri cu materialele de constructii.
- Costuri cu transportul, etc.

Asigurarea utilitatilor :

Alimentarea cu apa

Din retelele aprobate in zona prin documentatia tip PUZ invecinata la Nord si aprobata prin H.C.L. nr. 16 din 30.01.2019

Evacuarea apelor uzate menajere

In sistem izolat individual prin bazin vidanjabil pana la extinderea retelei de canalizare aprobate in zona prin documentatia tip PUZ invecinata la Nord si aprobata prin H.C.L. nr. 16 din 30.01.2019

Alimentarea cu energie electrica

Din retelele aprobate in zona prin documentatia tip PUZ invecinata la Nord si aprobata prin H.C.L. nr. 16 din 30.01.2019

Telecomunicatii

Comunicarea se va rezolva prin telefonie mobila.

Alimentare cu caldura

Asigurarea consumului de caldura se va rezolva prin sisteme locale, centrale termice.

Alimentarea cu gaze naturale

Din rețelele aprobate în zona prin documentația tip PUZ învecinată la Nord și aprobată prin H.C.L. nr. 16 din 30.01.2019

Gospodărie comunala

- deseuri menajere : pe amplasament se va amenaja o platformă gospodărească pe care să fie posibilă depozitarea, sortarea, evacuarea și eventual tratarea deșeurilor menajere rezultate din funcționarea obiectivului, precum și accesul facil al mijloacelor de transport care asigură colectarea acestor deseuri.

- deseuri tehnologice : nu este cazul

Considerentele de mai sus vin în evidențierea oportunității favorabile a acestei investiții.

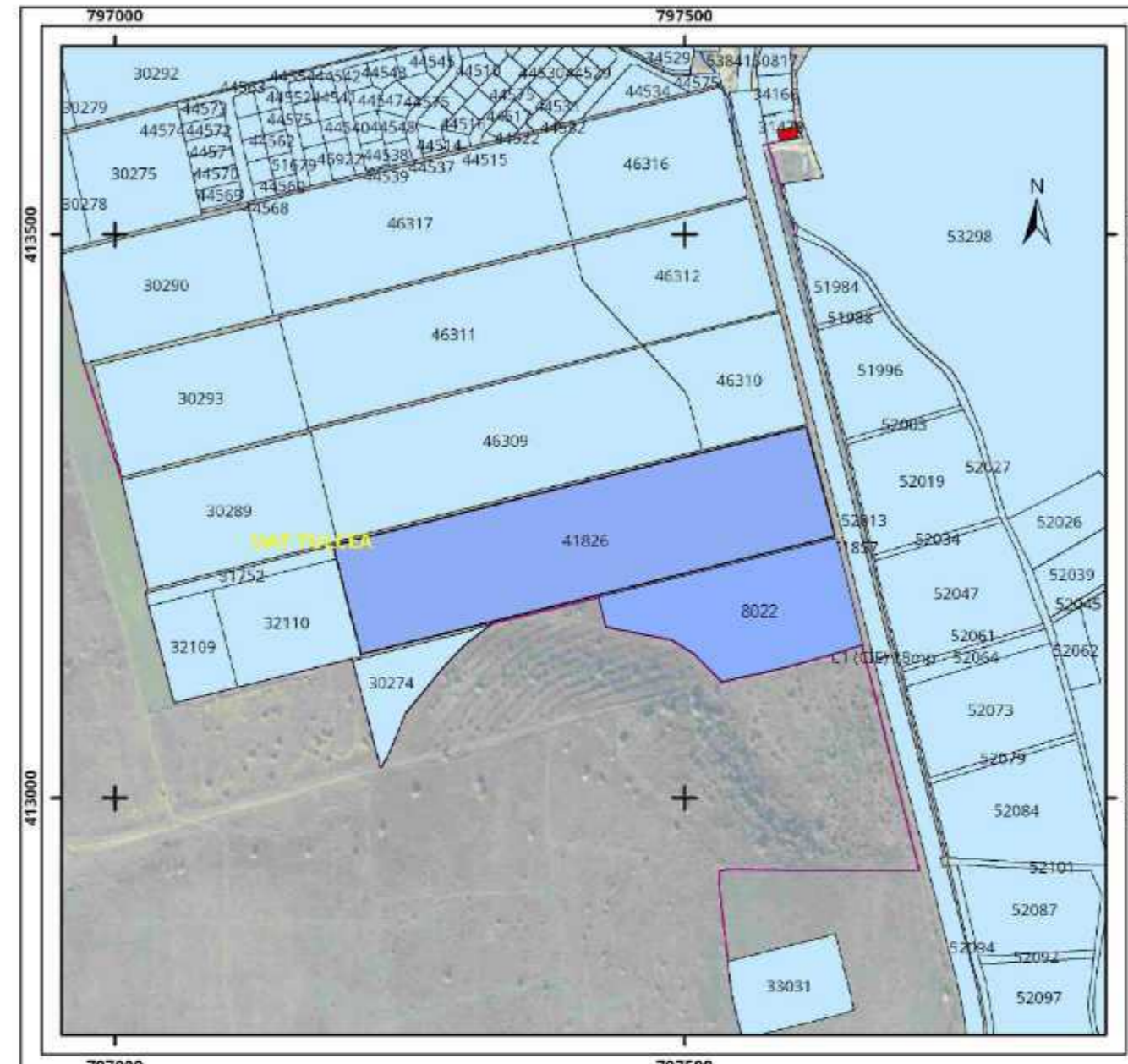
Elaborat
Arh. Dan-Ervin IVANOV

Coordonator Proiect
Arh. Bogdan MIHALCA



INCADRARE in ZONA
P.U.G. - mun. Tulcea

INCADRARE in ZONA
Extras de Plan Cadastral



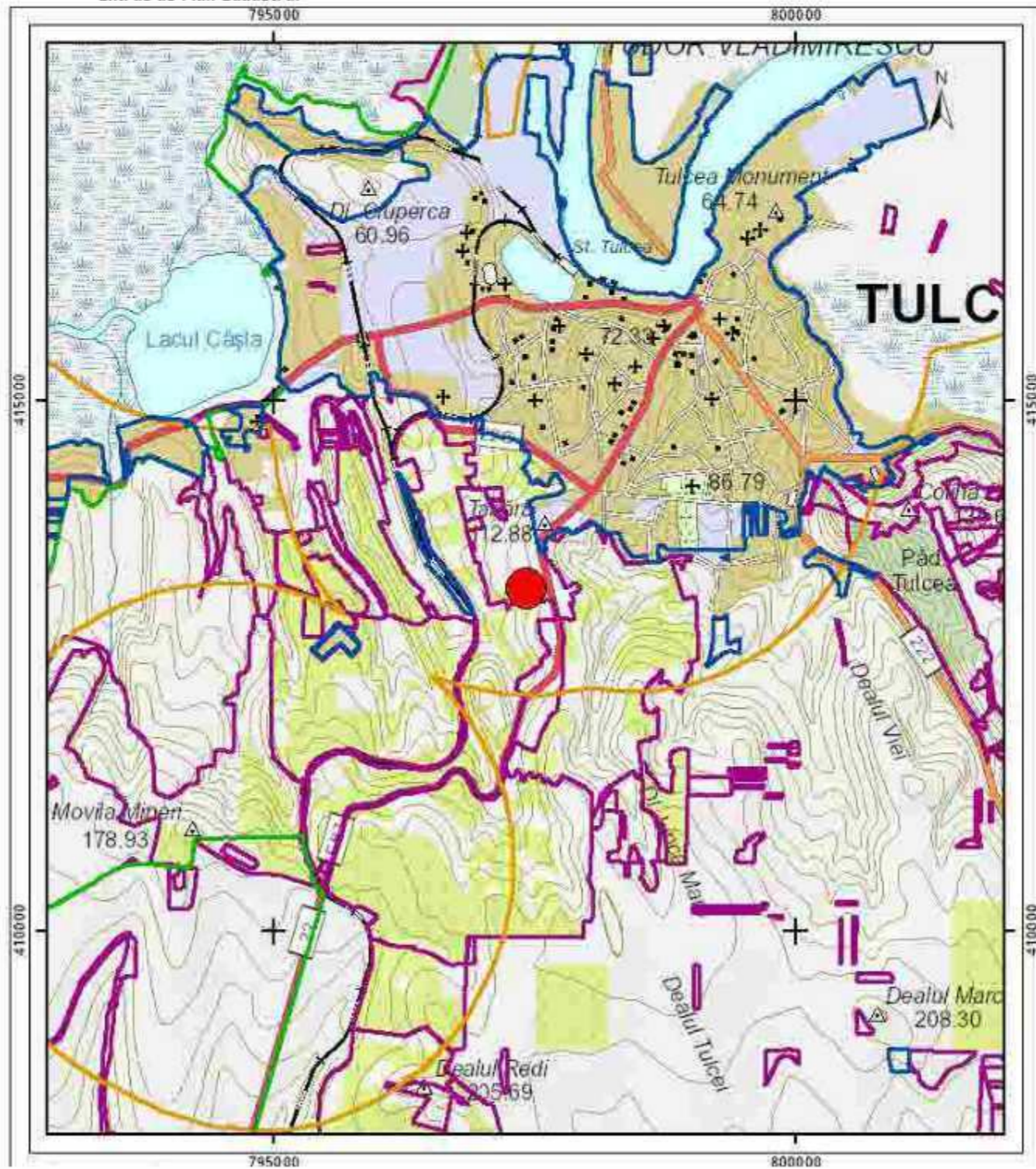
Legenda

- Intravilan
- Legea 5
- Legea 17
- Legea 165



Sistem de proiectie Stereo 70

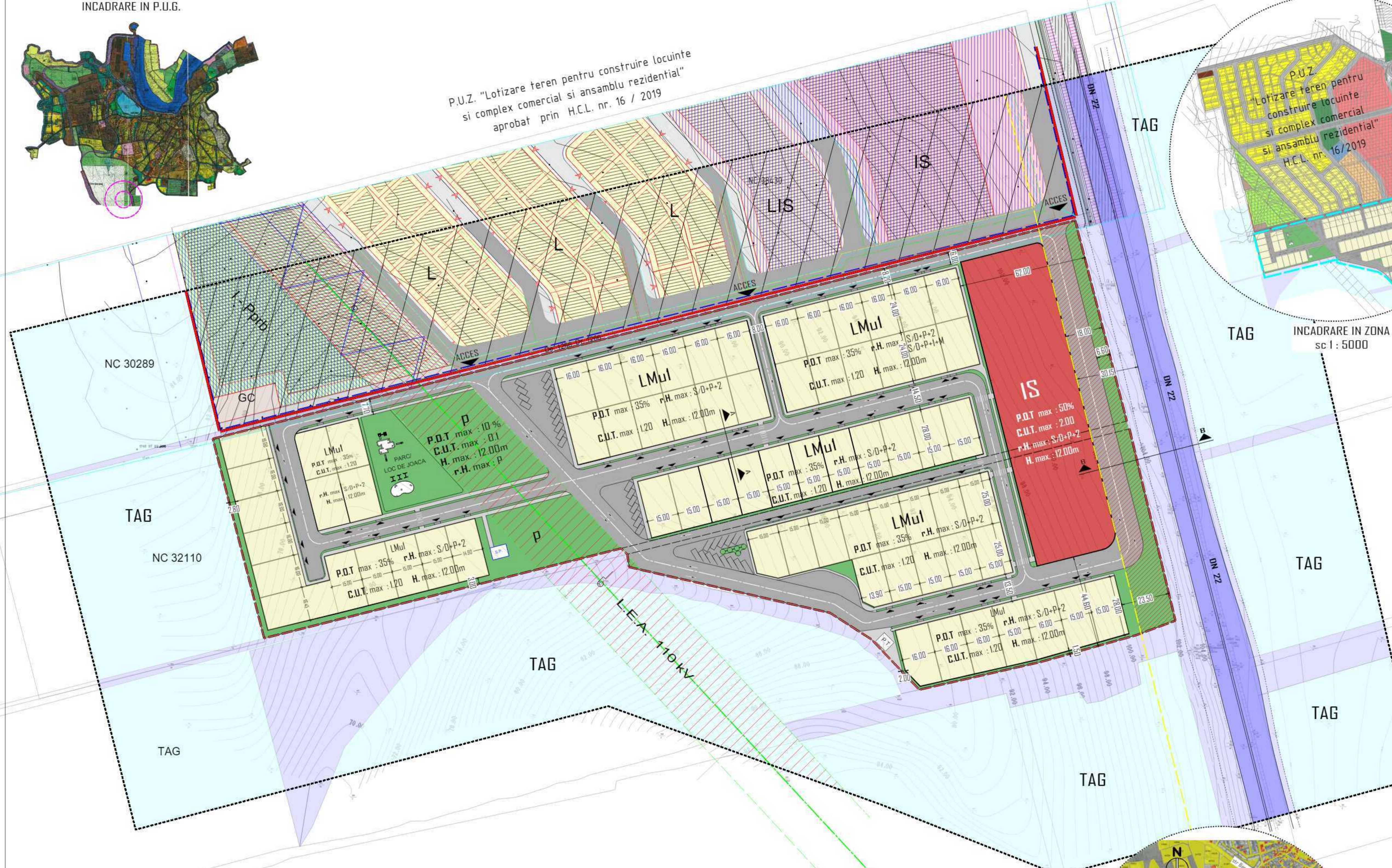
INCADRARE in ZONA
Extras de Plan Cadastral



 Proiectant General inSITE Planning <small>nr. 0746367001 C.U.I. 6102019 / 056/10/2019</small>		Beneficiar :	RADU ROMAN	Proiect	33 / 2022
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:	Proiect	Face
Sef proiect	ark. Bogdan MIHALCA		1 : 1000	CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, REELE EDILITARE SERVICII SI DOTARI AFERENTE	P.U.Z
Proiectat	ark. Dan Ervin IVANDY		Data	Titlu:	Planse nr.
Desenat	teh. urb. Ciprian POPA		dec 2022	PLAN DE INCADRARE IN ZONA	U 01



P.U.Z. "Lotizare teren pentru construire locuinte si complex comercial si ansamblu rezidential" aprobat prin H.C.L. nr. 16 / 2019



- LEGENDA:**
- A. LIMITE:**
- LIMITA ZONA INTRAVILAN U.A.T. TULCEA
 - - - LIMITA ZONA STUDIATA prin PUZ
 - - - LIMITA ZONA REGLEMENTATA prin PUZ
 - - - LIMITA de PROPRIETATE
 - - - RETRAGERE de la DN 22 (30,15 m)
 - - - Limita PUZ invecinat aprobat prin H.C.L.
- B. ZONIFICARE:**
- LM - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2 (PANA IN 10 M)
 - LMul - subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip urban (locuinte si functiuni complementare)
 - IS - Zona Institutii si servicii
 - IS - Zona Institutii si servicii
 - Dc - ZONA CAI DE COMUNICATIE
 - Dcr - subzona COMUNICATII RUTIERE
 - De - Drumuri exploatare
 - P - Zona verde, parcuri, complexe sportive, recreere, perdele de protectie
 - p - Parcuri, scuaruri
- TAG - Terenuri agricole**
- TAG - Terenuri agricole
 - Zona interdictie de construire L.E.A.
 - Zona interdictie de construire D.N. 22
- C. SIMBOLURI**
- ACCES ACCESSURI
 - P.T. POST TRAFOD
 - S.P. STATIE POMPARE
- D. ECHI PARE EDILITARA**
- Retea de alimentare cu apa (APROBATA in curs de executie)
 - Retea de canalizare (APROBATA in curs de executie)
 - Retea de alimentare cu energie electrica (APROBATA in curs de executie)
 - Retea de alimentare cu gaz (APROBATA in curs de executie)

E. BILANT TERITORIAL PARCELA NC 41826 (42.900,00 mp)

	EXISTENT cf. PUG		PROPUS	
	mp	%	mp	%
	42.900,00	100%	0,00	0%
IS Institutii si Servicii Publice	0,00	0%	3805,56	13,70%
ISepe Institutii servicii publice, comert si prestari servicii				
L Locuire	0,00	0%	35846,14	83,55%
LMul- subzona locuinte individuale de tip urban				
P - Parcuri, scuaruri	0,00	0%	3248,30	2,75%

F. BILANT TERITORIAL PARCELA NC 8022 (17.100,00 mp)

	EXISTENT cf. PUG		PROPUS	
	mp	%	mp	%
	17.100,00	100%	0,00	0%
IS Institutii si Servicii Publice	0,00	0%	3156,27	18,45%
ISepe Institutii servicii publice, comert si prestari servicii				
L Locuire	0,00	0%	13943,73	81,55%
LMul- subzona locuinte individuale de tip urban				

G. BILANT TERITORIAL SUBZONA IS (6.961,83 mp)

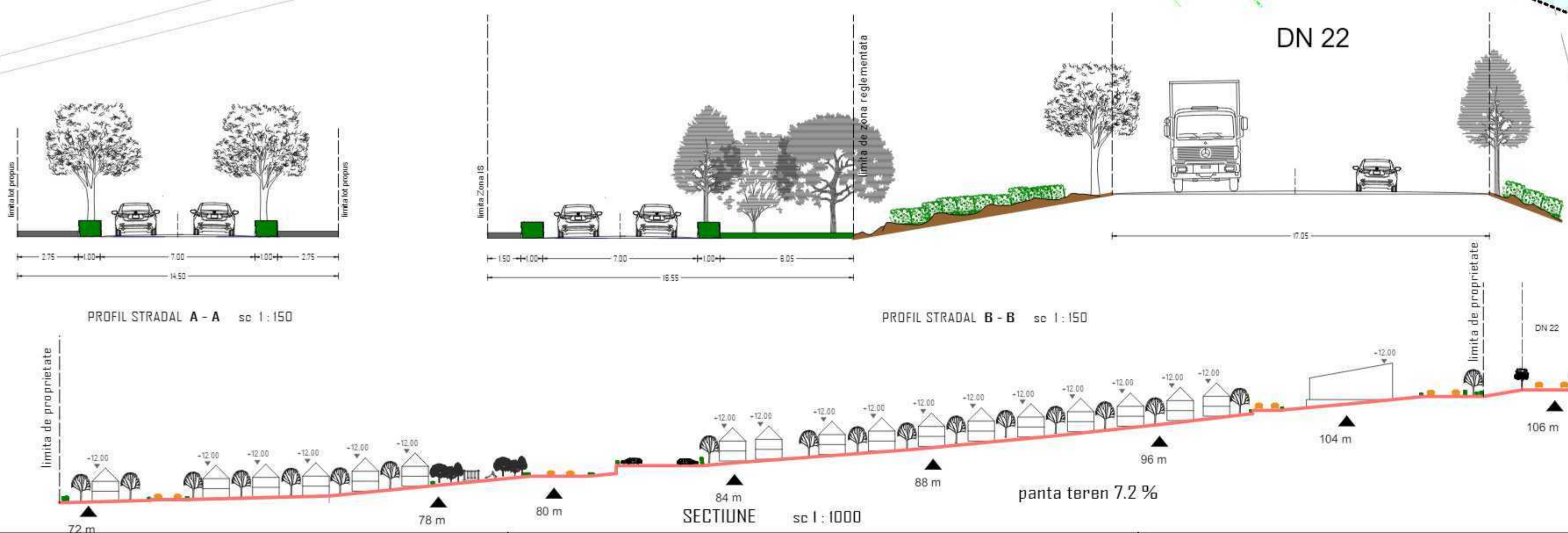
P.O.T. subzona Is	-	max. 50,00 %
C.U.T. subzona Is	-	max. 2,00
Spatii verzi	-	min. 10,00% min. 5,00%
Aleii platforme parcuri	-	
REGIM INALTIME max.	-	D/S+P+2
INALTIME max.	-	12,00 m

H. BILANT TERITORIAL SUBZONA LMul (50.966,43 mp)

P.O.T. subzona LMul	-	max. 35,00 %
C.U.T. subzona LMul	-	max. 1,2
Spatii verzi	-	min. 30,00% min. 5,00%
Aleii platforme parcuri	-	
REGIM INALTIME max.	-	D/S+P+2 D/S+P+1+M
INALTIME max.	-	12,00 m

I. BILANT TERITORIAL SUBZONA P (3248,30 mp)

P.O.T. subzona LMul	-	max. 10,00 %
C.U.T. subzona LMul	-	max. 0,1
Aleii platforme parcuri	-	min. 5,00%
REGIM INALTIME max.	-	P
INALTIME max.	-	5,00 m



INCADRARE IN ZONA SUPORT D.C.P.I.

Proiectant General: **inSITE** 149134 Planning

Certificat de Urbanism nr. 793 din 10.12.2021 extravilan mun. Tulcea, jud. Tulcea N.C. 41826/8022 : C.F. 41826/48781

Beneficiar: **RADU ROMAN**

Proiectant Specialitate: **149134 Planning**

Specificatie	Nume	Semnatura	Scara
Sef proiect	arh. Bogdan MIHALCA		1:1000
Proiectat	arh. Dan Ervin IWANDY		
Desenat	tel. urb. Ciprian POPA		

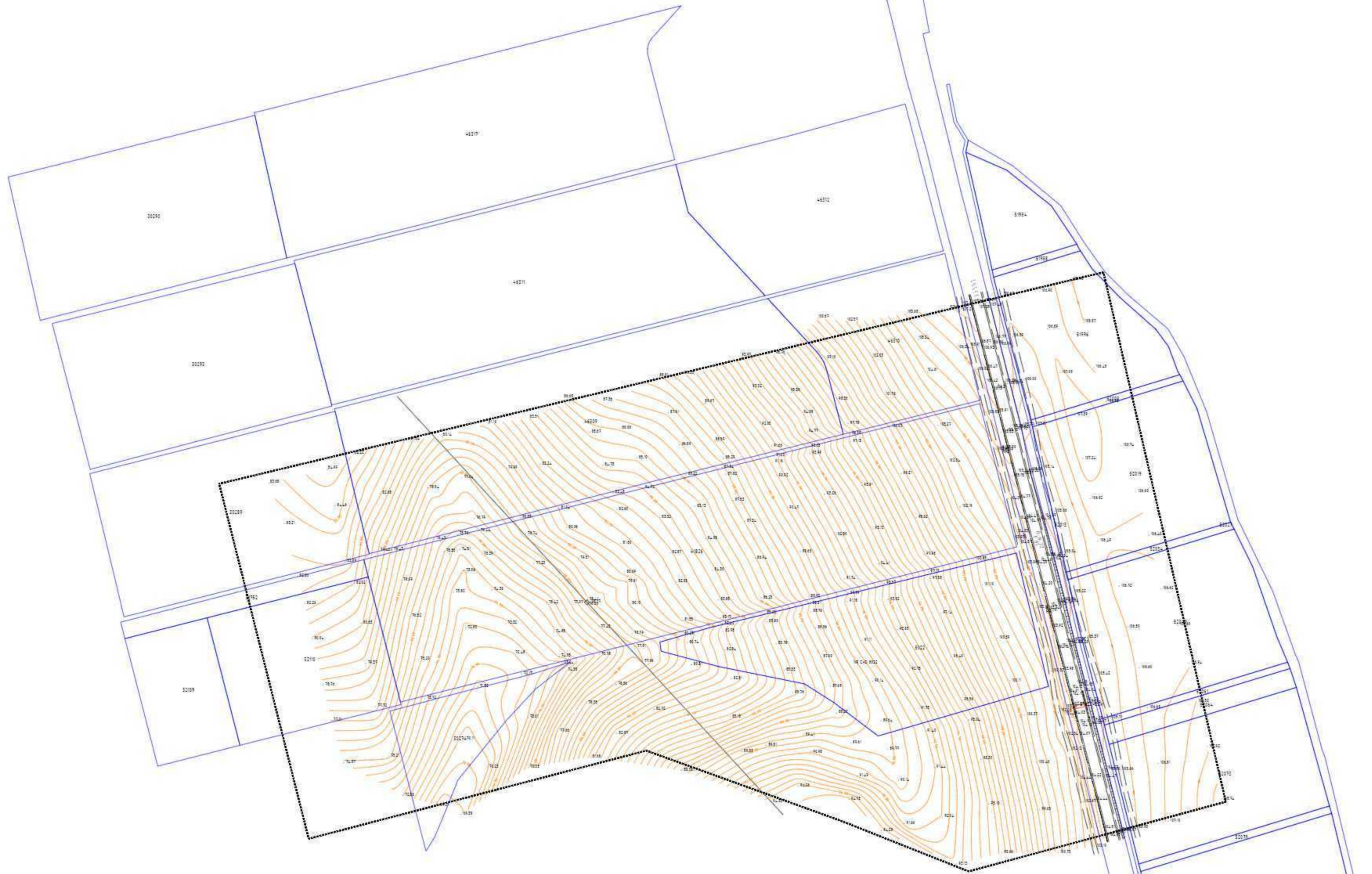
Proiect: **CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL REȚELE EDILITARE SERVICII SI DOTARI AFERENTE P.U.Z.**

Titlu: **CONCEPT PROPUS PLAN DE SITUATIE**

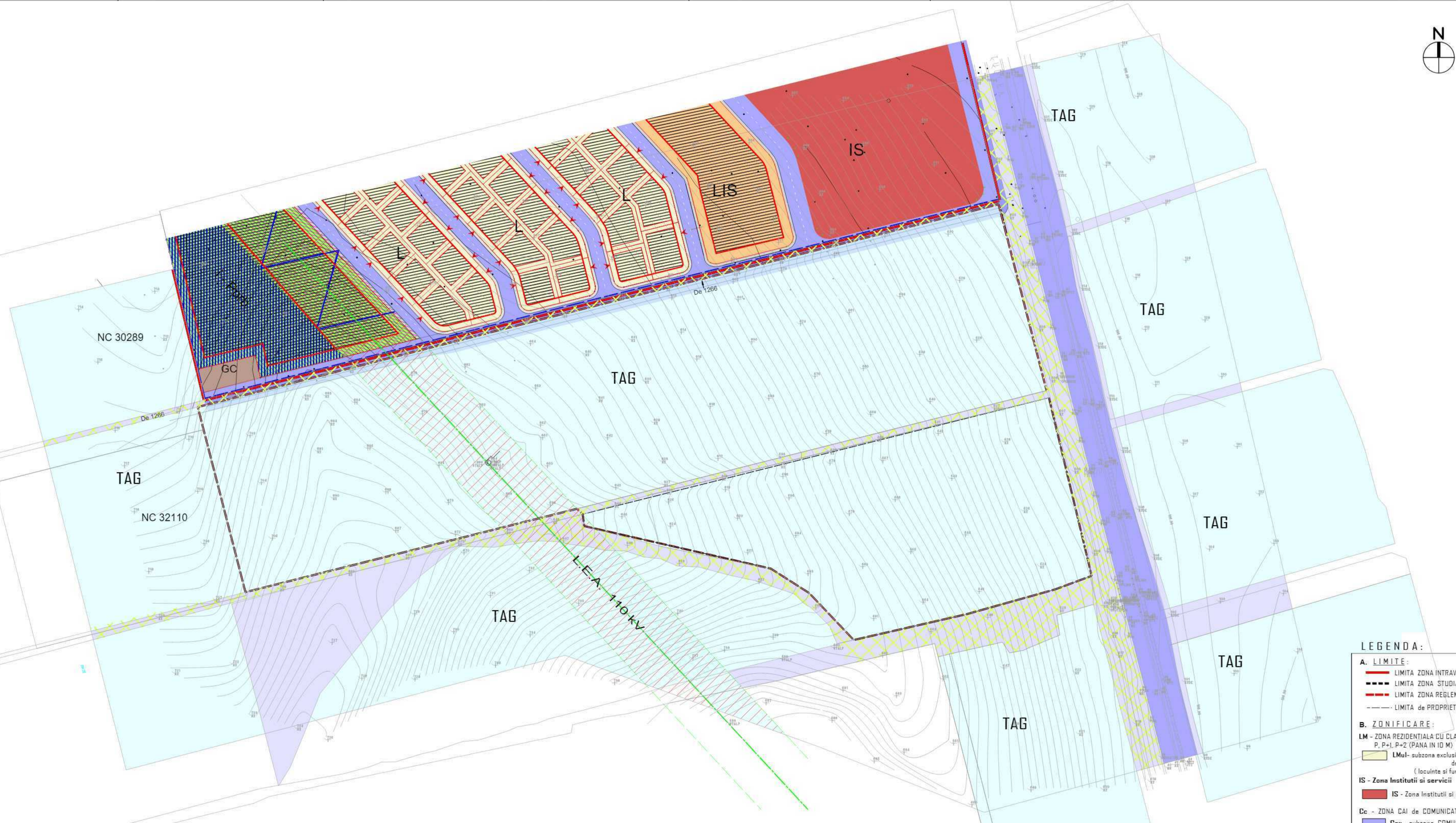
Proiect: 28 / 2022

Faza: P.U.Z.

Plan: U 02



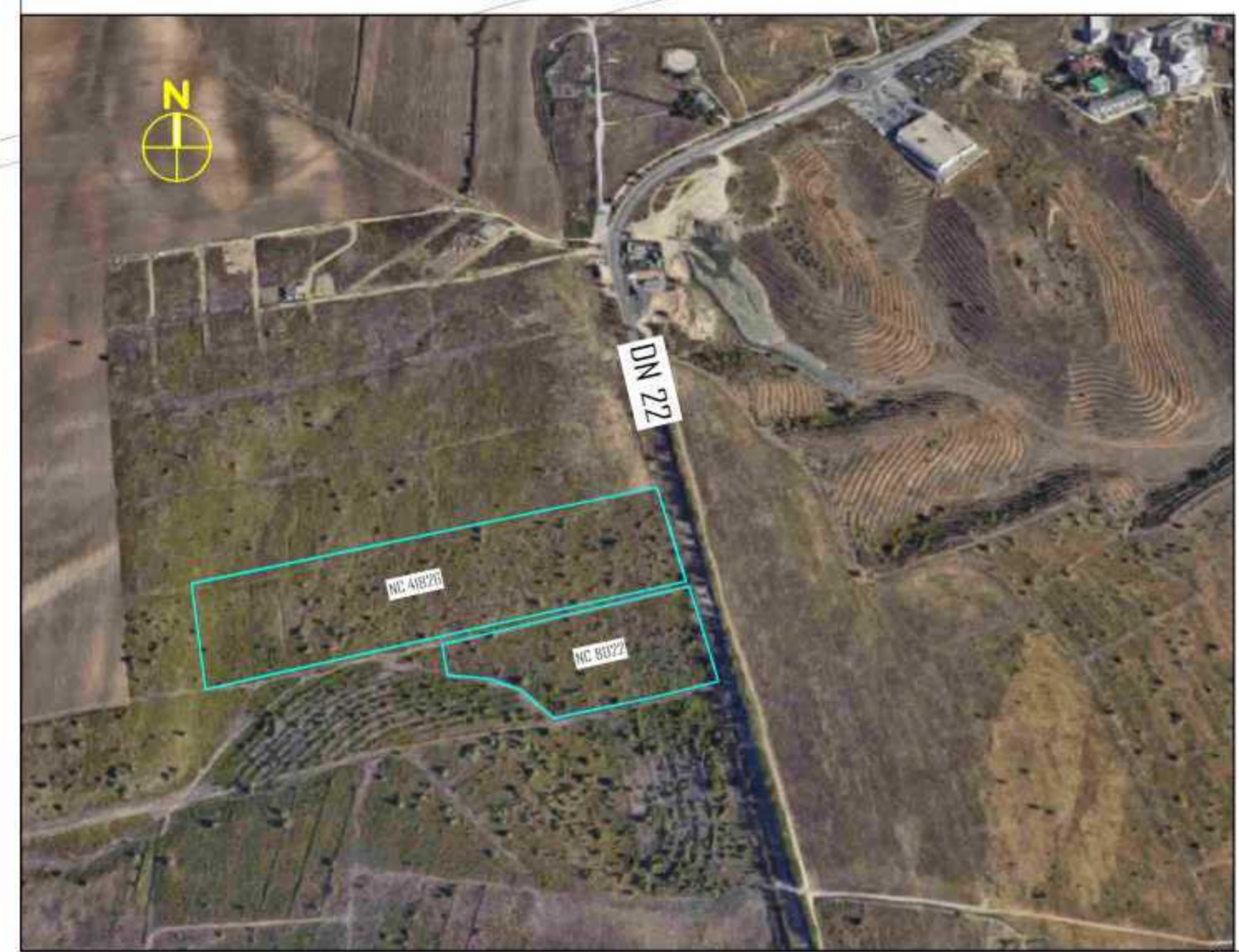
PFA IONITA NICOLAE-CRISTIAN Semnatura digitala	Beneficiar:	ROMAN RADU-GABRIEL
	PLAN TOPOGRAFIC SUPORT AL P.U.Z. CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, REȚELE EDILITARE, SERVICII SI DOTARI APERTE, EXTRAVILAN MUN. TULCEA, TS4, VI267, VI273, NR. CAD. 41822, NR. CAD. 8022	
CUI: 22740980, F36/449/2004	Masuratori topografice Grafica planului topo.	Teh. Cristian IONITA
		SCPA: 1:500, 1 Decembrie 2022 Sistem de Proiectare Topografică 1990 Sistem de Cota "MAREE NEGRĂ" 1989



- LEGENDA:**
- A. LIMITE:**
- LIMITA ZONA INTRAVILAN U.A.T. TULCEA
 - - - LIMITA ZONA STUDIATA prin PUZ
 - - - LIMITA ZONA REGLEMENTATA prin PUZ
 - - - LIMITA de PROPRIETATE
- B. ZONIFICARE:**
- LM - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2 (PANA IN 10 M)**
- LMul - subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip urban (locuinte si functii complementare)
- IS - Zona Institutii si servicii**
- IS - Zona Institutii si servicii
- Cc - ZONA CAI de COMUNICATIE**
- Ccr - subzona COMUNICATII RUTIERE
 - De - Drumuri exploatare
- TAG - Terenuri agricole**
- TAG - Terenuri agricole
- C. DISFUNCTIONALITATI:**
- Disfunctionalitati de circulatie
 - Restrictie construire L.E.A. 110kV

D. TABEL DISFUNCTIONALITATI - PRIORITY

DISFUNCTIONALITATI	PRIORITY
CIRCULATIE	<ul style="list-style-type: none"> Teren reglementat interzicere directa cu De Drumurile de exploatare apartina C.C.S. Drumurile de exploatare se propun a se concesiona Drumurile de exploatare se propun a se transforma in strazi



Proiectant General: **inSITE** 149134 Planning

Proiectant Specialitate: **inSITE** 149134 Planning

Specificatie: **NUME**

Sef proiect: arh. Bogdan **MIHALCA**

Proiectant: arh. Dan Ervin **IVANDY**

Desenat: tel. urb. Ciprian **POPA**

Scara: 1:1000

Data: mai 2022

Titlu: **ANALIZA SITUATIE EXISTENTA**

Certificat de Urbanism nr. 793 din 10.12.2021 extravilan mun. Tulcea, jud. Tulcea N.C. 41825/8022, C.F. 41825/48781

Beneficiar: **RADU ROMAN**

Proiect: 28 / 2022

Faza: **P.U.Z**

Plan: **U.02**

MEMORIUTE-NC EXPLICATIV

1- PREZENTAREA INVESTIȚIEI/ OPERAȚIUNII PROPUSE ÎN ZONĂ

Prezenta documentație, cuprinzând piesele scrise și desenate la faza de proiectare P.U.Z, se referă la "REGENERARE URBANĂ TULCEA", amplasat în intravilanul orașului TULCEA (fosta fabrică TULLO), pe str. GRIGORE ANIPA, PORTULLU, MISTREȚULLU, nr. 3, 40, 42, 9. CF 40943, 42428, 42508, 42509, 42510, 51889, NC 40943, 8617, 42508, 42509, 42510, 51889, inițiator S.C.TERRA CONSTRUCT SRL

Prezenta documentație urbanistică analizează posibilitatea introducerii de noi reglementări urbanistice în vederea amplasării unor construcții în care se vor desfășura activități specifice atât în domeniul locuirii, cât și în domeniul serviciilor, comerțului și turistic.

- Imobil cu NC 40943 – str. PORTULLU nr. 40 în suprafață de 1.816 mp este detinut conform actelor de proprietate – contract de vânzare – autentificat sub numărul 4233 din 22.12.2021.
- Imobil cu NC 42428 – str. MISTREȚULLU nr. 9 în suprafață de 363 mp este detinut conform actelor de proprietate – contract de vânzare-cumpărare – autentificat sub numărul 783 din 11.04.2022.
- Imobil cu NC 42508 – str. GRIGORE ANIPA nr. 3 în suprafață de 17.744 mp este detinut conform actelor de proprietate – contract de vânzare – autentificat sub numărul 3999 din 07.12.2021.
- Imobil cu NC 42509 – str. GRIGORE ANIPA nr. 3 în suprafață de 6.147 mp este detinut conform actelor de proprietate – contract de vânzare – autentificat sub numărul 3999 din 07.12.2021.
- Imobil cu NC 42510 – str. PORTULLU nr. 40 în suprafață de 4.042 mp este detinut conform actelor de proprietate – contract de vânzare – autentificat sub numărul 3999 din 07.12.2021.
- Imobil cu NC 51889 – str. PORTULLU nr. 42 în suprafață de 1.050 mp este detinut conform actelor de proprietate – contract de vânzare-cumpărare – autentificat sub numărul 2539 din 01.11.2022.

VECINĂȚĂȚI :

NORD – str. GRĂDINARILOR

SUD – str. INDEPENDENȚEI

VEST – fluviul DUNĂREA

EST – str. TIMȘOAREI

OBIECTIVE:

1. Îmbunătățirea accesibilității, mobilității și conectivității zonei, printr-un proces de reconfigurare a tramei stradale bazat pe principiile durabilității, asigurând conexiuni rapide și eficiente atât în interior, cât și spre exteriorul zonei.

- 1.1 Crearea unor trasee carosabile / rute ocolitoare ce nu afectează zonele pietonale din sit și a strazilor
- 1.2 Dezvoltarea unor zone de promenadă accesibile și confortabile de-a lungul Dunării, ce sunt orientate astfel încât să ofere perspectivă deschisă atât spre Monumentul Eroilor, cât și Monumentul Pațzaichin
- 1.3 Crearea unor locuri de parcare suficiente și accesibile, astfel încât să satisfacă fluxul de utilizatori și funcțiunile generate conform regulament local
- 1.4 Satisfacerea nevoilor persoanelor cu dizabilități prin implementarea unor lifturi și a unor rampe de acces în sit (clădiri propuse) și din strazile existente
2. Dezvoltarea socio-economică prin promovarea incluziunii sociale și îmbunătățirea resurselor umane
 - 2.1 Dezvoltare imobiliară: construirea unor clădiri cu funcțiunea de locuire, cu regim de înălțime mediu, după principiile sustenabilității și evitării clusterului urban
 - 2.2 Crearea unor zone de servicii publice (alimentatie publica, servicii, comerț, recreere, turism, activitati liberale) la parterul acestor clădiri, pentru a satisface nevoia utilizatorilor zonei
3. Promovarea resurselor naturale existente, creșterea competitivității și a sustenabilității economice prin valorificarea sectoarelor cu potențial (transport naval)
 - 3.1 Încurajarea turismului lent cu barca prin reamenajarea zonei portuare
 - 3.2 Facilitarea transportului în Deltă prin crearea unor zone de ambarcare
4. Protejarea mediului și a biodiversității prin conservarea și protecția mediului înconjurător
 - 4.1 Dezvoltarea unui sistem de spații verzi pentru a echilibra fondul mineral-natural din zonă
 - 4.2 Crearea unor zone verzi - tampon de-a lungul căilor de comunicații pentru a minimiza impactul autovehiculelor asupra mediului și pentru a spori imaginea urbană

Clădirile necesare vor fi stabilite ulterior în funcție de necesități și vor respecta indicii de ocupare, dar și celelalte condiții legale.

În faza de proiectare se vor respecta prevederile legale în vigoare cu privire la securitate la incendiu, sănătatea populației și la toate cerințele esențiale de calitate. Va fi respectat Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

2-INDICATORII PROPUȘI

- P.Q.T. max. = 50%
- C.U.T. max = 2
- REGIM DE ÎNĂLȚIME max. propus = P+4;
- FUNCȚIUNEA PROPUȘĂ: zonă mixtă (locuirea cu toate formele ei, comerț, alimentație publică, turism agrement, cai de comunicații și construcții aferente-subzonă promenada pentru circulație pietonală majoră și pieșe civice, spații profesii liberale, spații verzi – zonă de parcuri – funcțiuni compatibile și complementare) – funcțiune care cumulează cele prevăzute în P.U.G pentru zonă.

3-MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI/OPERĂȚIUNII PROPUSE ÎN ZONĂ:

Funcțiunea propusă nu este una deranjantă pentru vecinătățile existente, fiind o activitate compatibilă și complementară locuirii, funcțiunea din zonă.

4-PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ:

Realizarea acestui proiect va fi oportun pentru zonă, deoarece în clădirile propuse se vor desfășura activități ce vor aduce plus valoare și vor stimula activitatea economică.

Se vor menține locuri de muncă atât în perioada de implementare a proiectului, cât și în funcționare:

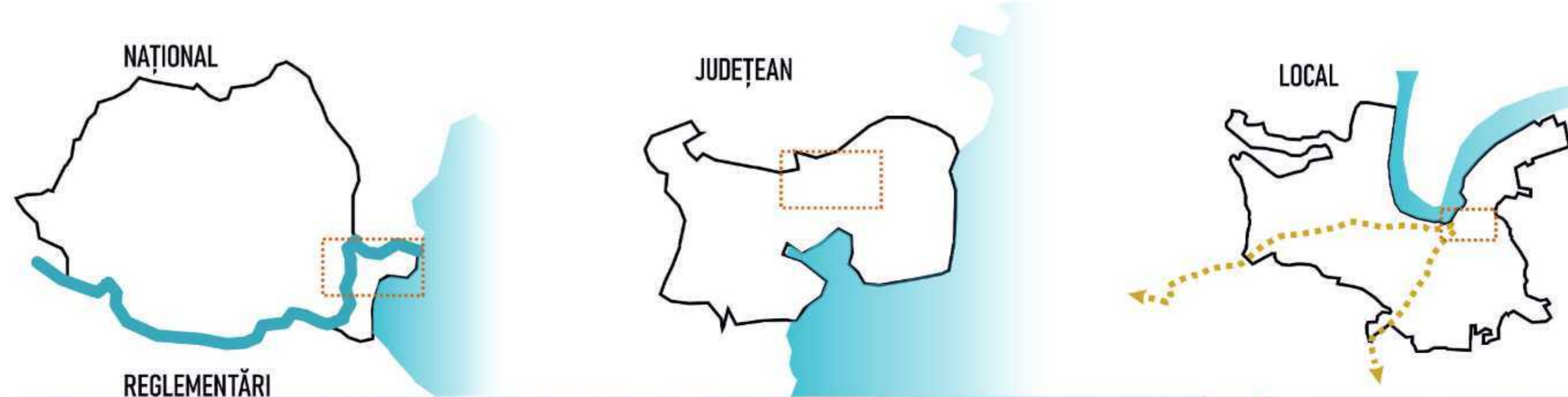
- executanți lucrări;
- proiectanți;
- instituții avizatoare;
- se vor colecta taxe la bugetul local și de stat;

5-CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE

Realizarea acestei investiții, implică costuri ce se vor realiza doar de către investitori privați.

Nu au fost identificate categorii de costuri ce vor fi suportate de autoritatea publică locală.

S.C. OPSCAPE HUB SRL
Arh. Cosmin Tudor VIZIREANU



- LEGENDA**
- LIMITE**
 - limită zona de studiu
 - limită ARBDD
 - CIRCULAȚII**
 - C1 - circulații carosabile
 - C2 - circulații pietonale
 - AXE PRINCIPALE DE CIRCULAȚIE**
 - carosabil
 - pietonat
 - ZONE FUNCȚIONALE**
 - ZML - zonă mixtă locuire colectivă / servicii și comerț
 - Cadru natural
 - fluviul Dunărea
 - Spații verzi
 - V2 - spații verzi amenajate
 - PROPUȘIUNI**
 - edificabil
 - alinieri
 - axe principale pietonale în relația cu orașul

Dezvoltarea zonei studiate în această direcție cuprinde mai multe faze. Astfel, pentru a putea exprima și definitivă ideea de baza a proiectului, este necesară înțelegerea comprehensivă a motivului de unde a început această propunere: promovarea edificiilor istorice, a resurselor locale și păstrarea semnificației zonei prin crearea unui reper istoric, anume Columna lui Ivan, care, în legătură cu Monumentul Eroilor, oferă amprenta locului. De asemenea, se dorește evitarea pe cât posibil a circulațiilor carosabile, pentru a putea oferi pietonilor siguranță, concentrându-ne astfel pe conceptul de promenadă și relaxare. În completarea acestora vine sistemul de spații verzi, ca un tampon între zonele minerale și naturale.



RELAȚIA CU CENTRUL - PIAȚA CIVICĂ



RELAȚIA CU FALEZA
Zona TULCO oferă continuitate fazei TULCEA, devenind astfel un capăt de perspectivă pentru turiștii aflați în plimbare cu barca pe Dunăre, dar și un loc de repaos și odihnă pentru cetățenii aflați în tranzit în zonă. Așadar, zona portuară a orașului TULCEA devine un spațiu urban accesibil și interesant, găzduind diverse acțiuni și facilități menite să crească interesul oamenilor pentru oraș.

RELAȚIA CU MONUMENTELE
Monumentul EROILOR și Monumentul IVAN PATZAICHIN reprezintă două reperi contemporane importante, ce conturează caracterul unic al orașului TULCEA. Astfel, propunerea noastră are în vedere încurajarea păstrării autenticității zonei și promovarea acestor edificii prin crearea unei perspective deschise în zona pietonală, astfel încât din orice punct al promenadei se pot observa monumentele, creând axialitate și conferind semnificație zonei.

RELAȚIA CU CENTRUL - PIAȚA CIVICĂ
Zona prezintă legături directe cu centrul orașului, fiind situată la aproximativ 10 minute (pietonat) de acesta. Astfel, fiind o zonă ușor accesibilă, se conturează impresia unui spațiu caracterizat de o densitate mare a populației, activitate economică ridicată și varietate de servicii.

VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNAȚURA	CERINȚA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA
PROIECTANT GENERAL:				
			CUI: RO 22643795 REGISTRU: J 21/0002907 web: www.opscape.ro	BENEFICIAR: S.C. TERRA CONSTRUCT S.R.L.
PROIECT NR. 166/2023				
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNAȚURA	DATA:	TITLUL PROIECTULUI:
SEF PROIECT	arh. Cosmin VIZIREANU		AUGUST 2023	REGENERARE URBANĂ TULCO
PROIECTAT	arh. Cosmin VIZIREANU		SCARA:	1/1
DESENAT	urb. stag. Bianca GALBUR			INFORMAREA POPULAȚIEI
				FAZA: informare
				PLANSA NR. U-00

Document creat de S.C. OPSCAPE HUB S.R.L. - Niciu parte din acest document nu poate fi copiată, modificată sau multiplicată fără acordul scris al S.C. OPSCAPE HUB S.R.L.

MEMORIU DE PREZENTARE

Prezentarea investitiei/operatiunii propuse in zona:

Prezenta documentatie, cuprinzand piesele scrise si desenate la faza de proiectare aviz de oportunitate se refera la investitia **"CONSTRUIRE LOCUINTE SI ATELIER DEZMEMBRARI AUTO"**, amplasat in extravilanul municipiului TULCEA, T 67, PARCELA A 2035, NC/CF 43943 si 43944, judetul Tulcea, initiator **HOLOSTENCU STELIAN**.

Prezenta documentatie urbanistica analizeaza posibilitatea introducerii de noi reglementari urbanistice in vederea amplasarii unor constructii in care se vor desfasura activitati specifice in domeniul industriei – depozite si transport pe suprafata de teren de 2.842,00mp, precum si activitati de locuire pe suprafata de teren 1.000,00mp, detinut conform actelor de proprietate – contract de vanzare-cumparare – autentificat sub numarul 451 din 21.05.2021 si act de dezmembrare si contract de vanzare-cumparare autentificat sub numarul 1647/03.10.2018, introducerea in intravilanul localitatii si comasari/dezmembrari de loturi.

VECINATATI :

UTR 1 – Zona IS – ZONA INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE – Subzona ISps – constructii pentru alte prestari servicii, respectiv hala dezmembrari auto;

- Nord – NC/CF 43944
- Sud – drum stradal
- Vest – Str. ARTARILOR NC/CF 46016
- Est – NC/CF 40929

In vederea dezmembrarii lotului cu nc/cf 43944, se propune modificarea limitelor celor 2 parcele si redistribuirea suprafetelor.

UTR 2 – Zona LM – ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE P, P+1, P+2 (pana la 10 m), Subzona LMul - exclusiv rezidentiala - locuinte si functiuni complementare.

- Nord – NC 6561
- Sud – NC 43943
- Vest – Str. ARTARILOR NC/CF 46016
- Est – NC/CF 40929

POPUNERE :

Se propune dezmembrarea lotului cu nc/cf 43944 (1000,00 mp) in doua loturi identice ca functiune dominanta - locuire.

Initiatorul planului detine doua terenuri, primul cu nr.cad. 43944, in suprafata de 1.000,00mp, si nr.cad.

43943, in suprafata de 2.842,00mp, dorind dezmembrarea celui dintai in doua loturi cu aceeasi functiune dominanta – locuire rezidentiala, iar pe cel de-al doilea lot se doreste construirea unui atelier de dezmembrari auto cu amenajari de incinta (alei pietonale, locuri si parcare, acces) si spatii verzi.

Cladirile necesare vor fi stabilite ulterior in functie de necesitati si vor respecta indicii de ocupare, dar si celelalte conditii legale.

In faza de proiectare se vor respecta prevederile legale in vigoare cu privire la securitate la incendiu, sanatatea populatiei si la toate cerintele esentiale de calitate. Va fi respectat Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

Suprafetele de teren analizate ce fac obiectul prezentului plan sunt in suprafata totala de 1.000,00 mp si 2.842,00mp. Suprafata studiata este de 54.927,00mp.

INDICI DE OCUPARE A TERENURILOR

UTR 1 – Zona IS – ZONA INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE – Subzona ISps – constructii pentru alte prestari servicii, respectiv hala dezmembrari auto;

- POT propus = 50%
- CUT max. = 1
- REGIM DE INALTIME max. propus = P+I+M ; maxim 3 niveluri
- INALTIME MAXIMA = 10m

UTR 2 – Zona LM – ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE P, P+I, P+2 (pana la 10 m), Subzona LMul - exclusiv rezidentiala - locuinte si functiuni complementare.

- POT propus = 35%
- CUT max. = 1
- REGIM DE INALTIME max. propus = P+I+M ; maxim 3 niveluri
- INALTIME MAXIMA = 10m

Modul de integrare a investitiei/operatiunii propuse in zona :

Funciunea propusa nu este una deranjanta pentru vecinatatile existente, fiind o activitate compatibila si complementara celor din vecinatate.

Prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta:

Realizarea acestui proiect va fi oportun pentru zona, deoarece in cladirea propusa se vor desfasura activitati ce vor aduce plus valoare si vor stimula activitatea economica.

Se vor mentine locuri de munca atat in perioada de implementare a proiectului cat si in functionare:

- executant lucrari;

- proiectant;
- institutii avizatoare;
- se vor colecta taxe la bugetul local si de stat;

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii private si categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale:

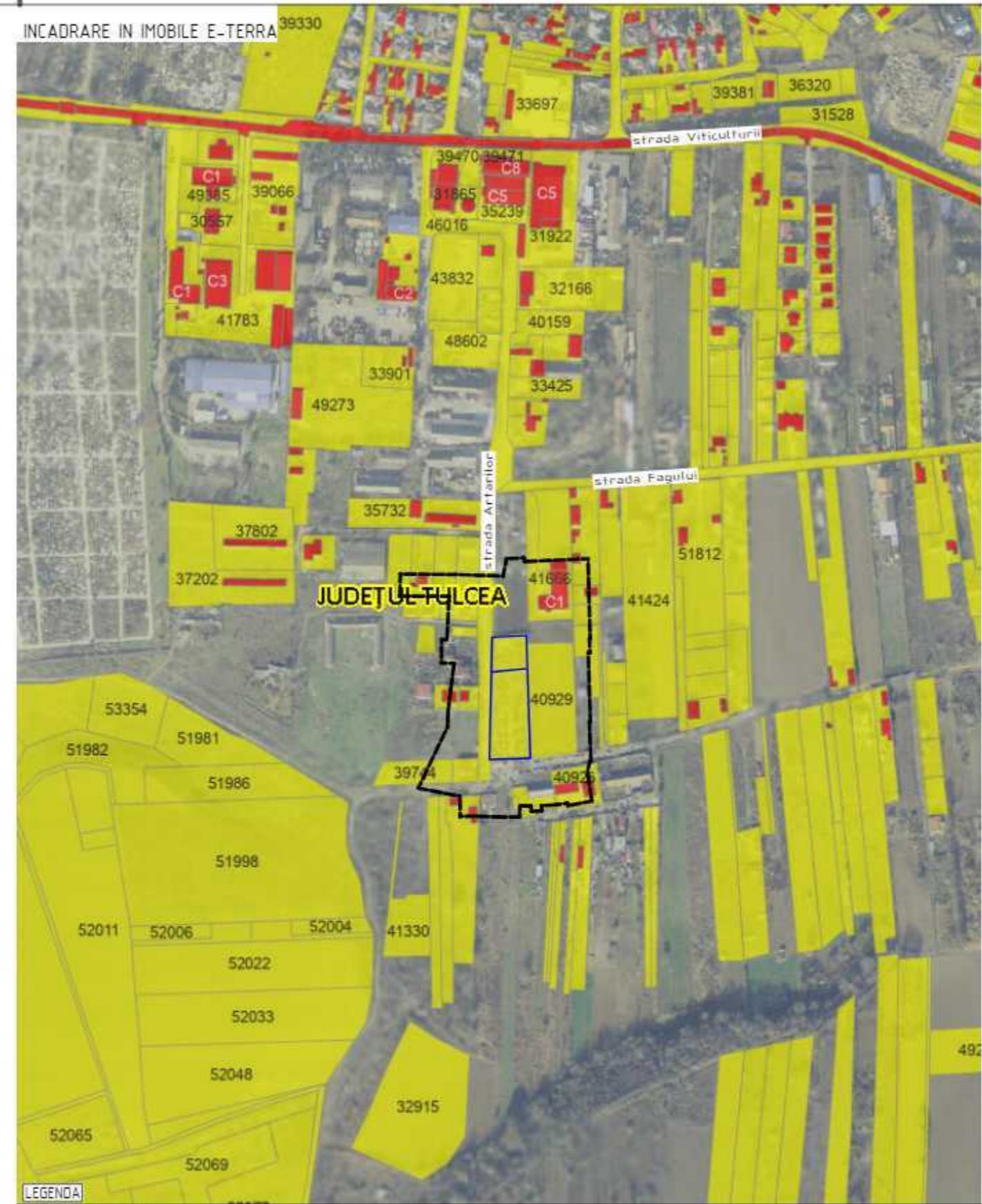
Realizarea acestei investitii, implica costuri ce se vor realiza doar de catre investitori privati.
Nu au fost identificate categoriile de costuri ce vor fi suportate de autoritatea publica locala.

S.C. OPSCAPE HUB S.R.L.
Arh. Cosmin Tudor **VIZIREANU**

INCADRARE IN PUG TULCEA



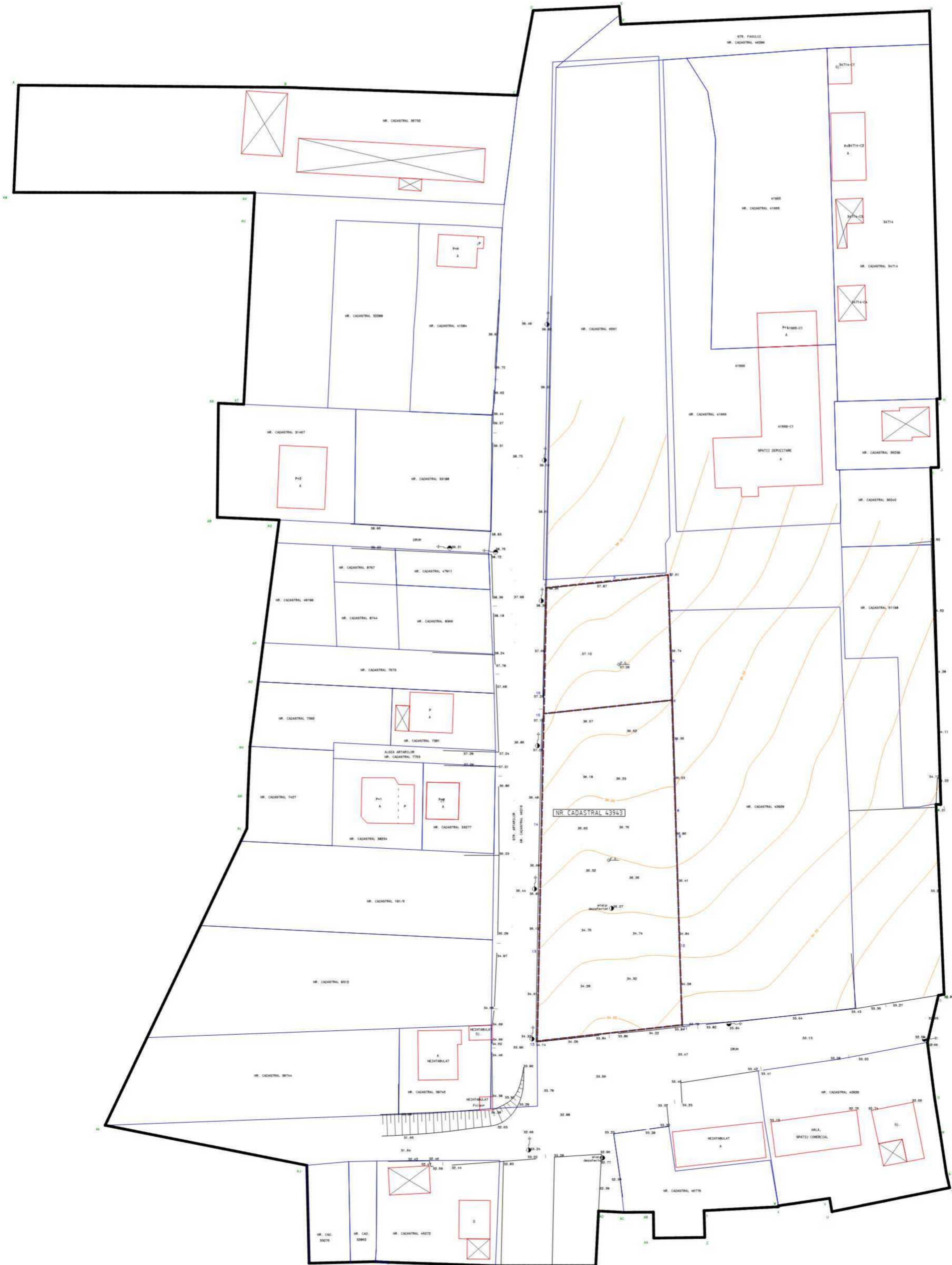
INCADRARE IN IMOBILE E-TERRA



LEGENDA

--- ZONA STUDIATA
 - - - - - LIMITA PROPRIETATE

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA
PROIECTANT GENERAL: C.U.I. RO 22643775; REG.COM. J 36/600/2007 www.opscape.ro				BENEFICIAR: HOLOSTENCU STELIAN
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	DATA: 2023	TITLUL PROIECTULUI: CONSTRUIRE LOCUINTE SI ATELIER DEZMEMBRARI AUTO JUD. TULCEA, ORASUL TULCEA, T67, PARCELA A 2035 CF/NC 43943 / 43944
SEF PROIECT	arh. Cosmin VIZIREANU		SCARA: 1:500	TITLUL PLANSEI: INCADRAREA IN ZONA ORTOFOTOPLAN
PROIECTAT	arh. Cosmin VIZIREANU			FAZA: P.U.Z.
DESENAT	urb.stag Bianca GALBUR			PLANSA NR. U-00



LIMITE
 ■■■■■■ LIMITA ZONA STUDIATA PRIN PUZ - 54.927.00 mp
 ■■■■■■ LIMITA TEREN PROPRIETATE - 2.842.00 mp

VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA
PROIECTANT GENERAL	CUIA RD 2264/9795	[Logo]		BENEFICIAR: HOLOSTENCU STELIAN
REGISTRU	236/490/2007	[Logo]		TITLUL PROIECTULUI: CONSTRUIRE LOCUINTE SI ATELIER DEZMEMBRARI AUTO
SEF PROIECT	arh. Cosmin VIZIREANU	SEMNATURA	DATA: 2023	FAZA: P.U.Z.
PROIECTAT	arh. Cosmin VIZIREANU	SCARA:	1500	PLANSĂ NR.: U-06
DESEINAT	urb stag Bianca GALBUR	TITLUL PLANSEI: PLAN TOPOGRAFIC		

Document creat de S.C. OPSCAPE P.C.B. S.R.L. - Nici o parte din acest document nu poate fi copiată, modificată sau multiplicată fără acordul scris al S.C. OPSCAPE P.C.B. S.R.L.



Sistem de proiectare: STEREOGRAFIC 1970
Sistem de carte: PARCELAREA 1975



LEGENDA:
INCADRAREA IN ZONA - IMOBILE ETERRA

----- LIMITA ZONA STUDIATA PRIN PUZ - 54.923,00 mp
----- LIMITA TEREN PROPRIETATE - 2.842,00 mp

FUNCTII URBANISTICE
IMOBILE EXISTENTE
SPATII VERZI / GRADINI / SCUARURI

CIRCULATI
CcaI CAI DE COMUNICATII RUTIERE / PIETONALE

PROPUȘI
IMOBIL PROPUȘ
VEGETATIE DE ALINIAMENT
AMENAJARI DE INCINTA

ACCES
ACCES AUTO
ACCES PIETONAL



VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNAȚURA	CERINȚA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA
PROIECTANT GENERAL	CUJ. RD 22643778			BENEFICIAR: HOLOȘTEȘCU ȘTELIAN
REGISTRUL	REG.COM. J. 26/1400/2019			PROIECT NR.: 179/2023
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚURA	DATA	TITLUL PROIECTULUI: CONȘTRUIRE LOCUINȚE ȘI ATELIER DEZMEMBRARI AUTO
FAZA			2023	PI.U.Z.
PROIECTAT	arh. Cosmin VIZIREANU			JUD. Tulcea, Localitatea Tulcea, Parcela 4, 2018
DEȘENAT	urb.stag Bianca GALBUR		1500	PLANȘA NR. U-05
				TITLUL PLANȘEI: CONCEPTUL PROPUȘ



CROM TRAFIC

*Adresa: Str.14 Noiembrie,
Nr. 5, bl. Arena, sc.A, ap. 14,
Loc. Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0746238823
E-mail: arh.balbu@yahoo.com*

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE

**Amplasament : INTRAVILAN, MUN. TULCEA,
STR. VITICULTURII, NR. 2,
NR. CAD. 46528, NR.CF. 46528,
JUD. TULCEA**

Initiator : S.C. STAR BETON TOP S.R.L.

**Proiectant: S.C. CROM TRAFIC S.R.L. TULCEA
NR. INREG . J / 36 / 299 / 2011**

TULCEA / 2023



CROM TRAFIC

*Adresa: Str.14 Noiembrie,
Nr. 5, bl. Arena, sc.A, ap. 14,
Loc. Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0746238823
E-mail: arh.balbu@yahoo.com*

COLECTIV DE ELABORARE

SEF PROIECT - ARH . Luminita Arhire
PROIECTAT - ARH. Cristina Petro
PROIECTAT - ARH. Dana Ivanov
DESENAT - ARH. Dana Ivanov



CROM TRAFIC

*Adresa: Str.14 Noiembrie,
Nr. 5, bl. Arena, sc.A, ap. 14,
Loc. Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0746238823
E-mail: arh.balbu@yahoo.com*

BORDEROU

1. PIESE SCRISE

- FOAIE DE CAPAT
- COLECTIV DE ELABORARE
- BORDEROU
- MEMORIU GENERAL
- REGULAMENT DE URBANISM
- CERTIFICAT DE URBANISM
- ACT DE ALIPIRE
- FISA CORPULUI DE PROPRIETATE
- EXTRAS CATRE FUNCIARA
- AVIZ OPORTUNITATE
- AVIZE
- STUDIU GEOTEHNIC

2. PIESE DESENATE

- U 01 – INCADRARE IN LOCALITATE
- U 02 – SITUATIA EXISTENTA (ZONIFICARE) CONFORM P.U.G. SI FOND CONSTRUIT
- U 03 – REGLEMENTARI URBANISTICE
- U 04 – REGLEMENTARI URBANISTICE – MOBILARE URBANA
- U 05 – CIRCULATIA TERENURILOR
- U 06 – ZONIFICARE FUNCIONALA PROPUSA
- U 07 – RETELE TEHNICO - EDILITARE

MEMORIU DE PREZENTARE

1.Introducere

1.1.Date de recunoastere a documentatiei

- **Denumirea lucrarii:** PUZ- CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE
- **Amplasament:** Intravilan, Mun. Tulcea, str. Viticulturii, nr.2, nr.cad.46528, nr.cf. 46528, jud.Tulcea
- **Beneficiar:** S.C. STAR BETON TOP S.R.L.
- **Proiectant:** SC CROM TRAFIC SRL
- **Data elaborarii:** iunie 2023

1.2. Obiectivul PUZ

1.2.1. Solicitari ale temei-program

In baza Certificatului de urbanism nr. 273 din 13.04.2023 se propune reglementarea suprafatei de 1 300.00 mp conform nr. cadastral 46528, pentru schimbarea destinatiei terenului si modificarea procentului si coeficientului maxim de ocupare a terenului, pentru amplasarea a unui bloc de locuinte, cu regimul maxim de inaltime S+D+P+5E, in U.A.T. TULCEA, U.T.R. nr. 29, situat în intravilanul municipiului Tulcea. Prin prezentul P.U.Z. se doreste reglementarea suprafetei si a distantelor fata de limitele parcelei si inserarea unei constructii pe aceasta parcela, fara sa stanjeneasca sau sa umbreasca constructiile vecine.

Prezenta documentatie de urbanism analizeaza posibilitatea implementarii unui bloc de locuinte in interiorul parcelei aflate pe strada Viticulturii nr. 2, nr.cad. 46528.

Unitatea va cuprinde:

- o bloc de locuinte;
- o spatii comerciale;
- o depozitare;
- o birou administrativ;

- spatii tehnice;
- parcaje;
- zona de spatii verzi in incinta.

Terenul are o suprafața totala de 1 300 mp si este proprietatea S.C. STAR BETON TOP S.R.L., conform act notarial nr.37 din 07.01.2021 emis de Avram Elena – potrivit extrasului de carte funciara pentru informare emis de catre ANCPI.

Terenul nu este imprejmuit pe intreg conturul cu gard, ci doar pe latura de sud si vest, iar gardul propus se va incadra in prevederile regulamentului de urbanism.

Obiectivele urmarite prin planului urbanistic de dezvoltare zonala sunt urmatoarele:

- a) asigurarea compatibilitatii functionale si a unor legaturi functionale coerente cu celelalte zone functionale ale orasului;
- b) asigurarea accesului rutier la incinta, organizarea circulatie auto si pietonale la nivelul incintei, a traficului local precum si a traficului de tranzit, acum si in perspectiva;
- c) stabilirea cu claritate a alinierilor si regimului de inaltime al noilor constructii;
- d) prevederea unei echipari tehnico-edilitare corespunzatoare dezvoltarii zonei.

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

In conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Tulcea, terenul se afla in zona IS – Zona pentru institutii si servicii publice de interes general, ISt – Subzona constructii pentru turism. Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal "EXTINDERE SI AMENAJARE CLADIRE CORP C2 PENTRU SPATIU ALIMENTATIE PUBLICA SI SPATII CAZARE" aprobat prin HCL nr. 267 din 19.12.2019.

Conform Legii 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismului, in cazul in care se solicita o modificare a prevederilor unei documentatii de urbanism aprobate se poate elabora un Plan Urbanistic Zonal care sa demonstreze posibilitatea interventiei urbanistice solicitate.

Principala orientare economica a zonei este de locuinte spre nord si de institutii si servicii publice de interes general spre vest, sud si est.

Prin prezenta documentatie se propune o revitalizare a sectorului de locuinte cu solutii specifice pentru: organizarea urbanistica, caile de comunicatie si echiparea tehnico-edilitara necesare in acest moment dar si pentru etapele urmatoare de dezvoltare. Prezenta documentatie este intocmita in acord cu strategia de dezvoltare locala a Municipiului Tulcea.

1.3. Surse de documentare

- Regulamentul Local de Urbanism;
- Ordin al Ministerului Sanatatii OMS 119/2014;
- Codul civil;
- Lege nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Ordin 233/2016 – Norme Legea 350/2001;
- Lege nr. 50/1991 privind Regulamentul General de Urbanism;
- Reglementarea tehnica-ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadrul al Planului Urbanistic Zonal aprobat cu ORD. nr. 176/2000.

2. Stadiul actual al dezvoltarii

2.1. Evolutia zonei

2.1.1. Date privind evolutia zonei

Amplasamentul studiat se afla pe teritoriul administrativ al Municipiului Tulcea, situata in partea de sud a orasului, la aproximativ 2 km distanța de centrul municipiului Tulcea.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei relationate cu evolutia localitatii

Amplasamentul studiat in suprafata totala de 1 300.00 mp se afla in intravilanul municipiului Tulcea. Terenul are categoria de folosinta curti constructii (1 300.00 mp) si este liber de constructii.

2.2.3. Potential de dezvoltare

Amplasamentul este situat in partea de sud a Municipiului Tulcea, zona cu potențial de dezvoltare ca zona de locuinte si zona de institutii si servicii publice de interes general.

2.2.Incadrare in localitate

2.2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității

Incinta studiata se afla amplasata in intravilanul municipiului Tulcea, in partea de sud, adiacent strazii Viticulturii si a unei cai de acces, avand urmatoarele vecinatati:

- la Nord - pe o lungime de 37.03 m, strada Viticulturii;
- la Est - pe o lungime de 41.10 m, proprietate privata nr.cad. 46529;
- la Sud - pe o lungime de 20.40 m, proprietate privata nr.cad.4321/2/1/1/1/3 (C1) si pe o lungime de 23.68 m, proprietate privata nr.cad. 4321/2/1/1/1/3;
- la Vest - pe o lungime de cca. 20.94 m, cale de acces si pe o lungime de 17.36 m proprietate privata nr.cad. 4321/2/1/1/1/3 (C1).

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

Zona studiata se afla zona de sud a Municipiului Tulcea, in intravilanul localitatii, cu acces la o cale de acces care face legatura amplasamentului cu strada Viticulturii, un drum important in localitate, dar si un acces la strada Viticulturii, soseaua de centura a localitatii ce leaga amplasamentul de zona de vest si est a orasului. Actualmente, strada Viticulturii se prezinta in stare satisfactoare pentru accesul tuturor tipurilor de utilaje si cele 2 cai de acces se prezinta in stare avansata de degradare.

Echiparea edilitara: in prezent pe amplasament nu exista utilitati: apa sau electricitate. In zona exista toate retelele: apa, canalizare, electricitate si gaz, prin urmare amplasamentul va fi racordat la utilitatile necesare.

2.3.Elemente ale cadrului natural

Zona studiata se afla in zona de vest a Municipiului Tulcea, pe un teren plan acoperit de iarba.

Tipul general de clima este temperat – continental moderat, de campie, cu nuante panonice, cu influente estice si nordice. Verile sunt calde si umede, iar iernile reci, si cu viscole. Perioadele de incalzire iarna sunt mai rare si stratul de zapada este mai stabil cu grosimi medii. Circulatia generala a atmosferei are ca specific adecvatii de aer temperat-continental din est si nord-est, mai ales vara, dar si cu unele patrunderi de aer arctic din



CROM TRAFIC

*Adresa: Str.14 Noiembrie,
Nr. 5, bl. Arena, sc.A, ap. 14,
Loc. Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0746238823
E-mail: arh.balbu@yahoo.com*

nord, cu precadere iarna. De asemenea, au loc si adecvatii de aer temperat-continental din nord si est (iarna) si invazii de aer mediteranean din sud-vest si sud.

Temperatura aerului:

- media anuala 10 grade °C
- media lunii iulie 23 grade °C
- media lunii ianuarie 15 grade °C .

Numarul zilelor cu inghet este in medie de 50-60 pe an. Apar totusi ingheturi chiar si la sfarsitul lui aprilie-mai, cand unele specii de pomi sunt in floare. Pe anotimpuri, se constata ca iernile sunt mai reci si lungi, primavara vine brusc, verile sunt variabile, iar toamnele senine si relativ calde.

Precipitatiile:

- media anuala : 400 mm (cu variatii intre 400-1000 mm) peste 45% din precipitatii cad primavara si vara;
- lunile cele mai ploioase iunie (52.5 mm) ;
- medii minime lunare ianuarie (30-40 mm), februarie (27-38 mm);
- numarul mediu anual de zile cu precipitatii 120-130, din care 20 zile cu ninsoare.

Vanturile dominante sunt cele din est, care deriva de obicei din cele de vest, abatute de curentii de mare din est. Municipiul Tulcea se afla in zona climatica II, in zona eoliana III, cu viteza vantului de 4,5 m/s conform SR 1907-1/ 1997.

Din punct de vedere geotehnic, municipiul Tulcea se situeaza in zona morfologica a Dobrogei de Nord si se prezinta ca o regiune colinara cu pante accentuate, fenomenul de eroziune datorat apelor din precipitatii fiind foarte pronuntat.

Unitatea geologica Dobrogea de nord este zona de orogen formata dintr-un fundament de roci paleozoice care ies la zi in cateva puncte, din depozite triasice bine reprezentate, din depozite de Liasic si Cuaternar, reprezentate prin loess. Cuaternarul reprezentat prin depuneri loessoide formeaza cuvertura regiunii si este constituit din loessuri macroporice sensibile la umezire in zonele inalte si din depozite aluvionare: prafuri nisipoase, argiloase, argile, etc. sedimentate haotic – sedimentare de tip deltaic – avand un caracter malos in zona joasa.



CROM TRAFIC

*Adresa: Str.14 Noiembrie,
Nr. 5, bl. Arena, sc.A, ap. 14,
Loc. Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0746238823
E-mail: arh.balbu@yahoo.com*

Terenul de amplasament este un teren dificil de fundare si anume loess uscat, galben, macroporic, sensibil la umezire, compresibil.

Avizul geotehnic recomanda o presiune conventionala de calcul $P_{conv.} = 130$ kPa iar fundarea se va realiza pe stratul de loess interceptat in foraj, prin intermediul unei zone compactate de minimum 0,20 - 0,25 cm grosime, evazata lateral cu grosimea zonei compactate.

Conform normativului P 100 / 1 - 2013, zona se incadreaza in IMR 100 de ani, cu coeficientul de zonare seismica $a_g = 0,20$ si perioada de colt $T_c = 0,7$ sec. Conform STAS 6054/1974 adancimea maxima de inghet este de 0,90 de la suprafata terenului.

2.4.Circulatia

Amplasamentul este accesibil din doua cai de acces, una care debuseaza in strada Viticulturii si strada Viticulturii care este strada de centura a localitatii care face legatura amplasamentului cu restul orasului. Strada Viticulturii prezinta o stare buna care permite trecerea tuturor tipurilor de utilaje si masini de mare tonaj, dar calea de acces se afla in stare avansata de degradare. Nu au fost indentificate aspecte critice la nivelul circulatiei rutiere, drumurile fiind circulabile.

2.5.Ocuparea terenurilor

2.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Prezentul amplasament este liber de constructii.

2.5.2. Relatiuni intre functiuni

Dupa cum s-a mentionat anterior, functiunea dominanta invecinata este cea de locuinte si de unitati de institutii si servicii publice de interes general. Amplasarea unui bloc de locuinte este oportuna pentru dezvoltarea coerenta a localitatii, deoarece in zona de nord exista cateva constructii de locuinte de tip locuinte sociale si in zona de sud este construit un bloc de locuinte in imediata vecinatate a amplasamentului.

2.5.3. Gradul de ocupare al zonei

Amplasamentul este liber de constructii. Terenul prezinta vegetatie crescuta sporadi si este neamenajat.

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Nu exista fond construit pe amplasament.

2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei

In zona se afla functiunea de prestari servicii si locuire.

2.5.6. Asigurarea cu spatii verzi

Se prevede o suprafata minima de spatii verzi la nivelul amplasamentului de minim 25%. Autorizatia de Construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform normativelor in vigoare.

Se vor asigura spatii verzi, in cadrul parcelei blocului de locuinte in procent minim de 25.00%. Aceste spatii verzi vor fi asigurate sub forma de spatii verzi amenajate.

Se va acorda atentie reconstructiei ecologice dupa inceierea lucrarilor de constructie, constand in: plantatii de aliniament, grupuri de arbori izolati, aranjamente peisagere cu arbusti, partere florale, gazon.

In cadrul prezentului PUZ, prin planșa de Reglementari urbanistice, se va aloca spatiilor verzi amenajate o suprafata care va fi compusa atat din perdele verzi de protectie amplasate de-a lungul laturilor de nord, vest si sud, aliniamente si suprafete amenajate peisagistic formate din gazon, arbori si arbusti.

2.5.7. Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Nu este cazul.

2.5.8. Principalele disfunctiuni

Existenta in imediata vecinatate dinspre sud a unui bloc de locuinte, de la care se impune o distanta minima intre cladiri care va fi egala cu jumatate din inaltimea celei mai inalte cladiri, dar nu mai putin de 4 metri.

2.6.Echiparea edilitara

La nivel de infrastructura retelelor tehnico-edilitare:

Energie electrica: exista in apropierea amplasamentului;

Alimentare cu apa: exista in apropierea amplasamentului;

Canalizare: exista in apropierea amplasamentului;

Gaz: exista in apropierea amplasamentului;

Incalzirea spatiilor: se va face prin intermediul unei centrale la nivel de bloc ce va functiona pe combustibil gazos.

2.7.Probleme de mediu

2.7.1.Relatia cadru natural – cadru construit –

Se obliga retragere obligatorie egala cu jumatate din inaltimea celei mai inalte cladiri, dar nu mai putin de 4 metri.

2.7.2. Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Nu se poate vorbi despre riscuri antropice cu impact asupra zonei studiate. Aceste riscuri pot fi preintampinate prin gasirea unor solutii tehnice corespunzatoare pentru fiecare amplasament.

2.7.3. Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoria echiparii edilitare, ce reprezinta riscuri pentru zona

Nu este cazul.

2.7.4. Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

In zona nu exista monumente care necesita protejare.

2.7.5. Evidentierea potentialului balnear si turistic

In zona nu exista potential balnear si turistic.

2.8.Opțiuni ale populatiei

Propunerile Planului Urbanistic Zonal vor fi supuse in mod obligatoriu consultarii populatiei , atat prin expunere pe site-ul Primariei Municipiului Tulcea , cat si prin mediatizare si afisare a mediatizarii la sediul Primariei Municipiului Tulcea si a panoului de informare a populatiei la amplasament.

3.Propuneri de dezvoltare urbanistica

3.1.Concluzii ale studiilor fundamentale

Terenul este liber de constructii. In prezent terenul prezinta doar vegetatie crescuta si este liber de orice fel de constructie.



CROM TRAFIC

*Adresa: Str.14 Noiembrie,
Nr. 5, bl. Arena, sc.A, ap. 14,
Loc. Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0746238823
E-mail: arh.balbu@yahoo.com*

3.2.Prevederi ale PUG

In conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Tulcea aprobat prin H.C.L. nr. 29/27.05.1996; H.C.L. nr. 19/25.02.1999 si H.C.L. nr. 129/26.05.2011, imobilul se afla situat in zona IS – zona de institutii publice si servicii de interes general, Ist – subzona de constructii de turism. In zona de intravilan invecinata, functiunea dominanta este cea de locuinte si de institutii si servicii publice de interes general.

3.3.Valorificarea cadrului natural

Noua viziune urbanistica, aparuta ca urmare a manifestarii unui interes crescut al investitorilor in ultimul timp, este cea care permite valorificarea maxima a potentialului comercial si economic al zonei, dar si indirect, a celui construit, valoros din localitate.

3.4.Modernizarea circulatiei

Amplasamentul studiat are acces la doua cai acces care fac legatura acestuia cu strada Viticulturii. Strada Viticulturii este intr-o stare buna si nu necesita imbunatatiri, dar caleea de acces trebuie imbunatatita pentru a facilita accesul pe amplasament.

3.5.Zonificarea functionala, reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Prezenta documentatie P.U.Z analizeaza conditiile mobilarii unei incinte cu mai multe functiuni care fac parte din functiunile generale de zona IS (Institutii si servicii publice de interes general), zona LM (zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2) si zona LI (zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri), dupa cum urmeaza :

IS – zona pentru institutii si servicii publice de interes general

Ist – subzona constructii de turism

ISa – subzona constructii administrative

ISc – subzona constructii comerciale

ISps – subzona constructii pentru prestari servicii

LM – zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2 (pana la 10m)

LMu1 – subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip urban

LI – zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri (peste 10 m)

- Llu1** – Subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip urban
GC+TE – zona de gospodarie comunală, cimitire, terenuri pentru echipamente tehnico-edilitare
CC – zona pentru cai comunicatie si circulatie aferente
CCr – subzona circulatie rutiera
CCp – subzona circulatie pietonala

In prezent bilantul teritorial existent este urmatorul:

Bilant teritorial existent				
Nr. Crt.	Zona	Simbol	Suprafata	Procent
1	ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE DE INTERES GENERAL - SUBZONA CU CONSTRUCTII DE TURISM	IS (Ist)	1 300 mp	100.00%
TOTAL			1 300 mp	100%

NOTA : Bilantul teritorial a fost intocmit numai pentru parcela de studiu si nu pentru toata zona de studiu.

Suprafata terenului studiat este de 1 300.00 mp. Suprafata propusa pentru amplasarea unui bloc de locuinte este de 450.00 mp, insa ca o pevizuine pentru dezvoltare, se propune o suprafata constructibila reglementata de 585.00 mp, terenuri pentru circulatii carosabile si pietonale 390.00 mp si 325.00 mp pentru spatii verzi.

Delimitarea zonelor functionale propuse se face in plansa de Reglementari urbanistice – zonificare, indicii de bilant fiind dupa cum urmeaza:

Bilant teritorial propus

Nr. Crt.	Zona	Simbol	Suprafata	Procent
1	ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI CU MAI MULT DE 3 NIVELURI (PESTE 10 M) <ul style="list-style-type: none"> SUBZONA EXCLUSIV REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN (LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE) 	LI (Llu1)	1 300.00 mp	100.00%
2	ZONA DE INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL <ul style="list-style-type: none"> SUBZONA CONSTRUCTII COMERCIALE SUBZONA CONSTRUCTII PRESTARI SERVICII 	IS (ISc) (ISps)		
TOTAL			1 300.00 mp	100%

BILANT TERITORIAL PROPUS DEFALCAT

1	SUPRAFATA CONSTRUCTII	585.00	45.00%
2	SUPRAFATA CIRCULATII PIETONALE	130.00	10.00%
3	SUPRAFATA CIRCULATII CAROSABILE	210.00	16.15%
4	SUPRAFATA PARCAJE	50.00	3.85%
5	SUPRAFATA SPATII VERZI	325.00	25.00%
TOTAL		1 300.00	100

Indici de ocupare

POT max.propus = 45.00%

CUT max. propus = 3.15

Regim de inaltime propus (construcții, echipamente) :

S+D+P+5E/ Hmax=19.00m

Regimul de aliniere a constructiilor:

- se stabileste amplasarea constructiilor la o distanta de 8.00 metri de la limita de NORD a terenului (se obliga o retragere de 8.00 m de la limita carosabilului);
- se stabileste amplasarea constructiilor la o distanta de minimum 3.00-5.00 metrii fata de limita de proprietate din SUD (se obliga retragere obligatorie egala cu jumatate din inaltimea celei mai intalte cladiri, dar nu mai putin de 4 metri);
- se stabileste amplasarea constructiilor la o distanta de minimum 3.00 metri fata de limita de proprietate din EST;
- se stabileste amplasarea constructiilor la o distanta de minimum 7.70 metri fata de limita de proprietate din VEST (se obliga retragere obligatorie egala cu jumatate din inaltimea celei mai intalte cladiri, dar nu mai putin de 4 metri).

Limita de edificare din planșa U03 – Reglementari urbanistice este valabila doar pentru constructiile propuse.

3.6.Dezvoltarea echiparii edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa potabila se realizeaza prin intermediul rețelei de alimentare cu apa a municipiului, existenta in apropierea amplasamentului din strada Viticulturii.

3.6.2. Evacuarea apelor uzate menajere

Canalizarea se realizeaza prin intermediul rețelei de scurgere a apelor uzate a municipiului, existenta in apropierea amplasamentului din strada Viticulturii.

3.6.3. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se realizeaza prin intermediul rețelei de electricitate existenta in apropierea amplasamentului din strada Viticulturii.

3.6.4. Evacuarea deeurilor solide

Se va realiza prin colectarea in pubele ecologice, amplasate pe o platforma special amenajata si vor fi preluate prin contract de catre o firma specializata.

3.7. Protectia mediului

3.7.1. Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

se propune amenajarea unor suprafete plantate cu rol de protectie de minimum 25.00%, se va acorda atentie reconstructiei ecologice dupa inceierea lucrarilor de constructie, constand in: plantatii de aliniament, grupuri de arbori izolati, aranjamente peisagere cu arbusti, partere florale, gazon.

- transportul materialelor pana la punctul de depozitare se va face in mod obligatoriu cu mijloace de transport cu prelata , impiedicand de asemenea impratierea acestora in timpul transportului;
- in incinta s-a prevazut platforma pentru colectarea selectiva a deeurilor, de unde acestea vor fi preluate și transportate in locurile indicate de Primaria Municipiului Tulcea;
- se vor prevedea garduri de plasa, cu materiale care vor bloca poluarea pe durata santierului.

3.7.2. Epurarea si preepurarea apelor uzate

Nu e cazul.

3.7.3. Depozitarea controlata a deeurilor

Pe amplasamentul studiat se va prevedea platforma proprie pentru depozitarea deeurilor si vor fi preluate prin contract de catre o firma specializata.

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

Nu este cazul.

3.7.4. Organizarea sistemelor de spatii verzi

Pe amplasamentul studiat se propunu o zona de spatii verzi cu rol de protectie fata de vecinatați in procent de 25.00%. Se va acorda atentie reconstructiei ecologice dupa inceierea lucrarilor de constructie, constand

in: plantatii de aliniament, grupuri de arbori izolati, aranjamente peisagere cu arbusti, partere florale, gazon.

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

Nu este cazul.

3.7.6. Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Se va acorda atentie reconstructiei ecologice dupa inceierea lucrarilor de constructie, constand in: plantatii de aliniament, grupuri de arbori izolati, aranjamente peisagere cu arbusti, partere florale, gazon.

In cadrul prezentului PUZ, prin plansa de Reglementari urbanistice, se va aloca spatiilor verzi amenajate o suprafata care va fi compusa atat din perdele verzi de protectie amplasate de-a lungul laturilor de nord, vest si sud, aliniamente si suprafete amenajate peisagistic formate din gazon, arbori si arbusti.

3.7.7. Valorificarea potentialului turistic

Nu este cazul.

3.7.8. Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

Nu este cazul.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

4.1. Concluzii:

Prezentul Plan Urbanistic Zonal a fost elaborate in conformitate cu prevederile urmatoarelor acte normative:

- **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin HGR nr. 525 / 1996, republicată cu modificările și completările ulterioare
- **Legea nr. 350 / 2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare

- **Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism**, indicativ GM-007-2000, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 (broșură)
- **Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal**, indicative GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 (broșură)
- **Ordin 119/2008.**

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

Categoriile de interventie stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism aferent marcheaza atat activitatile de proiectare si avizare cat si conditiile de constructibilitate si restrictii, care vor trebui sa fie cunoscute si respectate de proprietarul amplasamentului, cat si de proprietarii/administratorii retelelor publice.

Dezvoltarea urbanistica propusa permite extinderea fireasca a unor activitati de locuire si de interes local, aducatoare de noi locuri de munca, precum si activitati care stimuleaza economia locala.

Elaboratorul documentatiei apreciaza ca propunerile sunt reale, fezabile si necesare pentru vitalizarea zonei si implicit a municipiului.

4.3. Prioritati de interventie

- Amanajarea accesului in incinta prin grija initiatorului de plan;
- Montarea ansamblurilor propuse – prin grija initiatorului de plan;
- Asigurarea utilitatilor la nivel de alimentare cu apa, energie electrica – prin grija initiatorului de plan.

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

- Elaboratorul documentatiei apreciaza ca propunerile sunt reale, fezabile si necesare pentru vitalizarea zonei si implicit a municipiului.



CROM TRAFIC

*Adresa: Str.14 Noiembrie,
Nr. 5, bl. Arena, sc.A, ap. 14,
Loc. Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0746238823
E-mail: arh.balbu@yahoo.com*

Se vor prevedea aproximativ 48 unitati de locuit si 52 locuri de parcare, respectiv 48 la subsol si 4 locuri supraterane pe acest amplasament. La demisolul blocului de locuinte din suprafata totala de 450 mp, aproximativ 320 mp vor fi alocati pentru functiunea de servicii publice de interes general. Se doreste a se realiza o constructie cu functiunea de bloc de locuinte cu un regim de inaltime S+D+P+5E, cu zona de functiune de servicii publice de interes general si cu zona de locuinte colective. Fiecarui apartament i se va atribui un loc de parcare conform normativului. Loc de joaca nu a fost prevazut in proiect deoarece exista un loc de joaca vis-a-vis de amplasament.

Intocmit ,

Arh.Dana Ivanov

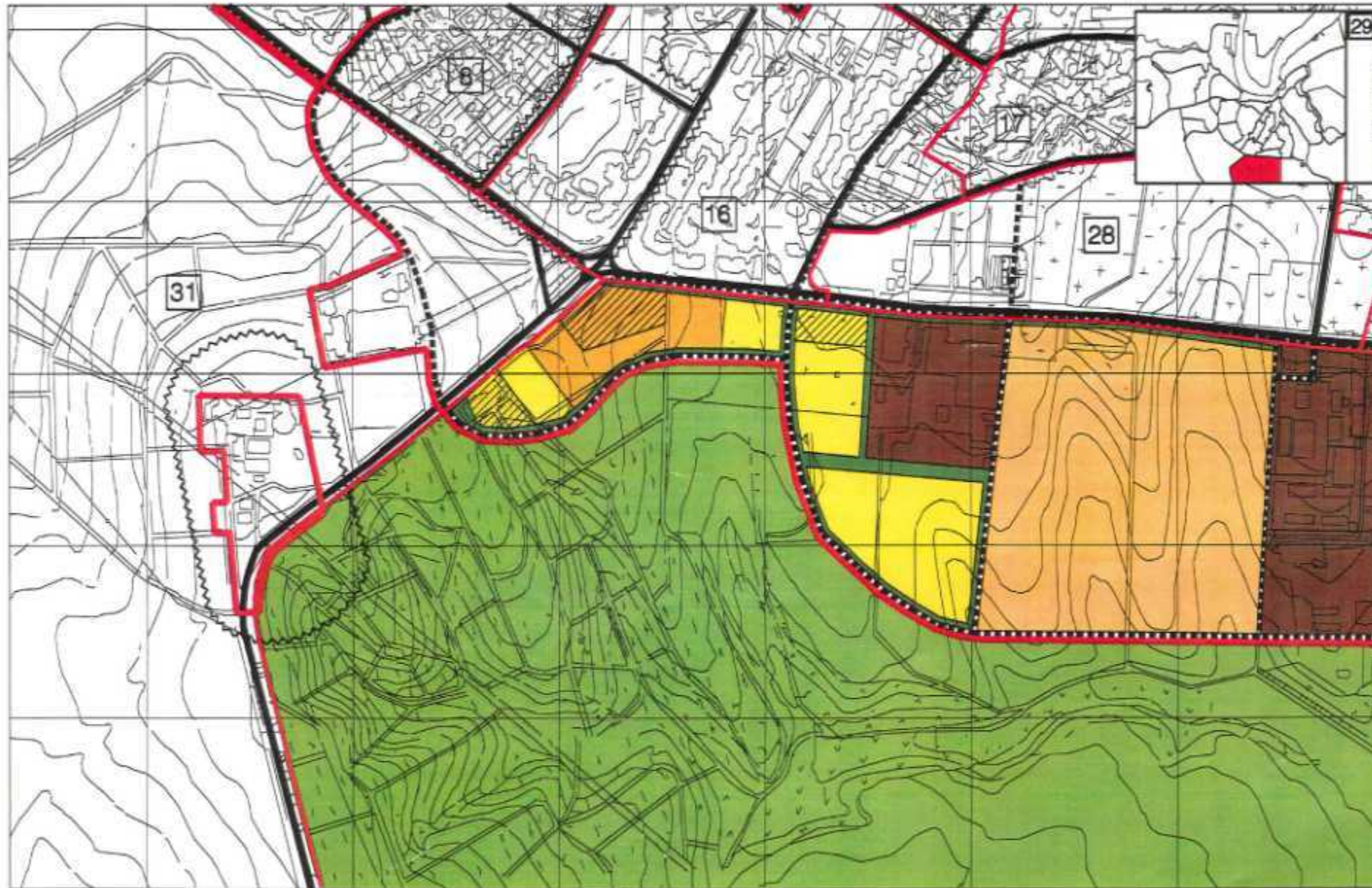
Verificat,

Arh.Arhire Luminița

PUZ CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE



U.T.R. 29



ZONIFICAREA TERITORIULUI	
S	ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE DE INTERES GENERAL (IN EXCLUSIVITATE) (CORPUSCULE)
SUBZONE:	<ul style="list-style-type: none"> sa CONSTRUCTII ADMINISTRATIVE si CONSTRUCTII DE INVATAMANT ss CONSTRUCTII DE SANATATE sc CONSTRUCTII DE CULTURA sm CONSTRUCTII DE ASISTENTA SOCIALA su CONSTRUCTII DE CULT sf CONSTRUCTII FINANCIAR BANCARE sd CONSTRUCTII SI AMENAJARI SPORTIVE st CONSTRUCTII PENTRU TURISM sc CONSTRUCTII COMERCIALE sp CONSTRUCTII PENTRU PRESTARI SERVICII sm ANSAMBLURI ISTORICE SI DE ARHITECTURA
LM	ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P. P4L P4P (PANA LA 10M)
SUBZONE:	<ul style="list-style-type: none"> lu1 SUBZONA EXCLUSIV REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN (LOCUINTE SI FUNCTII COMPLEMENTARE) lu2 SUBZONA EXCLUSIV REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP RURAL (LOCUINTE SI FUNCTII COMPLEMENTARE) lu3 SUBZONA PREDOMINANT REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN lu4 SUBZONA PREDOMINANT REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP RURAL
LI	ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI CU MAI MULTE DE 3 NIVELURI (PESTE 10M)
SUBZONE:	<ul style="list-style-type: none"> lu1 SUBZONA EXCLUSIV REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN (LOCUINTE SI FUNCTII COMPLEMENTARE) lu2 SUBZONA PREDOMINANT REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN
I	ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE SI TRANSPORT
P	ZONA VERDE, PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, PERIOLE DE PROTECTIE
SUBZONE:	<ul style="list-style-type: none"> ps PARCURI GRASIM DE CARTIER/BOJANUR ps COMPLEXE SPORTIVE pp PERIOLE DE PROTECTIE ALTE ZONE VERDE
GC+TE	ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA, CIMITIRE SI TERENURI PENTRU ECHIPAMENTE TEHNICO-EDUCATIVE
CCP	ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI CONSTRUCTII AFERENTE (EXISTENTE/PROIECTATE)
CCp	ZONA PENTRU ORCLATE PETROLI MAJORA SI PETE OANCE
TAG	TERENURI AGRICOLE

INFORMATII DESPRE AMPLASAMENTUL CARE A GENERAL PUZ-UL

PROPRIETATE: PRIVATA A PERSOANEI JURIDICE SC STAR BETON TOP SRL, DREPT DE PROPRIETATE CU TITLU DE CUMPARARE, DOBANDIT PRIN CONVENTIE, COTA ACTUALA 1/1, CONFORM ACT NOTARIAL NR. 37/07.01.2021 EMIS DE AVRAM ELENA - POTRIVIT EXTRASULUI DE CARTE FUNCIARA PENTRU INFORMARE EMIS DE CATRE ANCP.

SERVITUTI EXISTENTE DE IMOBIL: TERENUL NU ESTE GREVAT DE SERVITUTI DE UTILITATE PUBLICA CARE SA REIASA DIN EXTRASUL DE CARTE FUNCIARA PENTRU INFORMARE.

SUPRAFATA TEREN = 1 300.00 MP

AMPLASAMENT: INTRAVILAN TULCEA, STR. VITICULTURII, NR 2
 NR. CF.: 48528 / NR. CAD. 48528 - INCADRARE IN P.U.G.: U.T.R. 29
 DESTINATIA ACTUALA: IS - INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE DE INTERES GENERAL
 ISt - SUBZONA CONSTRUCTII PENTRU TURISM
 DESTINATIE PROPUSA: LI - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI CU MAI MULT DE 3 NIVELURI (PESTE 10 M)
 LIu1 - SUBZONA EXCLUSIV REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN (LOCUINTE SI FUNCTII COMPLEMENTARE)
 IS - INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE DE INTERES GENERAL
 ISc - SUBZONA CONSTRUCTII COMERCIALE
 ISps - SUBZONA CONSTRUCTII PENTRU PRESTARI SERVICII

	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA DATA
VERIFICATOR EXPERT				
s.c. CROM TRAFIC s.r.l. Nr. inreg. J36/347/2010 TELEFON: 0746.238.823				Denumire proiect: CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE Str. Viticulturii, nr. 2, nr.cf. 48528, nr.cad. 48528, Mun. Tulcea, Jud.Tulcea
Sef proiect	Arh. Luminita Arhire			Beneficiar: S.C. STAR BETON TOP S.R.L. Faza P.U.Z.
Proiectat	Arh. Cristina Petro			
Proiectat	Arh. Dana Ivanov		Data 2022	Denumire planşa: INCADRARE IN LOCALITATE Planşa nr. U 01
Desenat	Arh. Dana Ivanov			

PUZ CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE



LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
 - LIMITA AMPLASAMENT
 - ZONA SIGURANTA DRUM
 - CONSTRUCTII
 - CC - ZONA PENTRU CAI COMUNICATIE SI CIRCULATIILE AFERENTE**
 - Ccr - SUBZONA CIRCULATIE RUTIERA
 - Ccp - SUBZONA CIRCULATIE PIETONALA
 - IS - ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE DE INTERES GENERAL**
 - Ist - SUBZONA CONSTRUCTII PENTRU TURISM
 - LM - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2 (PANA LA 10M)**
 - LMu1 - SUBZONA EXCLUSIV REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN
 - LI - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI CU MAI MULT DE 3 NIVELURI (PESTE 10M)**
 - Llu1 - SUBZONA EXCLUSIV REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN
 - P - ZONA VERDE, PARCURI SPORTIVE, RECREERE, PERDELE DE PROTECTIE**
 - Ppp - SUBZONA PERDELE DE PROTECTIE, ALTE ZONE VEZI
 - GC+TE - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA, CIMITIRE, TERENURI PENTRU ECHIPAMENTE TEHNICO-EDILITARE**
- STAREA CLADIRILOR
- BUNA
 - DURABILA
 - REA
 - NEDURABILA

Pct.	X [m]	Y [m]
1	414078.385	798605.579

INFORMATII DESPRE AMPLASAMENTUL CARE A GENERAL PUZ-UL

PROPRIETATE: PRIVATA A PERSOANEI JURIDICE SC STAR BETON TOP SRL, DREPT DE PROPRIETATE CU TITLU DE CUMPARARE, DOBANDIT PRIN CONVENTIE, COTA ACTUALA 1/1, CONFORM ACT NOTARIAL NR. 37/07.01.2021 EMIS DE AVRAM ELENA - POTRIVIT EXTRASULUI DE CARTE FUNCIARA PENTRU INFORMARE EMIS DE CATRE ANCP.

SERVITUTI EXISTENTE DE IMOBIL: TERENUL NU ESTE GREVAT DE SERVITUTI DE UTILITATE PUBLICA CARE SA REIASA DIN EXTRASUL DE CARTE FUNCIARA PENTRU INFORMARE.

SUPRAFATA TEREN = 1 300,00 MP

AMPLASAMENT: INTRAVILAN TULCEA, STR. VITICULTURII, NR.2, NR. CF.: 46528 / NR. CAD. 46528 - INCAORARE IN P.U.G.: U.T.R. 29

DESTINATIA ACTUALA: IS - INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE DE INTERES GENERAL

IS - SUBZONA CONSTRUCTII PENTRU TURISM

DESTINATIE PROPUSA: LI - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI CU MAI MULT DE 3 NIVELURI (PESTE 10 M)

Llu1 - SUBZONA EXCLUSIV REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN (LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE)

IS - INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE DE INTERES GENERAL

ISc - SUBZONA CONSTRUCTII COMERCIALE

ISp - SUBZONA CONSTRUCTII PENTRU PRESTARI SERVICII

DISFUNCIONALITATI:

STRADA VITICULTURII CU IMBRACAMINTE DEFINITIVA DIN ASFALT SI TROTUARE PE AMBELE PARTI AFLATE IN STARE BUNA.

AGLOMERAREA FONDULUI CONSTRUIT CONSTRUCTII SEMIDURABILE SI DURABILE DISPUSE LA STRADA, FUNCTIUNEA DOMINANTA DE PRESTARI SERVICII.

DENSITATEA MARE A CONSTRUCTIILOR, CONCENTRAREA CONSTRUCTIILOR PRINCIPALE CATRE LIMITA DE PROPRIETATE DINSPRE STRADA VITICULTURII SI A ANEXELOR IN FRONTAL 3 AL INCINTELOR INSIRUIE;

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA COMPLETA (APA, CANALIZARE, ELECTRICITATE, GAZE NATURALE).

NUME

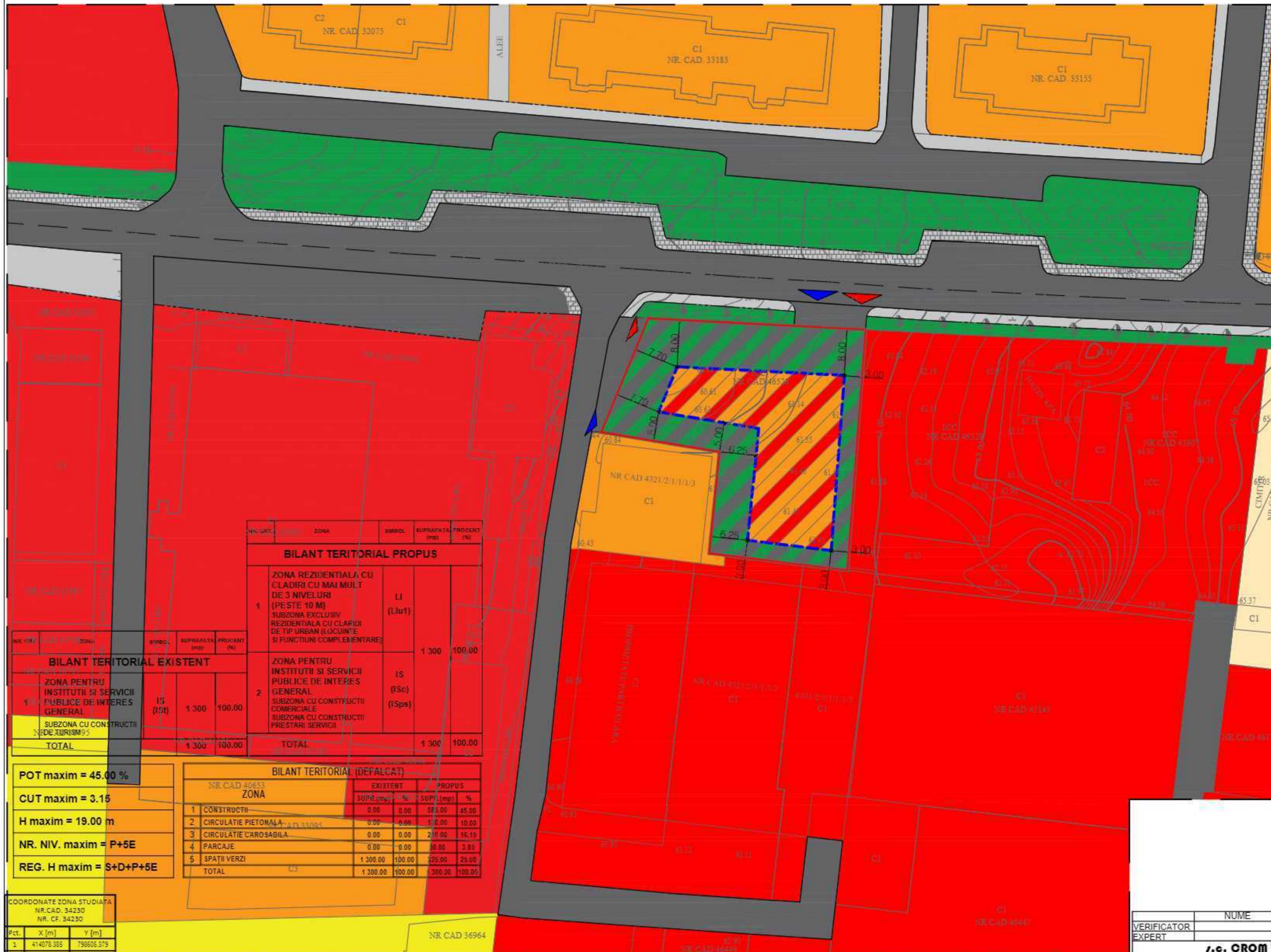
SEMNATURA

CERINTA

REFERAT/ EXPERTIZA DATA

VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/ EXPERTIZA DATA
	S.C. CROM TRAFIC S.R.L. Nr. inreg. J36/347/2010 TELEFON: 0746.238.823			Denumire proiect: CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE Str. Viticulturii, nr. 2, nr.cf. 46528, nr.cad. 46528, Mun. Tulcea, Jud.Tulcea
Sef proiect	Arh. Luminita Arhire		Scara 1:500	Proiect nr. 303/2023
Proiectat	Arh. Cristina Petro			Beneficiar: S.C. STAR BETON TOP S.R.L.
Proiectat	Arh. Dana Ivanov		Data 2022	Denumire planșă: SITUATIA EXISTENTA SI FOND CONSTRUIT
Desenat	Arh. Dana Ivanov			Planșă nr. U 02

PUZ CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE



LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA AMPLASAMENT
- ZONA SIGURANTA DRUM
- LIMITA EDIFICARE
- LINIE DE ALINIERE
- LINIE DE ALINIAMENT
- ACCES CAROSABIL
- ACCES PIETONAL
- CIRCULATIE CAROSABILA
- CIRCULATIE PIETONALA
- IS - ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE DE INTERES GENERAL**
- ISc - SUBZONA CONSTRUCTII COMERCIALE
- ISps - SUBZONA CONSTRUCTII PENTRU PRESTARI SERVICII
- LM - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2 (PANA LA 10M)**
- LMu1 - SUBZONA EXCLUSIV REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN
- LI - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI CU MAI MULT DE 3 NIVELURI (PESTE 10M)**
- LIu1 - SUBZONA EXCLUSIV REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN
- P - ZONA VERDE, PARCURI SPORTIVE, RECREERE, PERDELE DE PROTECTIE**
- Ppp - SUBZONA PERDELE DE PROTECTIE, ALTE ZONE VEZI
- GC+TE - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA, CIMITIRE, TERENURI PENTRU ECHIPAMENTE TEHNICO-EDILITARE

NR. CRT.	ZONA	SYMBOL	SUPRAFATA (MP)	PROCENT (%)
BILANT TERITORIAL PROPUȘ				
1	ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI CU MAI MULT DE 3 NIVELURI (PESTE 10 M) SUBZONA EXCLUSIV REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN (LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE)	LI (LIu1)	1 300	100,00
BILANT TERITORIAL EXISTENT				
1	ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE DE INTERES GENERAL SUBZONA CU CONSTRUCTII PENTRU PRESTARI SERVICII	IS (ISc)	1 300	100,00
TOTAL			1 300	100,00

BILANT TERITORIAL (DEFALCAT)					
NR. CRT.	ZONA	EXISTENT		PROPUȘ	
		SUPR (MP)	%	SUPR (MP)	%
1	CONSTRUCTII	0,00	0,00	59,00	45,00
2	CIRCULATIE PIETONALA	0,00	0,00	1,00	10,00
3	CIRCULATIE CAROSABILA	0,00	0,00	2,00	15,15
4	PARCAJE	0,00	0,00	30,00	2,85
5	SPATIU VERZI	1 300,00	100,00	225,00	25,00
TOTAL		1 300,00	100,00	1 300,00	100,00

COORDONATE ZONA STUDIATA		
Pct.	X [m]	Y [m]
1	414078,385	798605,579
2	414031,354	798602,285
3	414039,886	798682,113
4	414039,971	798681,423
5	414040,299	798678,773
6	414037,977	798680,515
7	414060,943	798680,394
8	414062,815	798681,168
9	414080,300	798683,385
10	414075,691	798682,360

INFORMATII DESPRE AMPLASAMENTUL CARE A GENERAL PUZ-UL

AMPLASAMENT: INTRAVILAN TULCEA, STR. VITICULTURII, NR.2, NR. CF.: 46528 / NR. CAD. 46528 - INCAADRARE IN P.U.G.: U.T.R. 29

DESTINATIA ACTUALA: IS - INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE DE INTERES GENERAL

IS - SUBZONA CONSTRUCTII PENTRU TURISM

DESTINATIE PROPUSA: LI - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI CU MAI MULT DE 3 NIVELURI (PESTE 10 M)

LIu1 - SUBZONA EXCLUSIV REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN (LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE)

IS - INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE DE INTERES GENERAL

ISc - SUBZONA CONSTRUCTII COMERCIALE

ISps - SUBZONA CONSTRUCTII PENTRU PRESTARI SERVICII

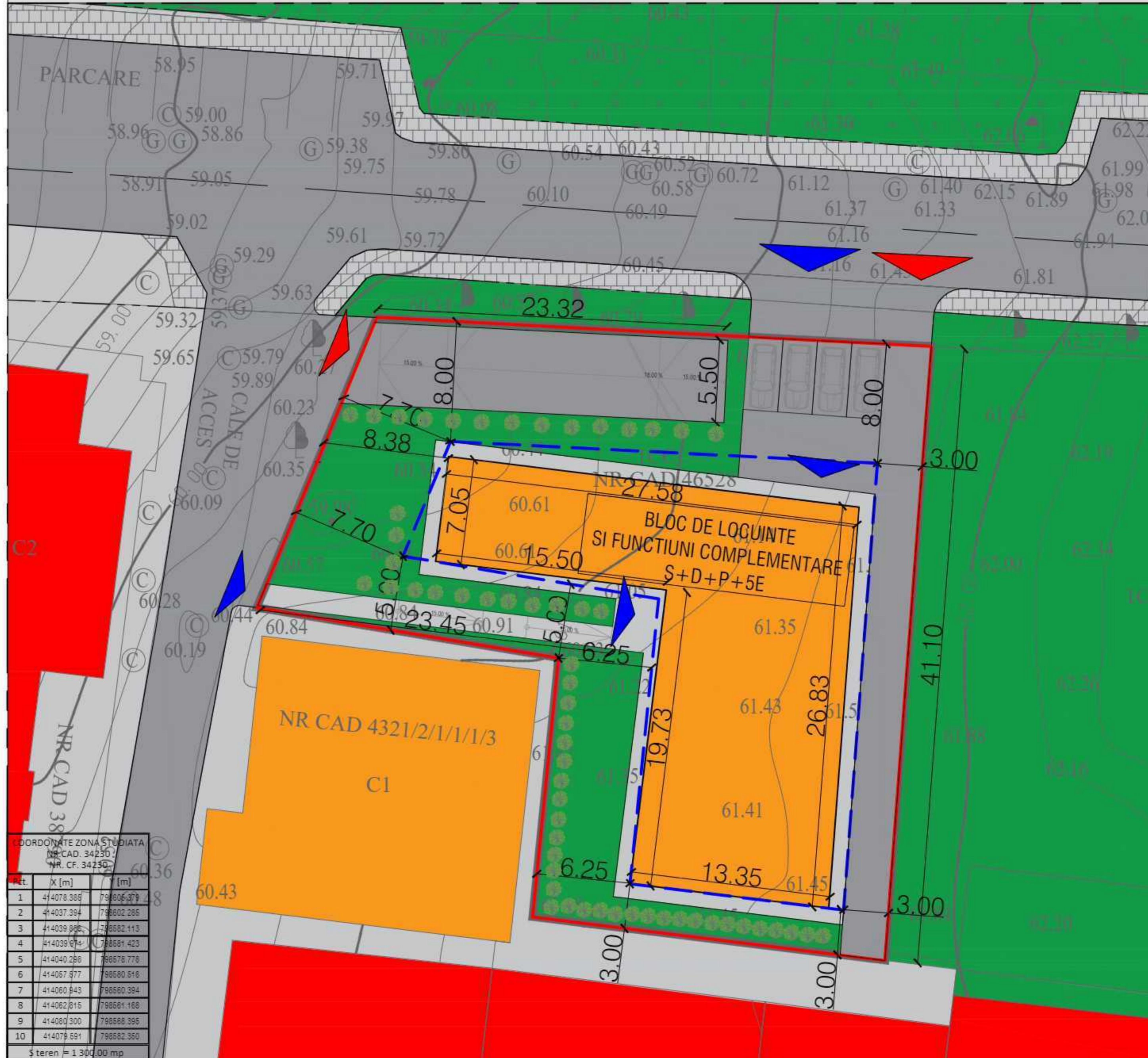
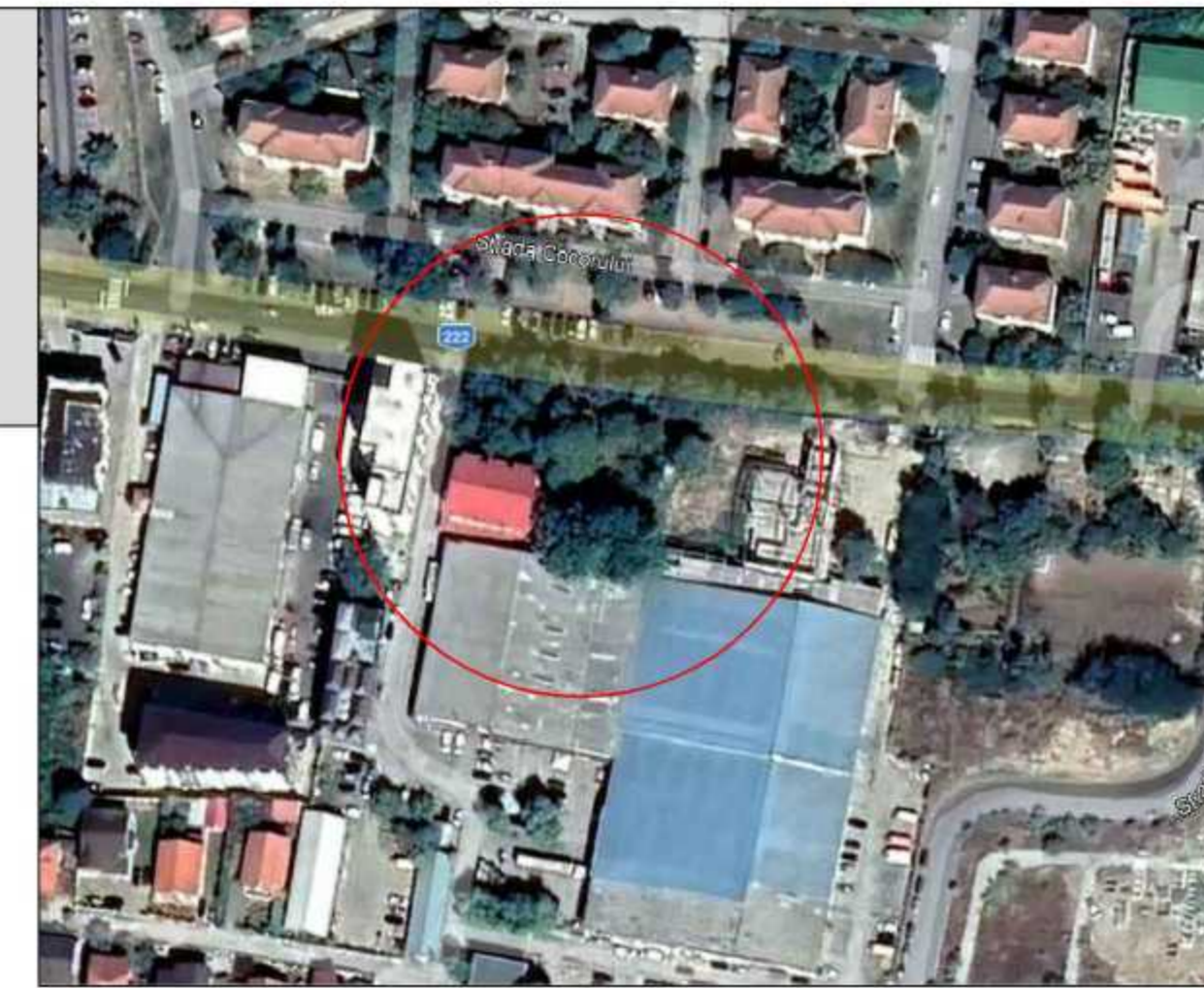
PROPRIETATE: PRIVATA A PERSOANEI JURIDICE SC STAR BETON TOP SRL, DREPT DE PROPRIETATE CU TITLU DE CUMPARARE, DOBANBIT PRIN CONVENTIE, COTA ACTUALA 1/1, CONFORM ACT NOTARIAL NR. 37/07.01.2021 EMIS DE AVRAM ELENA - POTRIVIT EXTRASULUI DE CARTE FUNCIARA PENTRU INFORMARE EMIS DE CATRE ANCP.

SERVITUTI EXISTENTE DE IMOBIL: TERENUL NU ESTE GREVAT DE SERVITUTI DE UTILITATE PUBLICA CARE SA REIASA DIN EXTRASUL DE CARTE FUNCIARA PENTRU INFORMARE.

SUPRAFATA TEREN = 1 300,00 MP

VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/ EXPERTIZA DATA
S.C. CROM TRAFIC S.R.L. Nr. inreg. J36/347/2010 TELEFON: 0746.238.823				Denumire proiect: CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE Str. Viticulturii, nr. 2, nr.cf. 46528, nr.cad. 46528, Mun. Tulcea, Jud. Tulcea
Sef proiect	Arh. Luminita Arhire		Scara 1:500	Beneficiar: S.C. STAR BETON TOP S.R.L.
Proiectat	Arh. Cristina Petro			Faza P.U.Z.
Proiectat	Arh. Dana Ivanov		Data 2022	Denumire planșă: REGLEMENTARI URBANISTICE
Desenat	Arh. Dana Ivanov			Planșă nr. U 03

PUZ CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO



LEGENDA

- LIMITA AMPLASAMENT
- LIMITA EDIFICABIL
- LIMITA CONSTRUCTII PROPUSE SPRE CONSTRUIRE
- ACCES CAROSABIL
- ACCES PIETONAL
- CIRCULATIE CAROSABILA
- CIRCULATIE PIETONALA
- LI - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI CU MAI MULT DE 3 NIVELURI (PESTE 10M)
- IS - ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE DE INTERES GENERAL
- SPATII VERZI AMENAJATE

NR. CRT.	ZONA	SIMBOL	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
BILANT TERITORIAL PROPUIS				
1	ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI CU MAI MULT DE 3 NIVELURI (PESTE 10 M) SUBZONA EXCLUSIV REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN (LOQUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE)	LI (Liu1)	1 300	100.00
2	ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE DE INTERES GENERAL SUBZONA CU CONSTRUCTII COMERCIALE SUBZONA CU CONSTRUCTII PRESTARI SERVICII	IS (ISc) (ISps)	1 300	100.00
TOTAL			1 300	100.00

NR. CRT.	ZONA	SIMBOL	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
BILANT TERITORIAL EXISTENT				
1	ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE DE INTERES GENERAL SUBZONA CU CONSTRUCTII DE TURISM	IS (ISt)	1 300	100.00
TOTAL			1 300	100.00

POT maxim = 45.00 %
 CUT maxim = 3.15
 H maxim = 19.00 m
 NR. NIV. maxim = P+5E
 REG. H maxim = S+D+P+5E

BILANT TERITORIAL (DEFALCAT)				
ZONA	EXISTENT		PROPUIS	
	SUPR.(mp)	%	SUPR.(mp)	%
1 CONSTRUCTII	0.00	0.00	585.00	45.00
2 CIRCULATIE PIETONALA	0.00	0.00	130.00	10.00
3 CIRCULATIE CAROSABILA	0.00	0.00	210.00	16.15
4 PARCAJE	0.00	0.00	50.00	3.85
5 SPATII VERZI	1 300.00	100.00	325.00	25.00
TOTAL	1 300.00	100.00	1 300.00	100.00

COORDONATE ZONA STUDIATA
 NR. CAD. 34230
 NR. CF. 34250

Pt.	X [m]	Y [m]
1	414078.385	798505.379
2	414037.394	798502.285
3	414039.885	798582.113
4	414039.974	798581.423
5	414040.258	798578.778
6	414067.577	798580.516
7	414060.843	798580.394
8	414062.815	798581.168
9	414080.300	798588.395
10	414079.591	798582.350

\$ teren = 1 300.00 mp

VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/ EXPERTIZA DATA
EXPERT				
J.C. CROM TRAFIC s.r.l. Nr. inreg. J36/347/2010 TELEFON: 0746.238.823				
Sef proiect		Arh. Luminita Arhire	Scara	Denumire proiect:
Proiectat		Arh. Cristina Petro	1:200	CONSTRUIRE BLOC DE LOQUINTE
Proiectat		Arh. Dana Ivanov	Data	Str. Viticulturii, nr. 2, nr.cf. 46528, nr.cad. 46528, Mun. Tulcea, Jud.Tulcea
Desenat		Arh. Dana Ivanov	2022	Mun. Tulcea, Jud.Tulcea
Beneficiar:				Proiect nr.
S.C. STAR BETON TOP S.R.L.				303/2023
Denumire planșă:				Faza
REGLEMENTARI URBANISTICE MOBILARE URBANA				P.U.Z.
				Planșă nr.
				U 04

PUZ CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE



LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA AMPLASAMENT
- ZONA SIGURANTA DRUM
- TEREN PROPRIETATE PARTICULARA APARTINAND PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
- TEREN DOMENIU PUBLIC DE INTERES JUDETEAN (JUDETUL TULCEA)
- TEREN DOMENIU PUBLIC DE INTERES LOCAL (MUNICIPIUL TULCEA)

COORDONATE ZONA STUDIATA		
NR. CAD. 34230		
NR. CF. 34230		
Pct.	X [m]	Y [m]
1	414078.385	798606.379
2	414031.254	798602.285
3	414039.886	798582.113
4	414038.971	798581.423
5	414040.298	798578.778
6	414037.877	798580.515
7	414060.943	798580.394
8	414062.815	798581.168
9	414080.300	798583.385
10	414073.691	798582.360

INFORMATII DESPRE AMPLASAMENTUL CARE A GENERAL PUZ-UL

PROPRIETATE: PRIVATA A PERSOANEI JURIDICE SC STAR BETON TOP SRL, DREPT DE PROPRIETATE CU TITLU DE CUMPARARE, DOBANDIT PRIN CONVENTIE, COTA ACTUALA 1/1, CONFORM ACT NOTARIAL NR. 37/07.01.2021 EMIS DE AVRAM ELENA - POTRIVIT EXTRASULUI DE CARTE FUNCIARA PENTRU INFORMARE EMIS DE CATRE ANCIPI.

SERVITUTI EXISTENTE DE IMOBIL: TERENUL NU ESTE GREVAT DE SERVITUTI DE UTILITATE PUBLICA CARE SA REIASA DIN EXTRASUL DE CARTE FUNCIARA PENTRU INFORMARE.

SUPRAFATA TEREN = 1 300,00 MP

AMPLASAMENT: INTRAVILAN TULCEA, STR. VITICULTURII, NR.2, NR. CF.: 48628 / NR. CAD. 48628 - INCAADRARE IN P.U.G.: U.T.R. 29

DESTINATIA ACTUALA: IS - INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE DE INTERES GENERAL

IS1 - SUBZONA CONSTRUCTII PENTRU TURISM

DESTINATIE PROPUSA: LI - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI CU MAI MULT DE 3 NIVELURI (PESTE 10 M)

LIw1 - SUBZONA EXCLUSIV REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN (LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE)

IS - INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE DE INTERES GENERAL

ISc - SUBZONA CONSTRUCTII COMERCIALE

ISpa - SUBZONA CONSTRUCTII PENTRU PRESTARI SERVICII

VERIFICATOR EXPERT

J.C. CROM TRAFIC s.r.l.
Nr. inreg. J36/347/2010
TELEFON: 0746.238.823

Denumire proiect:
CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE
Str. Viticulturii, nr. 2, nr.cf. 48628, nr.cad. 48628, Mun. Tulcea, Jud.Tulcea

Beneficiar:
S.C. STAR BETON TOP S.R.L.

Denumire plansa:
CIRCULATIA TERENURILOR

	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/ EXPERTIZA DATA
VERIFICATOR EXPERT				
Sef proiect	Arh. Luminita Arhire		Scara 1:500	Proiect nr. 303/2023
Proiectat	Arh. Cristina Petro			Faza P.U.Z.
Proiectat	Arh. Dana Ivanov		Data 2022	Plansa nr. U 05
Desenat	Arh. Dana Ivanov			

PUZ CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE



LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA AMPLASAMENT
- ZONA SIGURANTA DRUM

**CC - ZONA PENTRU CAI
COMUNICATIE SI CIRCULATIILE
AFERENTE**

- Ccr - SUBZONA CIRCULATIE RUTIERA
- Ccp - SUBZONA CIRCULATIE PIETONALA

**IS - ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII
PUBLICE DE INTERES GENERAL**

- ISps - SUBZONA CONSTRUCTII PENTRU PRESTARI SERVICII
- ISc - SUBZONA CONSTRUCTII COMERCIALE

**LM - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI
P, P+1, P+2 (PANA LA 10M)**

- LMu1 - SUBZONA EXCLUSIV REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN

**LI - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI CU
MAI MULT DE 3 NIVELURI (PESTE 10M)**

- Llu1 - SUBZONA EXCLUSIV REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN

**P - ZONA VERDE, PARCURI SPORTIVE,
RECREERE, PERDELE DE PROTECTIE**

- Ppp - SUBZONA PERDELE DE PROTECTIE, ALTE ZONE VEZI

**GC+TE - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA,
CIMITIRE, TERENURI PENTRU ECHIPAMENTE
TEHNICO-EDILITARE**

COORDONATE ZONA STUDIATA		
NR. CAD. 34230		
NR. CF. 34230		
Pct.	X [m]	Y [m]
1	414078.385	798505.579
2	414031.254	798502.285
3	414039.886	798582.113
4	414038.971	798581.423
5	414040.298	798578.773
6	414037.577	798580.515
7	414060.943	798560.394
8	414062.815	798561.158
9	414080.300	798583.385
10	414073.691	798582.360

INFORMATII DESPRE AMPLASAMENTUL CARE A GENERAL PUZ-UL

PROPRIETATE: PRIVATA A PERSOANEI JURIDICE SC STAR BETON TOP SRL, DREPT DE PROPRIETATE CU TITLU DE CUMPARARE, DOBANDIT PRIN CONVENTIE, COTA ACTUALA 1/1, CONFORM ACT NOTARIAL NR. 37/07.01.2021 EMIS DE AVRAM ELENA - POTRIVIT EXTRASULUI DE CARTE FUNCIARA PENTRU INFORMARE EMIS DE CATRE ANCP.

SERVITUTI EXISTENTE DE IMOBIL: TERENUL NU ESTE GREVAT DE SERVITUTI DE UTILITATE PUBLICA CARE SA REIASA DIN EXTRASUL DE CARTE FUNCIARA PENTRU INFORMARE.

SUPRAFATA TEREN = 1 300.00 MP

AMPLASAMENT: INTRAVILAN TULCEA, STR. VITICULTURII, NR.2, NR. CF.: 48528 / NR. CAD. 48528 - INCAORARE IN P.U.G.: U.T.R. 29

DESTINATIA ACTUALA: IS - INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE DE INTERES GENERAL

IS - SUBZONA CONSTRUCTII PENTRU TURISM GENERAL

ISps - SUBZONA CONSTRUCTII PENTRU PRESTARI SERVICII

DESTINATIE PROPUZA: LI - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI CU MAI MULT DE 3 NIVELURI (PESTE 10 M)

Llu1 - SUBZONA EXCLUSIV REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN (LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE)

IS - INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE DE INTERES GENERAL

ISc - SUBZONA CONSTRUCTII COMERCIALE

ISps - SUBZONA CONSTRUCTII PENTRU PRESTARI SERVICII

	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/ EXPERTIZA DATA
VERIFICATOR EXPERT				
J.C. CROM TRAFIC S.R.L. Nr. inreg. J36/347/2010 TELEFON: 0746.238.823				Denumire proiect: CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE Str. Viticulturii, nr. 2, nr.cf. 48528, nr.cad. 48528, Mun. Tulcea, Jud.Tulcea
Sef proiect	Arh. Luminita Arhire		Scara 1:500	Beneficiar: S.C. STAR BETON TOP S.R.L.
Proiectat	Arh. Cristina Petro			Faza P.U.Z.
Proiectat	Arh. Dana Ivanov		Data 2022	Denumire planșă: ZONIFICARE FUNCTIONALA
Desenat	Arh. Dana Ivanov			Planșă nr. U 06



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

REGENERARE URBANĂ PRIN ÎNFIINȚAREA DE NOI SERVICII
PUBLICHE ÎN PARCUL VICTORIA, MUNICIPIUL TULCEA
STR. VICTORIEI, PARC VICTORIA, NR. CADASTRAL 49471,
MUNICIPIUL TULCEA

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

Regenerare urbană prin înființarea de noi servicii publice în Parcul Victoria,
MUNICIPIUL TULCEA, Strada Victoriei, nr. Cad 49471

CUPRINS

I - INTRODUCERE	2
I.01 – DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI.....	2
I.02 – OBIECTUL LUCRĂRII.....	2
I.03 – SURSE DE DOCUMENTARE ȘI LEGISLAȚIE.....	3
II - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	3
II.01 – EVOLUȚIA ZONEI.....	3
II.02 – ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE.....	3
II.03 – ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.....	4
II.04 – CIRCULAȚIA.....	5
II.05 – OCUPAREA TERENURILOR.....	5
II.06 – ECHIPARE EDILITARĂ.....	5
II.07 – DISFUNȚIONALITĂȚI.....	5
II.08 – PROBLEME DE MEDIU.....	5
II.09 – OPTIUNI ALE POPULAȚIEI.....	6
III - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	6
III.01 – CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE.....	6
III.02 – PREVEDERI ALE P.U.G.....	7
III.03 – VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL.....	8
III.04 – MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI.....	8
III.05 – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI.....	9
III.06 – DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE.....	9
III.07 – PROTEȚIA MEDIULUI.....	10
III.08 – OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ.....	10
IV - CONCLUZII	11

I - INTRODUCERE

I.01 – DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

REGENERARE URBANĂ PRIN ÎNFIINȚAREA DE NOI SERVICII PUBLICE ÎN PARCUL VICTORIA, MUNICIPIUL TULCEA

- beneficiar (investitor)
- amplasament (adresa completa)
- proiectant general (de specialitate)
- faza de proiectare
- data elaborării

UAT – MUNICIPIUL TULCEA
Str. Victoriei, MUN. TULCEA, nr. Cad 49471
S.C. CUBICULAR DESIGN STUDIO SRL
PUZ
mai 2023

I.02 – OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarului **UAT – MUNICIPIUL TULCEA**, proprietar conform Act Normativ nr. 1360 din 27.12.2011 emis de Guvernul României, anexa HG nr.1360/27.12.2011, Act Administrativ nr. 238 din 30.08.2021 emis de C.L. al Municipiului Tulcea, anexa la H.C.L. NR. 238/30.08.2021, Act Administrativ nr. 59 din 25.02.2021 emis de C.L. al Municipiului Tulcea, anexa la H.C.L. nr. 59/25.02.2021, Act administrativ nr. 14890 din 03.11.2021, al terenului din Strada Victoriei, identificat prin NR. Cadastral 49471.

Suprafața terenului reglementat prin prezentul proiect este de **32 232,00 mp**.

Obiectul prezentei documentații este regenerarea urbană prin înființarea de noi servicii publice în Parcul Victoria, situat în zona de Vest a Municipiului Tulcea. Terenul studiat este marginit la Nord de Strada Victoriei și o subzonă cu funcțiuni complexe de tip central reprezentată printr-o zonă comercială, la Est de zona rezidențială compusă din imobile de locuințe colective mici cu regim de înălțime P+4E, la Sud de Strada Iuliu Maniu, iar la Vest de zona rezidențială compusă din imobile de locuințe colective mici cu regim de înălțime P+4E, baterii de garaje și o zonă de Instituții și servicii publice de Învățământ compus din școli și licee. **Funcțiunea** va rămâne cea de **Parc**, dar prin regenerarea urbană se dorește revitalizarea întregii zone prin inserarea de noi funcțiuni complementare unei astfel de funcțiuni: **piață centrală o zonă de teatru în aer liber pentru evenimente culturale, o zonă de târg sezonier cu alimentație publică, un pavilion pentru evenimente, spectacole restranșe, expunere de arta, parcări subterane îngropate.**

Scopul acestei regenerări este crearea unor spații necesare dezvoltării activităților culturale, sportive și de recreere, unificarea și integrarea familială, contactul cu natura. Parcul va fi gândit pentru a răspunde cerințelor persoanelor de toate vârstele.

Pe lângă aceste noi funcțiuni se propune:

- refacerea **spațiilor de joacă** pentru a crește nivelul copiilor de interacțiune prin care procesul de cunoaștere, curiozitate și pricepere va dobândi alte niveluri și va spori abilitățile și dexteritatea copiilor,
- refacerea **skate park-ului** pentru a crea o zonă mai amplă unde se pot întâlni skateri, bikeri, rolleri;
- o zonă de **bike park** pentru activități specifice pentru cei ce îndrăgesc mountain bike,
- refacerea **scărilor de acces** și a parapetilor ce vor mărgini ocazional aleea centrală din interiorul parcului și transformarea lor în adevărate **galerii de arta stradală**;

- se vor crea zone distincte de grădini care prin specificul lor vor avea tipologii distincte: **oază de liniște cu luciu de apă, grădină japoneză, grădină zen, grădină engleză;**
- câteva pâlcuri de **padure colorată;**
- **zone de relaxare** cu mobilier urban specific gen sezlong, leagăn, hamac;
- în zona dedicată copiilor în apropiere de zona centrală ce conține târgul sezonier și teatrul de vară va fi amplasată o **fântână arteziană pentru copii** unde aceștia se pot juca și răcorii în zilele de vară;

PUZ-ul urmărește pastrarea caracterului funcțional predominant al parcelei și anume Zona P – Zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție.

Prin prezentul proiect se stabilesc condițiile pentru:

- utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- reglementarea caracterului terenului studiat;
- modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

I.03 – SURSE DE DOCUMENTARE ȘI LEGISLAȚIE

- Planuri topometrice realizate în sistem Stereo 70;
- Plan cadastral OCPI Tulcea;
- Planul Urbanistic General al municipiului Tulcea aprobat prin H.C.L. nr. 29/27.05.1996 și prelungit prin H.C.L. nr. 19/25.02.1999 și H.C.L. nr. 129/26.05.2011;
- Legislația și normele în vigoare;

II - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

II.01 – EVOLUȚIA ZONEI

Terenul studiat se află în interiorul zonei de locuire și funcțiuni complementare compusă din blocuri de locuințe colective cu regim de înălțime P+4E, baterii de garaje, zonă comercială și zonă pentru învățământ.

Amplasamentul este inclus într-o zonă ideală pentru funcțiunea sa.

II.02 – ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul ce face obiectul prezentului studiu face parte din Municipiul Tulcea și este situat în partea de Vest a acestuia, pe Victoriei, tronsonul cuprins între Strada 1848 și Strada Podgoriilor.

Conform PUG Municipiul Tulcea, prelungit, terenul se află în UTR 6, Zona P- zona de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție, subzona Pp – parcuri, grădini de cartier, scuaruri.

Amplasamentul studiat este delimitat astfel:

- Nord: Strada Victoriei nr. Cad. 44050
- Est: locuințe colective P+4E din Strada Pogoriilor
- Vest: locuințe colective P+4E din Strada 1848, unități de învățământ Liceul teoretic Grigore Moisil, Liceul tehnologic Ion Mincu, Școala generală nr. 12, Școala generală Alexandru Ciucurencu;

- Sud: Strada Iuliu Maniu nr. Cad. 43710

II.03 – ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Zona studiată se află în partea vestică a intravilanului municipiului Tulcea. Tipul general de climă este temperat – continental moderat, de câmpie, cu nuanțe panonice, cu influențe estice și nordice. Verile sunt calde și umede, iar iernile reci cu viscole. Perioadele de încălzire iarnă sunt mai rare și stratul de zăpadă este mai stabil cu grosimi medii.

Circulația generală a atmosferei are ca specific adecvații de aer temperat-continental din est și nord-est, mai ales vara, dar și cu unele pătrunderi de aer arctic din nord, cu precădere iarnă. De asemenea, au loc și adecvații de aer temperat-continental din nord și est (iarnă) și invazii de aer mediteranean din sud-vest și sud.

Temperatura aerului:

- media anuală 10 grade °C
- media lunii iulie 23 grade °C
- media lunii ianuarie -15 grade °C

Numărul zilelor cu îngheț este în medie de 50-60 pe an. Apar totuși înghețuri chiar și la sfârșitul lui aprilie-mai, când unele specii de pomi sunt în floare.

Pe anotimpuri, se constată că iernile sunt mai reci și lungi, primăvara vine brusc, verile sunt variabile, iar toamna senină și relativ caldă.

Precipitațiile:

- media anuală : 400 mm (cu variații între 400-1000 mm) peste 45% din precipitații cad primăvara și vara
- lunile cele mai ploioase iunie (52.5 mm)
- medii minime lunare ianuarie (30-40 mm), februarie (27-38 mm)
- numărul mediu anual de zile cu precipitații 120-130, din care 20 zile cu ninsoare

Vânturile dominante sunt cele din est, care derivă de obicei din cele de vest, abătute de curenții de mare din est. Municipiul Tulcea se află în zona climatică II, în zona eoliană III, cu viteza vântului de 4,5 m/s conform SR 1907-1/ 1997.

Din punct de vedere geotehnic, Municipiul Tulcea se situează în zona morfologică a Dobrogei de Nord și se prezintă ca o regiune colinară cu pante accentuate, fenomenul de eroziune datorat apelor din precipitații fiind foarte pronunțat.

Unitatea geologică Dobrogea de nord este zona de orogen formată dintr-un fundament de roci paleozoice care ies la zi în câteva puncte, din depozite triasice bine reprezentate, din depozite de Liasic și Cuaternar, reprezentate prin loess.

Cuaternarul reprezentat prin depuneri loessoide formează acoperirea regiunii și este constituit din loessuri macroporice sensibile la umezire în zonele înalte și din depozite aluvionare: prafuri nisipoase, argiloase, argile, etc. sedimentate haotic – sedimentare de tip deltaic – având un caracter malos în zona joasă.

Din punct de vedere geomorfologic și hidrologic amplasamentul este caracterizat ca un relief tipic peneplena și formațiuni moderat colinar.

Nivelul hidrostatic se situează în baza loessului uscat, în afara zonei de influență a fundațiilor. Nivelul apei subterane nu a fost interceptat pe adâncimea de investigație.

Din punct de vedere al încadrării în risc seismic terenul este situat în zona de intensitate seismică pe scara MSK 7 ½, cu o perioadă medie de revenire la cca. 50 de ani.

Amplasamentul are risc scăzut de producere a alunecărilor de teren.

II.04 – CIRCULAȚIA

Circulația principală se desfășoară de la Nord la Sud și invers, din strada Victoriei traversând parcul spre strada Iuliu Maniu.

Terenul studiat prin PUZ este mărginit la Nord de strada Victoriei, stradă de categoria a III-a, și la Sud de Strada Iuliu Maniu, stradă de categoria a II-a.

II.05 – OCUPAREA TERENURILOR

Conform Certificatului de urbanism nr. 373 din 15.06.2021 terenul ce face obiectul studiului se află în intravilanul localității și este proprietate privată a U.A.T. Municipiul Tulcea și are suprafață de **32 232,00 mp** conform cu **CF 49471**. În prezent, terenul are destinația teren+construcții, parc.

II.06 – ECHIPARE EDILITARĂ

Zona studiată este echipată cu următoarele utilități: apă, canalizare, electricitate. În parc se află o zonă împrejmuită în care se află o conductă de termoficare.

II.07 – DISFUNCȚIONALITĂȚI

Analiza Situației existente a relevat următoarele disfuncționalități în interiorul parcului:

- platforme de colectare selectivă deseuri,
- parcuri se suprafață,
- alei, scări și platforme în stare avansată de degradare,
- spații verzi nevalorificate,
- locuri de joacă care ar necesita schimbări și revitalizări,

II.08 – PROBLEME DE MEDIU

Poluarea apei

- Nu e cazul

Poluarea aerului

Poluarea aerului are un caracter specific, din cauza emisiilor de noxe, respectiv existenței unor surse multiple, înalțimi diferite ale surselor de poluare, precum și o repartitie neuniformă a acestor surse, dispersate însă pe întreg teritoriul orasului. Sursele de poluare a aerului se pot clasifica astfel:

- surse fixe: platformele de colectare selectivă deseuri,
- surse mobile – sursa cea mai importantă de poluare o constituie traficul auto. Sunt emise atât gaze anorganice (oxizi de azot, dioxid de sulf, oxid de carbon) cât și compuși organici volatili (benzen) sau pulberi PM10, PM2.5 cu conținut de metale. Impactul cel mai mare apare în zonele construite și cu artere de trafic supraaglomerate, unde dispersia poluanților este dificil de realizat. Concentrațiile poluanților atmosferici sunt mai crescute

În zonele cu artere de trafic străjuite de clădiri înalte sub formă compactă, care împiedică dispersia. La depărtare de arterele de trafic intens, poluarea aerului scade rapid și este destul de rar semnalată în zonele suburbane sau rurale.

Concluziile studiului de trafic legate de poluarea aerului, având în vedere amplasamentul și dispunerea străzilor selectate, precum și particularitățile cererii de transport existente:

- Reducerea cantității de emisii echivalent CO₂ cu 1,5% datorita fluidizării traficului;
- Reducerea traficului de autoturisme personale cu 7,45%-10,5%;
- Creșterea numărului de deplasări pietonale cu 7,2% datorita eliberării cailor de acces pietonale.

II.09 – OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

III – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

III.01 – CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

RIDICARE TOPOGRAFICĂ

În scopul parcelării și amplasării unor construcții pe terenul studiat, a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea fata de drumuri, indicarea drumurilor existente care se regăsesc în zona studiată. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului PUZ are la baza ridicarea topografică realizată.

STUDIUL GEOTEHNIC

Din punct de vedere geomorfologic și hidrologic amplasamentul este caracterizat caun relief tipic peneplena și formațiuni moderat colinar.

Nivelul hidrostatic se situeaza în baza loessului uscat, în afara zonei de influență a fundațiilor. Nivelul apei subterane nu a fost interceptat pe adâncimea de investigație.

Din punct de vedere al încadrării în risc seismic terenul este situat în zona de intensitate seismică pe scara MSK 7 ½, cu o perioadă medie de revenire la cca. 50 de ani.

Amplasametul are risc scazut de producere a alunecărilor de teren.

STUDIUL DE TRAFIC

Având în vedere amplasamentul și dispunerea străzilor selectate, precum și particularitățile cererii de transport existente, se poate concluziona asupra faptului că aria de studiu (zona de influență a proiectului) este constituită de întregul oraș. Efectele implementării proiectului se vor propaga la scara întregii rețele stradale, cu efecte asupra populației rezidente la nivelul UAT.

Astfel, este de așteptat ca implementarea proiectului să conducă la:

- o Reducerea cantității de emisii echivalent CO₂ cu 1.5% datorita fluidizării traficului,
- o Reducerea traficului de autoturisme personale cu 7.45%-10.5%;
- o Creșterea numărului de deplasări pietonale cu 7,2% datorita eliberării cailor de acces pietonale.

Analiza datelor incluse în studiul de trafic a ilustrat faptul că reducerea de emisii echivalent CO₂ la nivelul ariei de studiu a proiectului se bazează inclusiv pe o creștere a cotei modale a parcarilor.

Conform rezultatelor măsurilor propuse a fi realizate, proiectul nu generează o creștere a deplasării aferente transportului privat cu autoturismele sau înrăutățirea condițiilor de trafic pe toată perioada de durabilitate, în afara ariei de studiu. De asemenea, activitățile proiectului nu generează o creștere a emisiilor de echivalent CO₂ din transport în afara ariei de studiu.

III.02 – PREVEDERI ALE P.U.G.

Terenul studiat se află în interiorul zonei de locuire și funcțiuni complementare compusă din blocuri de locuințe colective cu regim de înălțime P+4E, baterii de garaje, zonă comercială și zonă pentru învățământ.

Amplasamentul este inclus într-o zonă ideală pentru funcțiunea sa.

De asemenea zona de studiu beneficiază de spații verzi generoase chiar dacă nu sunt suficient valorificate.

III.02.1 PREVEDERI P.U.G. Municipiul Tulcea aprobat prin H.C.L. nr. 29/27.05.1996, zona studiată se află în intravilanul municipiului Tulcea și este încadrat în:

UTR 6:

Zona P – zona verde, parcuri, complexe sportive, recreere, turism (conf. C.U. nr. 373 din 15.06.2021):

- Subzona Pp – subzona parcuri, grădinide cartier, scuaruri.

P.O.T. se va reglementa pe bază de documentație de urbanism - PUZ

C.U.T. se va reglementa pe bază de documentație de urbanism - PUZ

ÎNĂLTIMEA CONSTRUCȚIILOR se va reglementa pe bază de documentație de urbanism – PUZ

Funcțiuni dominante: a zonei P sunt predominante activitățile de odihnă și de relaxare în condiții de mediu adecvate precum și asigurarea calității locuirii în spațiile urbane învecinate. În această subzonă se încadrează spații plantate care, în funcție de specific sunt,

- Spații plantate cu caracter de unicitate,
- Spații plantate obișnuite: grădini de cartier, scuaruri, plantații de aliniament pe străzi, insule și fâșii plantate în spațiul stradal.

Funcțiuni complementare admise ale zonei:

- C – Zona centrală
- Isc – construcții comerciale, dimensionate adecvat,

- Isct – construcții de cultură;
- GC+TE – zona gospodărie comunală și pentru echipare tehnică edilitară;
- CCr – cai de comunicație rutieră și construcții aferente;
- CCP – circulație pietonală majoră și pețe civice.

Funcțiuni interzise:

Sunt interzise toate funcțiunile care nu constituie în fiecare subzonă, funcțiunea de bază a acesteia.

Fac excepție de la alineatul precedent funcțiunile complementare admise conform exigențelor stabilite pentru fiecare tip de subzonă.

Trebuie menționat faptul că includerea terenului în categoria de zone pentru parcuri și spații verzi în cadrul PUG municipiul Tulcea s-a făcut având în vedere la acea dată (în anul 1995), necesitățile de dezvoltare ale localității pentru o perioadă de maximum 10 ani. Fără a se estima o dezvoltare urbană puternică, precum și schimbarea oportunităților și nevoilor populației, terenul a rămas neamenajat din cauza restricțiilor impuse de PUG.

Pentru terenurile incluse în zona de studiu a prezentului PUZ, dar neincluse în zona terenurilor care au generat PUZ, se vor prelua reglementările din PUG aprobat.

III.03 – VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Nova viziune urbanistica permite valorificarea maxima a potentialului natural și cultural al zonei, dar și indirect, a celui construit, valoros, din localitate.

Calitatea cadrului natural nu este deosebită în zonă, totuși, ținând cont de importanța zonei, se urmărește o conformare volumetrică astfel încât să se creeze un spațiu cât mai plăcut pentru rezidenții acesteia.

III.04 – MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Propunere prin prezenta documentatie

Propunerea de rezolvare a accesibilității terenului din zona studiată prin documentația de față presupune realizarea acceselor din tramele stradale existente. De asemenea există alei pietonale și carosabile ce fac legătura între amplasamentul studiat și locuințele colective existente.

Profilul căilor de acces către parcurile subterane îngropate va avea carosabil de 6 m, fără trotuar. Accesul pietonal va fi realizat prin circulații verticale cu lift și scară pentru a permite și accesul persoanelor cu dizabilități.

Accesele din interiorul parcelei studiate vor fi executate din îmbrăcăminti moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte bituminoasă din mixturi asfaltice. Numarul total al locurilor de parcare este de **358** în parcajele subterane îngropate propuse.

III.05 – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

PUZ-ul actual pastreaza caracterului funcțional al parcelei cu nr. C.F/ NR. Cadastral 49471 și anume Zona P- zona de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție, subzona Pp – parcuri, grădini de cartier, scuaruri.

Prin regenerarea urbană a parcului se dorește revitalizarea întregii zone prin inserarea de noi funcțiuni complementare unei astfel de funcțiuni: o zonă de teatru în aer liber pentru evenimente culturale, o zonă de târg sezonier cu alimentație publică, un pavilion pentru evenimente, spectacole restranse, expunere de arta, parcări subterane îngropate.

Scopul acestei regenerări este crearea unor spații necesare dezvoltării activităților culturale, sportive și de recreere, unificarea și integrarea familială, contactul cu natura. Parcul va fi gândit pentru a răspunde cerințelor persoanelor de toate vârstele.

Pe lângă aceste noi funcțiuni se propune:

- refacerea spațiilor de joacă pentru a crește nivelul copiilor de interacțiune prin care procesul de cunoaștere, curiozitate și pricepere va dobândi alte niveluri și va spori abilitățile și dexteritatea copiilor,
- refacerea skate park-ului pentru a crea o zonă mai amplă unde se pot întâlni skateri, bikeri, rolleri;
- o zonă de bike park pentru activități specifice pentru cei ce îndrăgesc mountain bike,
- refacerea scărilor de acces și a parapetilor ce vor mărgini ocazional aleea centrală din interiorul parcului și transformarea lor în adevărate galerii de arta stradală;
- se vor crea zone distincte de grădini care prin specificul lor vor avea tipologii distincte: oază de liniște cu luciu de apă, grădină japoneză, grădină zen, grădină engleză,
- câteva pâlcuri de pădure colorată,
- zone de relaxare cu mobilier urban specific gen sezlong, leagăn, hamac,
- în zona dedicată copiilor în apropiere de zona centrală ce conține târgul sezonier și teatrul de vară va fi amplasată o fântână arteziană pentru copii unde aceștia se pot juca și răcorii în zilele de vară,

Terenurile aflate în limita zonei de studiu (linia albastră întreruptă pe planul de reglementări), dar neincluse în limita terenului care a generat PUZ (linia roșie neîntreruptă pe planul de reglementări) nu se vor reglementa prin prezentul PUZ și vor prelua reglementările din PUG.

Funcțiune dominantă: Parc

Funcțiuni complementare: piață centrală o zonă de teatru în aer liber pentru evenimente culturale, o zonă de târg sezonier cu alimentație publică, un pavilion pentru evenimente, spectacole restranse, expunere de arta, parcări subterane îngropate, locuri de joacă, skate park, bike park, zone de relaxare, grădini cu tipologii diferențiate.

Utilizări interzise: Sunt interzise toate funcțiunile care nu constituie în fiecare subzonă, funcțiunea de bază a acesteia.

Fac excepție de la alineatul precedent funcțiunile complementare admise conform exigențelor stabilite pentru fiecare tip de subzonă.

III.06 – DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Pentru deservirea edilitară a construcției din prezentul studiu, se vor propune următoarele lucrări cu caracter tehnico- edilitar:

ALIMENTARE CU APĂ

Alimentarea cu apă se va face prin racordarea la rețelelor existente în zonă.

CANALIZAREA

Canalizarea propusa in zona studiata se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al municipiului Tulcea, având o rețea de canalizare menajeră existentă.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Alimentarea cu energie electrică se va face de la rețeaua existente în zonă.

GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Colectarea deșeurilor se va face pe propria parcelă, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

Dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform documentațiilor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

III.07 – PROTECȚIA MEDIULUI

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului. Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă. Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.): propunerile documentației de urbanism nu afectează mediul. Prevenirea producerii riscurilor naturale: nu e cazul

Depozitarea controlată a deșeurilor: colectarea deșeurilor se va face pe parcelă, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi: se prevăd spații verzi și punerea în valoare a cadrului natural existent. Organizarea sistemelor de spații verzi: spațiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, pomi, plante decorative și fațade verzi.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate: nu e cazul.

Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană: nu e cazul.

III.08 – OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Suprafața de teren rezervată pentru lucrările rutiere propuse și care urmăresc realizarea unor noi trasee de străzi sau lărgirea profilului transversal -în zonele unde profilul stradal nu este asigurat - va fi trecută în domeniul public al statului și este delimitată în planșa „Regim Juridic-Circulația terenurilor” aferentă acestui Plan urbanistic zonal. Reglementările din acest PUZ au valoare juridică exclusiv pe terenul ce a generat PUZ-ul.

IV – CONCLUZII

Prezentul studiu urmărește păstrarea caracterului funcțional predominant al parcelei și anume Zona P- zona de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție, subzona Pp – parcuri, grădini de cartier, scuaruri.

Prin regenerarea urbană a parcului se dorește revitalizarea întregii zone prin inserarea de noi funcțiuni complementare unei astfel de funcțiuni: o zonă de teatru în aer liber pentru evenimente culturale, o zonă de târg sezonier cu alimentație publică, un pavilion pentru evenimente, spectacole restranse, expunere de arta, parcări subterane îngropate.

Scopul acestei regenerări este crearea unor spații necesare dezvoltării activităților culturale, sportive și de recreere, unificarea și integrarea familiala, contactul cu natura. Parcul va fi gândit pentru a răspunde cerințelor persoanelor de toate vârstele.

Pe lângă aceste noi funcțiuni se propune:

- refacerea spațiilor de joacă pentru a crește nivelul copiilor de interacțiune prin care procesul de cunoaștere, curiozitate și pricepere va dobândi alte niveluri și va spori abilitățile și dexteritatea copiilor;
- refacerea skate park-ului pentru a crea o zonă mai amplă unde se pot întâlni skateri, bikeri, rolleri;
- o zonă de bike park pentru activități specifice pentru cei ce îndrăgesc mountain bike;
- refacerea scărilor de acces și a parapetilor ce vor mărginii ocazional aleea centrală din interiorul parcului și transformarea lor în adevărate galerii de arta stradală;
- se vor crea zone distincte de grădini care prin specificul lor vor avea tipologii distincte: oază de liniște cu luciu de apă, grădină japoneză, grădină zen, grădină engleză;
- câteva pâlcuri de padure colorată;
- zone de relaxare cu mobilier urban specific gen sezlong, leagăn, hamac;
- în zona dedicată copiilor în apropiere de zona centrală ce conține târgul sezonier și teatrul de vară va fi amplasată o fântână arteziană pentru copii unde aceștia se pot juca și răcorii în zilele de vară;

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltări urbane corelate cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu;

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare a intravilanul mun. Tulcea, trebuie asigurată atât infrastructura necesară, cât și posibilitățile de cooperare și corelare a terenurilor din zonă, în vederea generării unor soluții coerente din punct de vedere urbanistic, îmbunătățind calitatea vieții.

Intocmit,
arh. Ioana Oncea

Verificat,
Urb. Ana-Maria Huțu

PLAN URBANISTIC ZONAL

REGENERARE URBANA PRIN INFINTAREA DE NOI SERVICII PUBLICE IN PARCUL VICTORIA, MUNICIPIUL TULCEA
Str. Victoriei, Tulcea, nr. Cod 49471



S.O.01 | INCADRARE IN TERITORIU SI P.U.G. | 1:2000

LEGENDA:

LIMITE:

- - - Limita zona studiata
- Limita de proprietate a terenului care a generat studiul
- PREVEDERI P.U.G. - UTR 6**
- ZONA P -Parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protectie
- Subzona Pp - subzona parcuri, grădinițe cartier, sovauri.
- P.O.T. se va reglementa pe bază de documentație de urbanism - PUZ
- C.U.T. se va reglementa pe bază de documentație de urbanism - PUZ
- ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR se va reglementa pe bază de documentație de urbanism - PUZ

INCADRARE IN P.U.G. MUNICIPIUL TULCEA-



nr. poz.	Coordonate got. de serviu	Suprafata terenului (m ²)	
	X (m)	Y (m)	
1	4155172.648	787643.213	37.489
2	4155139.821	787650.227	142.371
3	4155211.225	787650.227	78.242
4	4155211.225	787650.227	42.572
5	4155211.225	787650.227	121.689
6	4155211.225	787650.227	42.232
7	4154932.124	787650.227	124.643
8	4155211.225	787650.227	81.424
9	4155211.225	787650.227	82.244
10	4155211.225	787650.227	42.572
11	4155211.225	787650.227	42.572
12	4155211.225	787650.227	42.572
13	4155211.225	787650.227	42.572
14	4155211.225	787650.227	42.572
15	4155211.225	787650.227	42.572
16	4155211.225	787650.227	42.572
17	4155211.225	787650.227	42.572
18	4155211.225	787650.227	42.572
19	4155211.225	787650.227	42.572
20	4155211.225	787650.227	42.572
21	4155211.225	787650.227	42.572
22	4155211.225	787650.227	42.572
23	4155211.225	787650.227	42.572
24	4155211.225	787650.227	42.572
25	4155211.225	787650.227	42.572
26	4155211.225	787650.227	42.572
27	4155211.225	787650.227	42.572
28	4155211.225	787650.227	42.572
29	4155211.225	787650.227	42.572
30	4155211.225	787650.227	42.572
31	4155211.225	787650.227	42.572
32	4155211.225	787650.227	42.572
33	4155211.225	787650.227	42.572
34	4155211.225	787650.227	42.572
35	4155211.225	787650.227	42.572
36	4155211.225	787650.227	42.572
37	4155211.225	787650.227	42.572
38	4155211.225	787650.227	42.572
39	4155211.225	787650.227	42.572
40	4155211.225	787650.227	42.572



PLAN INCADRARE IN ZONA

VERIFICATOR / EXPERT:	NUME	SEMNAȚURA	CERINȚA	REFERAT / EXPERTIZA nr. / data	Proiect CDS 103/2022 Revizia 00.00.0000
		S.C. CUBICULAR DESIGN STUDIO S.R.L. - D. 240/1072 / 30.01.2019. C.U.I. 34042370 SECTOR 2, BUCUREȘTI TEL: +40756 212 447		Beneficiar: U.A.T. MUNICIPIUL TULCEA Titlu Proiect: Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent PUZ pentru obiectivul de investiții „Regenerare urbana prin infintarea de noi servicii publice in Parcul Victoria, Municipiul Tulcea” Amplasament: Str. Victoriei, Parc Victoria, Tulcea, nr. Cod.49471	Faza P.U.Z. Planșa
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:		
Sef Proiect	Arh. ONCEA Ioana		1:2000		
Proiectat	Arh. ONCEA Ioana				
Desenat	Arh. ONCEA Ioana		Data:		
Verificat	Urb. HUTU Ana-Maria		april 2023		
				-INCADRARE IN TERITORIU SI IN P.U.G. MUNICIPIUL TULCEA- S.O.01	

Este interzisă copierea, multiplicarea și imprimarea documentației fără aprobarea scrisă de S.C. CUBICULAR DESIGN STUDIO S.R.L., conform cu legea 8/1996.

PLAN URBANISTIC ZONAL

REGENERARE URBANA PRIN INFINTAREA DE NOI SERVICII PUBLICE IN PARCUL VICTORIA, MUNICIPIUL TULCEA
Str. Victoriei, Tulcea, nr. Cad.49471



S.O.02 | ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE | 1:2000

LEGENDA:

LIMITE:

- Limita zona studiata
- Limita de proprietate a terenului care a generat studiul

ZONIFICARE FUNCTIONALA: UTR 8

- CB2** - Subzona centrala cu functii complexe: Institutii, Servicii, Servicii de interes general, Comert si Locuire
- V1** - Subzona pentru spatii plantate cu acces nelimitat: Parcuri, Gradini, Scurari, Fasii plantate
- Loc de joaca
- Alei, scari platforme
- Spatiu verde
- L2** - Subzona Locuire colectiva P+4E
- L1** - Subzona Locuire individuala de tip urban cu inaltime mica maxim P+2E
- ISB** - Subzona Institutii si servicii publice situate in exteriorul perimetrului central, in afara Z.C.P
- Culte
- Invalamant (Gradinite, Scolii generale, Lincee)
- G1** - Subzona Gospodarie comunitara si Echipare tehnico-edilitara - Platforme colectare selectiva deseuri

CIRCULATII:

- Circulatie carosabila
- Circulatie pietonala
- Parcari amenajate

DISFUNCTII:

- Garaje
- Parcage in interiorul parcului
- Platforme colectare selectiva deseuri in interiorul parcului
- Parcari parazitare

INDICATORI EXISTENTI : BILANT TERITORIAL

FUNCTIUNE	POT exist.	CUT exist.	Rh exist.	H exist.
PARC	6.00%	0.06	Parter	+6.00m

UTILIZARE TEREN	SUPRAFATA(mp)	PROCENT (%)
SUPRAFATA ALEI, PLATFORME BETONATE, SCARI	4 388.00	13.50%
SUPRAFATA PLATFORME PARCARE	1 271.60	4%
SUPRAFATA LOCURI DE JOACA SI SKATE PARK	623.60	2%
PLATFORME COLECTARE SELECTIVA DESEURI	48.80	0.15%
SUPRAFATA SPATIU VERDE	25 900	80.35%
SUPRAFATA PARC	32 232	100.00%

PR. / POZ.	COORDONATE X (m)		COORDONATE Y (m)		SUPRAFATA (mp)
	N	E	N	E	
1	42170.049	101643.225	27.422		
2	42126.401	101682.257	142.371		
3	42170.232	101622.821	78.242		
4	42126.284	101723.223	81.840		
5	42126.873	101733.223	121.460		
6	42126.240	101728.624	42.232		
7	42126.729	101722.624	124.422		
8	42126.323	101741.123	61.424		
9	42126.540	101742.622	62.344		
10	42126.523	101742.744	54.624		
11	42126.523	101742.744	54.624		
12	42126.523	101742.744	54.624		
13	42126.523	101742.744	54.624		
14	42126.523	101742.744	54.624		
15	42126.523	101742.744	54.624		
16	42126.523	101742.744	54.624		
17	42126.523	101742.744	54.624		
18	42126.523	101742.744	54.624		
19	42126.523	101742.744	54.624		
20	42126.523	101742.744	54.624		
21	42126.523	101742.744	54.624		
22	42126.523	101742.744	54.624		
23	42126.523	101742.744	54.624		
24	42126.523	101742.744	54.624		
25	42126.523	101742.744	54.624		
26	42126.523	101742.744	54.624		
27	42126.523	101742.744	54.624		
28	42126.523	101742.744	54.624		
29	42126.523	101742.744	54.624		
30	42126.523	101742.744	54.624		
31	42126.523	101742.744	54.624		
32	42126.523	101742.744	54.624		
33	42126.523	101742.744	54.624		
34	42126.523	101742.744	54.624		
35	42126.523	101742.744	54.624		
36	42126.523	101742.744	54.624		
37	42126.523	101742.744	54.624		
38	42126.523	101742.744	54.624		
39	42126.523	101742.744	54.624		
40	42126.523	101742.744	54.624		
41	42126.523	101742.744	54.624		
42	42126.523	101742.744	54.624		
43	42126.523	101742.744	54.624		
44	42126.523	101742.744	54.624		
45	42126.523	101742.744	54.624		
46	42126.523	101742.744	54.624		
47	42126.523	101742.744	54.624		
48	42126.523	101742.744	54.624		
49	42126.523	101742.744	54.624		
50	42126.523	101742.744	54.624		

VERIFICATOR / EXPERT: _____ NUME: _____ SEMNATURA: _____ CERNTIA: _____ REFERAT / EXPERTIZA nr. / data: _____

Beneficiar: U.A.T. MUNICIPIUL TULCEA
Titlu Proiect: Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent PUZ pentru obiectivul de investiții „Regenerare urbana prin infintarea de noi servicii publice in Parcul Victoria, Municipiul Tulcea”
Amplasament: Str. Victoriei, Parc Victoria, Tulcea, nr. Cad.49471

Proiect CDS 103/2022
Revizia 00.00.0000

Faza: P.U.Z.
Planșa: S.O.02

-ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE-

Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:
Sef Proiect	Arh. ONCEA Ioana	_____	1:2000
Proiectat	Arh. ONCEA Ioana	_____	
Desenat	Arh. ONCEA Ioana	_____	Data:
Verificat	Urb. HUTU Ana-Maria	_____	april 2023

Este interzisă copierea, multiplicarea și imprimarea documentelor fără aprobarea scrisă a S.C. CUBICULAR DESIGN STUDIO S.R.L., conform cu legea 5/1996

PLAN URBANISTIC ZONAL

REGENERARE URBANA PRIN INFINTAREA DE NOI SERVICII PUBLICE IN PARCUL VICTORIA, MUNICIPIUL TULCEA
Str. Victoriei, Tulcea, nr. Cad.49471



S.O.03

POZE EXISTENT

1:2000

LEGENDA:

LIMITE:

- - - - Limita zona studiata
- - - - Limita de proprietate a terenului care a generat studiul

nr. poz.	Coordonata x (m)	Coordonata y (m)	Suprafata (m ²)
1	412070.000	707000.000	21.400
2	412070.000	707000.000	21.400
3	412070.000	707000.000	21.400
4	412070.000	707000.000	21.400
5	412070.000	707000.000	21.400
6	412070.000	707000.000	21.400
7	412070.000	707000.000	21.400
8	412070.000	707000.000	21.400
9	412070.000	707000.000	21.400
10	412070.000	707000.000	21.400
11	412070.000	707000.000	21.400
12	412070.000	707000.000	21.400
13	412070.000	707000.000	21.400
14	412070.000	707000.000	21.400
15	412070.000	707000.000	21.400
16	412070.000	707000.000	21.400
17	412070.000	707000.000	21.400
18	412070.000	707000.000	21.400
19	412070.000	707000.000	21.400
20	412070.000	707000.000	21.400
21	412070.000	707000.000	21.400
22	412070.000	707000.000	21.400
23	412070.000	707000.000	21.400
24	412070.000	707000.000	21.400
25	412070.000	707000.000	21.400
26	412070.000	707000.000	21.400
27	412070.000	707000.000	21.400
28	412070.000	707000.000	21.400
29	412070.000	707000.000	21.400
30	412070.000	707000.000	21.400
31	412070.000	707000.000	21.400
32	412070.000	707000.000	21.400
33	412070.000	707000.000	21.400
34	412070.000	707000.000	21.400
35	412070.000	707000.000	21.400
36	412070.000	707000.000	21.400
37	412070.000	707000.000	21.400
38	412070.000	707000.000	21.400
39	412070.000	707000.000	21.400
40	412070.000	707000.000	21.400
41	412070.000	707000.000	21.400
42	412070.000	707000.000	21.400
43	412070.000	707000.000	21.400
44	412070.000	707000.000	21.400
45	412070.000	707000.000	21.400
46	412070.000	707000.000	21.400
47	412070.000	707000.000	21.400
48	412070.000	707000.000	21.400
49	412070.000	707000.000	21.400
50	412070.000	707000.000	21.400



VERIFICATOR / EXPERT:	NUME	SEMNAURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA nr. / data	Proiect CDS 103/2022 Revizia 00.00.0000
		S.C. CUBICULAR DESIGN STUDIO S.R.L. - D. J40/1072 / 30.01.2018. C.U.I. 34042370 SECTOR 2, BUCURESTI TEL: +40756 212 447		Beneficiar: U.A.T. MUNICIPIUL TULCEA Titlu Proiect: Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent PUZ pentru obiectivul de investiții „Regenerare urbana prin infintarea de noi servicii publice in Parcul Victoria, Municipiul Tulcea” Amplasament: Str. Victoriei, Parc Victoria, Tulcea, nr. Cad.49471	Faza P.U.Z. Planşa S.O.03
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:		
Sef Proiect	Arh. ONCEA Ioana		1:2000		
Proiectat	Arh. ONCEA Ioana				
Desenat	Arh. ONCEA Ioana		Data:		
Verificat	Urb. HUTU Ana-Maria		april 2023		

- POZE EXISTENT -

Este interzisă copierea, multiplicarea și imprimarea documentului fără aprobarea scrisă a S.C. CUBICULAR DESIGN STUDIO S.R.L., conform cu legea 5/1996

PLAN URBANISTIC ZONAL

REGENERARE URBANA PRIN INFINTAREA DE NOI SERVICII PUBLICE IN PARCUL VICTORIA, MUNICIPIUL TULCEA
Str. Victoriei, Tulcea, nr. Cad.49471



S.O.04

REGIM JURIDIC
CIRCULATIA TERENURILOR

1:2000

LEGENDA:

LIMITE:

- Limita zona studiata
- Limita de proprietate a terenului care a generat studiul

ZONA REGLEMENTATA:

- Domeniu privat al U.A.T. Municipiul Tulcea
- Domeniul public al U.A.T. Municipiul Tulcea

ZONA DE STUDIU:

- Domeniu privat al U.A.T. Municipiul Tulcea
- Domeniul public al U.A.T. Municipiul Tulcea
- Condominiu - proprietate comuna privata a persoanelor fizice si juridice cf. O.U.G. 210/2008 pentru completarea Legii Locuintei 114/1996
- Domeniu privat al persoanelor fizice si juridice

CIRCULATII:

- Parcari amenajate

DISFUNCTII:

- Garaje
- Parcaje in interiorul parcului
- Platforme colectare selectiva deseuri in interiorul parcului
- Parcari parazitare

INDICATORI EXISTENTI : BILANT TERITORIAL

FUNCTIUNE	POT exist.	CUT exist.	Rh exist.	H exist.
PARC	6.00%	0.06	Parter	+6.00m

UTILIZARE TEREN	SUPRAFATA(mp)	PROCENT (%)
SUPRAFATA ALEI, PLATFORME BETONATE, SCARI	4 388.00	13.50%
SUPRAFATA PLATFORME PARCARE	1 271.60	4%
SUPRAFATA LOCURI DE JOACA SI SKATE PARK	623.60	2%
PLATFORME COLECTARE SELECTIVA DESEURI	48.80	0.15%
SUPRAFATA SPATIU VERDE	25 900	80.35%
SUPRAFATA PARC	32 232	100.00%

PROIECTIA (1)

NO.	COORDONATE X (m)	COORDONATE Y (m)	SUPRAFATA (mp)
1	42170.049	10162.115	21.422
2	42126.431	10162.257	142.371
3	42170.232	10162.257	75.242
4	42126.114	10162.257	81.492
5	42126.873	10173.233	121.469
6	42126.140	10173.233	42.232
7	42126.114	10173.233	121.462
8	42126.333	10173.113	61.434
9	42126.114	10173.113	62.344
10	42126.114	10173.113	62.344
11	42126.114	10173.113	62.344
12	42126.114	10173.113	62.344
13	42126.114	10173.113	62.344
14	42126.114	10173.113	62.344
15	42126.114	10173.113	62.344
16	42126.114	10173.113	62.344
17	42126.114	10173.113	62.344
18	42126.114	10173.113	62.344
19	42126.114	10173.113	62.344
20	42126.114	10173.113	62.344
21	42126.114	10173.113	62.344
22	42126.114	10173.113	62.344
23	42126.114	10173.113	62.344
24	42126.114	10173.113	62.344
25	42126.114	10173.113	62.344
26	42126.114	10173.113	62.344
27	42126.114	10173.113	62.344
28	42126.114	10173.113	62.344
29	42126.114	10173.113	62.344
30	42126.114	10173.113	62.344
31	42126.114	10173.113	62.344
32	42126.114	10173.113	62.344
33	42126.114	10173.113	62.344
34	42126.114	10173.113	62.344
35	42126.114	10173.113	62.344
36	42126.114	10173.113	62.344
37	42126.114	10173.113	62.344
38	42126.114	10173.113	62.344
39	42126.114	10173.113	62.344
40	42126.114	10173.113	62.344



VERIFICATOR / EXPERT:	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA nr. / data	Proiect CDS 103/2022 Revizia 00.00.0000
		S.C. CUBICULAR DESIGN STUDIO S.R.L. - D. J40/1072 / 30.01.2018. C.U.I. 34042372 SECTOR 2, BUCURESTI TEL: +4078 212 447		Beneficiar: U.A.T. MUNICIPIUL TULCEA Titlu Proiect: Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent PUZ pentru obiectivul de investiții „Regenerare urbana prin infintarea de noi servicii publice in Parcul Victoria, Municipiul Tulcea” Amplasament: Str. Victoriei, Parc Victoria, Tulcea, nr. Cad.49471	
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:	Faza	
Sef Proiect	Arh. ONCEA Ioana		1:2000	P.U.Z.	
Proiectat	Arh. ONCEA Ioana			Planşa	
Desenat	Arh. ONCEA Ioana		Data:	-REGIM JURIDIC	
Verificat	Urb. HUTU Ana-Maria		april 2023	CIRCULATIA TERENULUI- S.O.04	

Este interzisă copierea, multiplicarea și imprimarea documentului fără aprobarea scrisă a S.C. CUBICULAR DESIGN STUDIO S.R.L., conform cu legea 5/1996.

PLAN URBANISTIC ZONAL

REGENERARE URBANA PRIN INFINTAREA DE NOI SERVICII PUBLICE IN PARCUL VICTORIA, MUNICIPIUL TULCEA
Str. Victoriei, Tulcea, nr. Cad.49471



S.O.05 | **REGLEMENTARI URBANISTICE** | 1:2000

LEGENDA:

LIMITE:

- Limita zona studiata
- Limita de proprietate a terenului care a generat studiul

ZONIFICARE FUNCTIONALA: UTR 8

- CB2 - Subzona centrala cu functii complexe: Institutii, Servicii, Servicii de interes general, Comerț și Locuire
- V1 - Subzona pentru spatii plantate cu acces nelimitat: Parcuri, Gradini, Scururi, Fasii plantate
- Zona spatii verzi traversate de circulatii, locuri de joaca, zone de relaxare
- Zona servicii publice: parcuri subterane, targuri sezoniere, pavilion expozitional
- L2 - Subzona Locuire colectiva P+4E
- L1 - Subzona Locuire individuala de tip urban cu inaltime mica maxim P+2E
- ISB - Subzona Institutii și servicii publice situate in exteriorul perimetrului central, in afara Z.C.P
- Culte
- Invatamant (Gradinite, Scolii generale, Licee)
- G1 - Subzona Gospodarie comuna și Echipare tehnico-edilitara - Platforme colectare selectiva deseuri

CIRCULATI:

- Circulatie carosabila
- Circulatie pietonala
- Parcari amenajate

INDICATORI EXISTENTI : BILANT TERITORIAL

FUNCTIUNE	POT prop.	CUT prop.	Rh prop.	H max.
PARC(SC compusa din Gardene piata centrala, Acces parcuri, Locuri de joaca, Skate park, Bike park, Targuri sezoniere, Pavilion expozitional)	8.00%	0.08	Parter inalt	+6.00m

UTILIZARE TEREN	SUPRAFATA(mp)	PROCENT (%)
SUPRAFATA ALEI, PLATFORME BETONATE, SCARI SI PIATA CENTRALA	5.372.00	16.65%
GRADENE PIATA CENTRALA	355.00	1.10%
SUPRAFATA ACCES	348.55	1.10%
PARCARI SUBTERANE	348.55	1.10%
SUPRAFATA LOCURI DE JOACA, SKATE PARK SI BIKE PARK	1074.00	3.30%
ALIMENTATIE PUBLICA / TARGURI SEZONIERE	503.00	1.55%
PAVILION EXPOZITIONAL	283.00	0.90%
SUPRAFATA SPATIU VERDE	24.296.45	75.40%
SUPRAFATA PARC	32.232	100.00%

PARCARE SUBTERANA	
SUPRAFATA CONSTRUITA	4.335.00 mp
SUPRAFATA DESFASURATA	8.670.00 mp
NUMAR NIVELURI	2 SUBTERANE
NUMAR LOCURI DE PARCARE	358 LOCURI

PARCELA (1)

NO. PARCEL	Coordonata geografica	Suprafata
1	45°15'18.844"	27.444
2	45°15'18.844"	168.871
3	45°15'18.844"	25.231
4	45°15'18.844"	25.231
5	45°15'18.844"	48.202
6	45°15'18.844"	33.648
7	45°15'18.844"	62.454
8	45°15'18.844"	62.454
9	45°15'18.844"	62.454
10	45°15'18.844"	62.454
11	45°15'18.844"	62.454
12	45°15'18.844"	62.454
13	45°15'18.844"	62.454
14	45°15'18.844"	62.454
15	45°15'18.844"	62.454
16	45°15'18.844"	62.454
17	45°15'18.844"	62.454
18	45°15'18.844"	62.454
19	45°15'18.844"	62.454
20	45°15'18.844"	62.454
21	45°15'18.844"	62.454
22	45°15'18.844"	62.454
23	45°15'18.844"	62.454
24	45°15'18.844"	62.454
25	45°15'18.844"	62.454
26	45°15'18.844"	62.454
27	45°15'18.844"	62.454
28	45°15'18.844"	62.454
29	45°15'18.844"	62.454
30	45°15'18.844"	62.454
31	45°15'18.844"	62.454
32	45°15'18.844"	62.454
33	45°15'18.844"	62.454
34	45°15'18.844"	62.454
35	45°15'18.844"	62.454
36	45°15'18.844"	62.454
37	45°15'18.844"	62.454
38	45°15'18.844"	62.454
39	45°15'18.844"	62.454
40	45°15'18.844"	62.454

VERIFICATOR / EXPERT: _____ NUME: _____ SEMNATURA: _____ CERINTA: _____ REFERAT / EXPERTIZA nr. / data: _____

CUBICULAR design studio S.C. CUBICULAR DESIGN STUDIO S.R.L. - D. J40/1072 / 30.01.2019. C.U.I. 34042375. SECTOR 2, BUCURESTI. TEL: +40756 212 447

Beneficiar: **U.A.T. MUNICIPIUL TULCEA**

Titlu Proiect: **Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent PUZ pentru obiectivul de investiții „Regenerare urbana prin infintarea de noi servicii publice in Parcul Victoria, Municipiul Tulcea”**

Amplasament: **Str. Victoriei, Parc Victoria, Tulcea, nr. Cad.49471**

Faza **P.U.Z.**
Planşa **S.O.05**

Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:
Sef Proiect	Arh. ONCEA Ioana	_____	1:2000
Proiectat	Arh. ONCEA Ioana	_____	
Desenat	Arh. ONCEA Ioana	_____	
Verificat	Urb. HUTU Ana-Maria	_____	Data: apr 2023

-REGLEMENTARI URBANISTICE-

Este interzisă copierea, multiplicarea și imprimarea documentelor fără aprobarea scrisă a S.C. CUBICULAR DESIGN STUDIO S.R.L., conform cu legea 5/1996.

PLAN URBANISTIC ZONAL

REGENERARE URBANA PRIN INFIINTAREA DE NOI SERVICII PUBLICE IN PARCUL VICTORIA, MUNICIPIUL TULCEA
Str. Victoriei, Tulcea, nr. Cad.49471

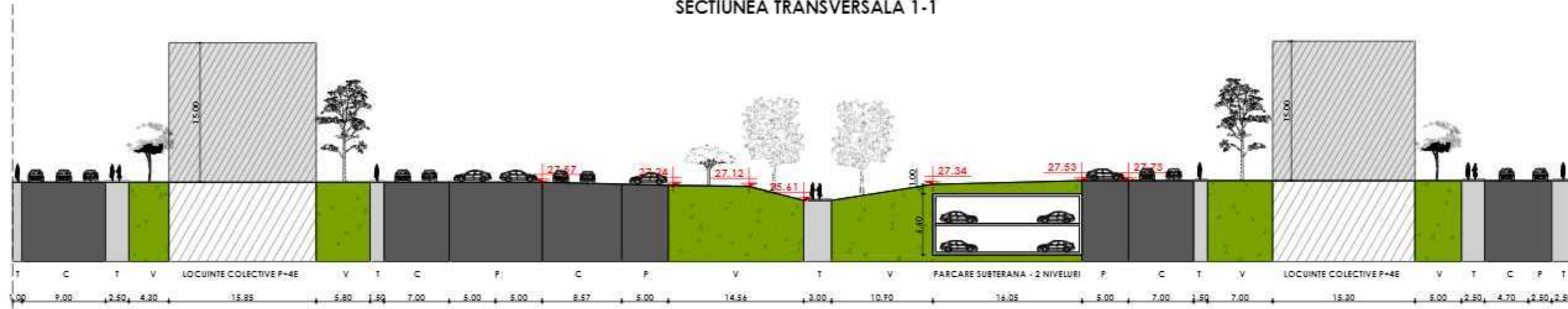


S.O.06

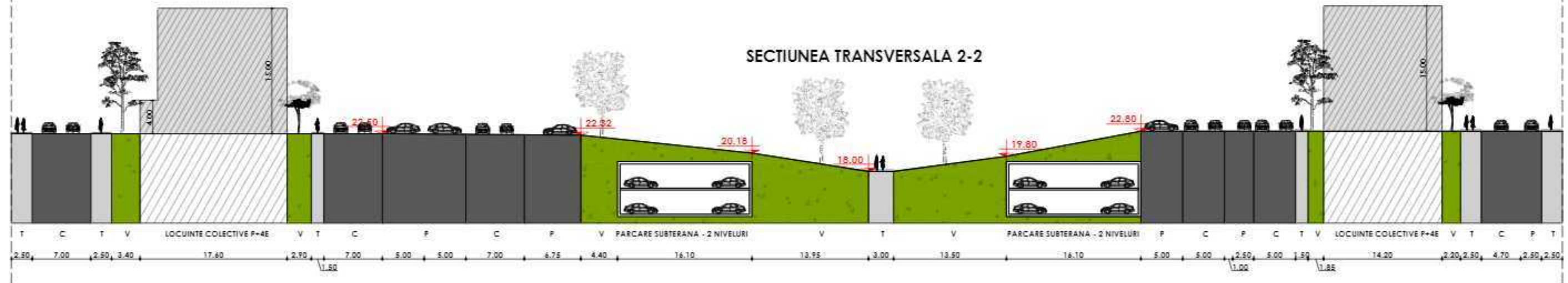
SECTIUNI TRANSVERSALE

1:500

SECTIUNEA TRANSVERSALA 1-1



SECTIUNEA TRANSVERSALA 2-2



VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA nr. / data
				Proiect CDS 103/2022 Revizia 00.00.0000



S.C. CUBICULAR DESIGN STUDIO S.R.L.-D.
J40/1072 / 30.01.2013, C.U.J. 34042370
SECTOR 2, BUCURESTI
TEL: +40764 315 447

Beneficiar: U.A.T. MUNICIPIUL TULCEA
Titlu Proiect: Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent PUZ pentru obiectivul de investiții „Regenerare urbana prin infiintarea de noi servicii publice in Parcul Victoria, Municipiul Tulcea”

Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:
Sef Proiect	Arh. ONCEA Ioana	_____	1:500
Proiectat	Arh. ONCEA Ioana	_____	
Desenat	Arh. ONCEA Ioana	_____	
Verificat	Urb. HUTU Ana-Maria	_____	Data: apr 2023

Amplasament: Str. Victoriei, Parc Victoria, Tulcea, nr. Cad.49471

-SECTIUNI TRANSVERSALE-

Faza
P.U.Z.
Plansa
S.O.06

LEGENDA:

UTILIZARE TEREN	SUPRAFATA(m ²)	PROCENT (%)
SUPRAFATA ALEI, PLATFORME BETONATE, SCARI SI PIATA CENTRALA	5 372.00	16.65%
GRADENE PIATA CENTRALA	355.00	1.10%
SUPRAFATA ACCES	348.55	1.10%
PARCARI SUBTERANE	1074.00	3.30%
SUPRAFATA LOCURI DE JOACA, SKATE PARK SI BIKE PARK	503.00	1.55%
ALIMENTATIE PUBLICA / TARGURI SEZONIERE	283.00	0.90%
PAVILION EXPOZITIONAL	24 296.48	75.40%
SUPRAFATA SPATIU VERDE	32 232	100.00%

- SPATII VERZI
- ALEI, SCARI, PLATFORME
- PIATA CENTRALA + GRADENE
- ALIM. PUBLICA / TARGURI SEZONIERE
- PAVILION EXPOZITIONAL
- OAZA DE RECREERE
- LOC DE JOACA
- ZONE DE RELAXARE
- GRADINA JAPONEZA
- PARCARE SUBTERANA
- PERETI CATARARE / BANCI
- ARTA STRADALA

SITUATIA PROPUSA



Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:
Arh. Proiectant	Arh. ONCEA Ioana		
Arh. Verificat	Arh. ONCEA Ioana		
	Arh. ONCEA Ioana		
	Arh. ONCEA Ioana		

Proiect CDS 103/2022
Revizia 00.00.0000

Beneficiar: U.A.T. MUNICIPIUL TULCEA
Titlu Proiect: Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent PUZ pentru obiectivul de investiții „Regenerare urbana prin înființarea de noi servicii publice în Parcul Victoria, Municipiul Tulcea”
Amplasament: Str. Victoriei, Parc Victoria, Tulcea, nr. Cad.49471

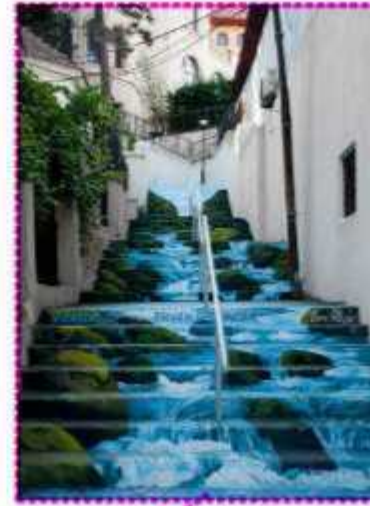
-CONCEPT-
PARTEA DE NORD

Faza
P.U.Z.
Planşa
S.O.07

Data: apr 2023

UTILIZARE TEREN	SUPRAFATA(mp)	PROCENT (%)
SUPRAFATA ALEI, PLATFORME BETONATE, SCARI SI PIATA CENTRALA	5 372.00	16.65%
GRADENE PIATA CENTRALA	355.00	1.10%
SUPRAFATA ACCES, PARCARI SUBTERANE	348.55	1.10%
SUPRAFATA LOCURI DE JOACA, SKATE PARK SI BIKE PARK	1074.00	3.30%
ALIMENTATIE PUBLICA / TARGURI SEZONIERE	503.00	1.55%
PAVILION EXPOZITIONAL	283.00	0.90%
SUPRAFATA SPATIU VERDE	24 296.45	75.40%
SUPRAFATA PARC	32 232	100.00%

SITUATIA PROPUSA



VERIFICATOR / EXPERT:	NUME	SEMNAURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA nr. / data	Proiect CDS 103/2022 Revizia 00.00.0000
		S.C. CUBICULAR DESIGN STUDIO S.R.L. J40/1072 / 30.01.2019, C.U.I. 34042370 SECTIUNEA 2, BUCURESTI TEL: +40756 212 447		Beneficiar: U.A.T. MUNICIPIUL TULCEA Titlu Proiect: Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent PUZ pentru obiectivul de investiții „Regenerare urbana prin înființarea de noi servicii publice în Parcul Victoria, Municipiul Tulcea” Amplasament: Str. Victoriei, Parc Victoria, Tulcea, nr. Cad.49471	Faza P.U.Z. Planşa S.O.08
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:		
Sef Proiect	Arh. ONCEA Ioana	_____			
Proiectat	Arh. ONCEA Ioana	_____			
Desenat	Arh. ONCEA Ioana	_____	Data:		
Verificat	Urb. HUTU Ana-Maria	_____	april 2023		

Este interzisă copierea, multiplicarea și imprimarea documentelor fără aprobarea scrisă a S.C. CUBICULAR DESIGN STUDIO S.R.L. conform cu legea 31/1998.

VLAD HURHUI. ARHITECTURĂ

ANZI DESIGN S.R.L.

CUI 41769665

J8/3157/15.10.2019

Sat Predeluț, Comuna Bran, Strada Bisericii, nr. 8, Județul Brașov

DENUMIREA LUCRĂRII

PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

Construire locuințe colective

**Tarlaua 61, Parcela 1775/2, Municipiul Tulcea, Județul Tulcea, Numar
cadastral 38205**

MEMORIU GENERAL

BENEFICIAR

CENTRAL HORECA SRL

Tarlaua 61, Parcela 1775/2, Municipiul Tulcea, Județul Tulcea

PROIECT

NR. U01/2022

DATA ELABORĂRII: SEPTEMBRIE 2022

BORDEROU DE PIESE SCRISE:

- VOLUMUL 1 - Memoriu General
- VOLUMUL 2 - Regulament Local de Urbanism (R.L.U.)

BORDEROU DE PIESE SCRISE:

Nr. planșă	Denumire	Scara
Planșa 1	Încadrarea în sistem satelitar	1:2000
Planșa 2	Încadrare în Planul Urbanistic General	1:2000
Planșa 3	Încadrare în Plan Urbanistic Zonal	1:2000
Planșa 4	Analiza la nivelul zonei extinse de studiu	1:2000
Planșa 5	Accesibilitate la nivelul zonei	1:2000
Planșa 6	Încadrare în documentațiile de urbanism existente	1:2000
Planșa 7	Studiu fotografic	1:1000
Planșa 8	Situație existentă	1:1000
Planșa 9	Reglementări urbanistice	1:1000
Planșa 10	Reglementări urbanistice - Circulații	1:1000
Planșa 11	Secțiuni	1:1000
Planșa 12	Profile stradale	1:1000
Planșa 13	Reglementări urbanistice - Rețele edilitare	1:1000
Planșa 14	Reglementări urbanistice - Mobilare	1:1000

CUPRINS

1. INTRODUCERE	4
1.1. Date de recunoaștere a documentației	4
1.2. Obiectul lucrării PUZ	5
1.3. Surse documentare	5
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	6
2.1. Evoluția zonei	6
2.2. Încadrare în localitate	6
2.3. Elemente de cadru natural	6
2.4. Circulația	7
2.5. Ocuparea terenurilor	7
2.6. Echiparea edilitară existentă	7
2.7. Probleme de mediu	8
2.8. Opțiuni ale populației	8
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	8
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	8
3.2. Prevederi ale PUG	8
3.3. Valorificarea cadrului natural	9
3.4. Modernizarea circulației	9
3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici	9
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare	10
3.7. Protecția mediului	10
3.8. Obiective de utilitate publică	12
4. CONCLUZII, MĂSURI	12

VOLUMUL 1 – MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării

PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)
CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE

Amplasament

Tarlaua 61, Parcela1775/2, Municipiul Tulcea, Județul Tulcea, N.C. 38205

Beneficiar

CENTRAL HORECA SRL
Strada Babadag nr. 14, Municipiul Tulcea, Județul Tulcea

Faza de proiectare

PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

Proiectant general

ANZI DESIGN S.R.L.
Sat Predeluț, Comuna Bran, Strada Bisericii, nr. 8, Județul Brasov
Șef de proiect: arh. Urb. Constantin Drăghici-Șerban
Proiectant: arh. Urb. Constantin Drăghici-Șerban

1.2. Obiectul lucrării PUZ

Terenul studiat în suprafața de 1500,00 mp este amplasat în Tarlaua 61, Parcela 1775/2, Municipiul Tulcea, Județul Tulcea, identificat prin numărul cadastral 38205 și este în proprietatea privată a CENTRAL HORECA SRL conform Act Notarial nr. 66 din 21.01.2022 emis de NP Porfir Alexandru.

Terenul se află în intravilanul localității, iar destinația actuală a zonei conform Planului Urbanistic Zonal „ZONA SUD VII TULCEA” și regulamentul aferent aprobat prin HCL nr. 371/23.12.2013 și HCL nr. 269/2004, imobilul se află în UTR 29, zona LM, subzona u2 – zona rezidențială cu locuințe; activitatea preponderentă pe fiecare parcelă cu locuințe în parte este locuirea; ponderea locuirii va fi de minim 75% din suprafața desfasurată a fiecărei clădiri în parte.

Întrucât scopul pentru care se solicită emiterea Certificatului de Urbanism nr. 210 din 18.05.2022 presupune o derogare de la reglementările aferente Planului Urbanistic Zonal aprobat prin HCL nr. 371/23.12.2003 și HCL nr. 269/2004, autorizarea obiectivului de investiții va fi condiționată de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.), elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat, de primarul localității. În baza Certificatului de Urbanism nr. 210 din 18.05.2022, în prezent expirat, s-au emis următoarele avize: Notificarea nr. 44494 din 06.10.2022 elaborată în conformitate cu art. 36 din Legea nr. 350 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Ordinul nr. 2701 din 30.12.2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului privind aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a proiectului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” emis de Primăria Municipiului Tulcea, Avizul de oportunitate nr. 6 din 13.02.2023 emis de Primăria Municipiului Tulcea, Decizia etapei de încadrare nr. 33 din 26.06.2023 emis de Agenția pentru Protecția Mediului Tulcea, Notificare nr. 11 15/210/06.07.2023 emisă de Direcția de Sănătate Publică a Județului Tulcea, Fișa tehnică – Aviz favorabil nr. 5926 din 26.05.2023 emis de S.C. AquaServ S.A. Tulcea, Notificarea nr. 5731 din 19.04.2023.

Ca efect al expirării Certificatului de Urbanism nr. 210 din 18.05.2022 s-a emis Certificatul de Urbanism nr. 587 din 05.09.2023 cu același scop „Construire locuințe colective”.

1.3. Surse documentare

Sursele de documentare utilizate în elaborarea P.U.Z. sunt:

- Documentației de Urbanism nr. 1/1995, faza PUG, aprobată prin hotărârea Consiliului Local Tulcea nr. 29/27.05.1996, Faza R.L.U. Aprobată prin H.C.L. nr. 19/25.02.1999 și H.C.L. nr. 129/26.05.2011
- Strategia de dezvoltare a Municipiului Tulcea, anul 2021-2030
- Plan topografic actualizat care furnizează informații cu privire la:
 - suprafața terenului, forma în plan, panta și dimensiunile parcelelor;
 - tipologia și dispunerea terenului în zonă;
 - evidențierea fondului construit existent, cu relațiile și interconstrucțiile realizate în timp;
 - poziționarea traseelor de echipamente tehnico-edilitare;
 - situația juridică a terenurilor limitrofe;

- Studiu geotehnic care furnizează informații cu privire la
 - încadrarea amplasamentului studiat din punct de vedere geomorfologic și geologic;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenul intravilan ce a generat Planul Urbanistic Zonal se află în proprietatea privată a CENTRAL HORECA S.R.L. conform Act Notarial nr. 66 din 21.01.2022 emis de NP Porfir Alexandru;

Municipiul Tulcea este situat în Dobrogea de Nord, pe malul drept al brațului Tulcea, la jumătatea dintre Ceatalul Chilia și Ceatalul Sf. Gheorghe, 8 km aval de prima bifurcație a Dunării. Astfel, accesul la Dunăre reprezintă un factor important al dezvoltării economice. Terenul face parte din zona pentru care s-a elaborat Planul Urbanistic Zonal „ZONA SUD VII TULCEA” și regulamentul aferent, aprobat prin HCL nr. 371/23.12.2003 și HCL nr. 269/2004, imobilul se află în UTR 29, zona LM, subzona u2 – zonă rezidențială cu locuințe; activitatea preponderentă pe fiecare parcelă cu locuințe în parte este locuirea; ponderea locuirii va fi de minim 75% din suprafața desfasurată (SD) a fiecărei clădiri. Astfel, zona are un preponderent rezidențial și dotările aferente acestuia.

2.2. Încadrare în localitate

Terenul ce a generat Planul Urbanistic Zonal este amplasat în partea de sud a Municipiului Tulcea, Județul Tulcea, Strada Poet Traian Coșovei.

Vecinătățile terenului:

la nord - vest: Strada Poet Traian Coșovei conform Ridicării topografice

la nord - est: proprietate privată - NC 49330 conform Ridicării topografice

la sud - vest: proprietate privată - NC 43418 conform Ridicării topografice – Propunere PUZ în curs de avizare “Lotizare teren pentru construire locuințe unifamiliale”

la sud - est: proprietate privată

2.3. Elemente de cadru natural

Din punct de vedere geomorfologic, municipiul Tulcea este situat în unitatea majoră de relief Podișul Dobrogei, la contactul dintre Podișul Dobrogei de Nord (Dealurile Tulcei) și Delta Dunării.

Dealurile Tulcei reprezintă cea mai întinsă și cea mai joasă regiune a Dobrogei de Nord, altitudinea lor medie fiind de numai 64 de m.

Din punct de vedere geo-tectonic, zona studiată face parte din unitatea structurală majoră a Orogenului Nord Dobrogean, subunitatea Pânzei de Tulcea în care se identifică un fundament alcătuit din roci cristaline paleozoice și un înveliș sedimentar triasic, străpuns de riolite și porfire.

Din punct de vedere hidrografic, municipiul Tulcea se situează în bazinul hidrografic al fluviului Dunărea.

Particularitățile elementelor cadrului natural al Dobrogei, cu precădere cele de ordin geologic, geomorfologic și climatic, imprimă rețelei hidrografice și regimului hidrologic, al cursurilor de apă, caracteristici ce nu se mai regăsesc în nici o altă regiune a țării. Astfel rețeaua hidrografică ce drenează teritoriul Dobrogei prezintă o densitate medie redusă (0.1 – 0.2 km/km²) și este constituită din râuri scurte – a căror lungime, depășește doar în trei cazuri 50 km – cu debite lichide scăzute (sub 1 m³/s) și regim torențial de scurgere.

Din punct de vedere climatic, Municipiul Tulcea se află într-o zonă cu climă caracterizată prin influențe submediteraneene, care se suprapun pe fondul climatului temperat continental. În timpul anului, dar mai ales iarna, au loc invazii de mase de aer umede și calde de origine mediteraneană și oceanică. Iarna se face simțit aerul arctic, din nord, care provoacă scăderea temperaturii. Temperatura maximă înregistrată a fost de 40,3 grade, iar minima a fost de -26,8 grade în anul 1942. Temperatura medie anuală din Tulcea este una dintre cele mai ridicate din țară, fiind de 10,8 grade. Precipitațiile medii anuale sunt de 350–500 mm.

2.4. Circulația

Accesul carosabil și pietonal pe terenul studiat se poate realiza în prezent prin Strada Poet Traian Coșovei, conform Planului Urbanistic Zonal „ZONA SUD VII TULCEA” și regulamentul aferent aprobat prin HCL nr. 371/23.12.2013 și HCL nr. 269/2004 profilul arterei este de categoria III având 1 fir de circulație pe sens.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul în suprafață de 1.500,00 mp este situat în intravilanul Municipiului Tulcea și este liber de construcții. Folosința actuală a terenului este de teren arabil. Conform Planului Urbanistic Zonal „ZONA SUD VII TULCEA”, Imobilul se afla în UTR 29, zona LM, subzona u2 – zona rezidențială cu locuințe; activitatea preponderantă pe fiecare parcelă cu locuințe în parte este locuirea; poderea locuirii va fi de minim 75% din SD a fiecărei clădiri în parte.

2.6. Echiparea edilitară existentă

Conform Strategiei de Dezvoltare a Municipiului Tulcea 2021-2030 sistemul de canalizare și preluare a apelor pluviale din Municipiul Tulcea va fi modernizat. Conform POIM 2014-2020 se prevede extinderea rețelei de apă și canalizare la nivelul zonei extinse de studiu din vecinătatea terenului studiat.

Din punct de vedere al echipării edilitare, zona beneficiază de rețea de distribuție în sistem centralizat de canalizare și distribuție a apei, gaze naturale, electricitate. Acestea se regăsesc pe Strada Cocoș până la intersecția cu Strada Poet Traian Coșovei, inclusiv pe Strada Poet Traian Coșovei, fiind racordate la acestea construcțiile deja existente pe frontul opus amplasamentului studiat, raportat la Strada Poet Traian Coșovei. De asemenea la intersecția dintre cele două străzi menționate anterior este amplasat un post trafo care permite racordarea pentru asigurarea alimentării cu energie electrică.

Astfel, din punct de vedere al echipării edilitare, terenul va beneficia de rețelele de distribuție a apei potabile și canalizare, energie electrică și gaze naturale existente pe străzile adiacente.

2.7. Probleme de mediu

Terenul ce face obiectul documentației de urbanism nu prezintă probleme semnificative de degradare a mediului.

Existența rețelelor tehnico-edilitare reprezintă un element pozitiv, permițând dezvoltarea zonei fără a periclita calitatea factorilor de mediu din zona studiată (posibilitatea de racordare la rețelele de apă și de canalizare).

2.8. Opțiuni ale populației

Se va completa după finalizarea etapelor de consultare a populației.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiului geotehnic, din punct de vedere morfologic, terenul cercetat este plan și stabil (amenajat antopic cu umpluturi – fosta groapa de gunoi) și nu este afectat de riscuri naturale previzibile de tipul inundațiilor.

Din punct de vedere geologic, în zonă apar depozite cu vârstă Pleistocen superior reprezentate prin prafuri argiloase (loess grupa B).

Nivelul hidrostatic se situează la adâncimi mai mari de 8.00 m fata de CTN.

Riscul geotehnic al executiei acestei lucrari este de nivel major.

Țesutul urban aflat în imediata vecinătate a DN22 ceea ce aduce zonei și terenului studiat o accesibilitate creescută și care favorizează dezvoltarea zonelor rezidențiale. Astfel propunerea se încadrează la nivelul funcționalităților și a tramei stradale propuse conform *PUZ SUD VII Tulcea*.

Studiul de oportunitate elaborat pentru documentația PUZ propune dezvoltarea și construirea de locuințe colective cu circulațiile aferente acesteia și parcările necesare.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform Planului Urbanistic Zonal „ZONA SUD VII TULCEA” și regulament aferent, aprobat prin H.C.L. nr. 371/23.12.2003 și H.C.L. nr. 269/2004, imobilul se afla în UTR 29, zona LM, subzona u2-zona rezidentiala cu locuințe; activitatea predominantă pe fiecare parcelă cu locuințe în parte este locuirea; ponderea locuirii va fi de minim 75% din suprafața desfășurată (SD) a fiecărei clădiri în parte.

Utilizări permise ale terenurilor sunt: funcțiunea principală - locuirea și activitățile compatibile locuirii, activitățile funcțiunilor complementare care susțin și potențiază funcțiunea principală, activitățile de întreținere ale funcțiunii principale și a celor complementare admise. Iar conform utilizărilor permise cu condiții, ca activități secundare, pe fiecare parcelă în parte desfășurate în conformitate cu reglementările Consiliului Local al Municipiului Tulcea în limita a maxim 25% din suprafața desfășurată a fiecărei clădiri pe parcelă; depozitare produse fara nocivitate; comert cu amanuntul; exercitarea activitatilor profesionale libere (avocatura, proiectare, medicina, etc.); alte servicii.

Pentru stabilirea condițiilor de conformitate și amplasare a noilor construcții autorizarea obiectului de investiții va fi condiționată de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.).

Prin urmare, Planul Urbanistic Zonal va avea în vedere în primul rând schimbarea de destinație a terenului, *din zona rezidențială cu locuințe* în locuințe colective, funcționalitate compatibilă cu cea existentă conform Planului Urbanistic Zonal „ZONA SUD VII TULCEA” și regulament aferent, aprobat prin H.C.L. nr. 371/23.12.2003 și H.C.L. nr. 269/2004.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Construcțiile și dotările ce vor fi realizate pe amplasamentul studiat, nu vor produce poluări ale aerului și apei și nu vor produce zgomote.

Caracterul rezidențial al terenului, mai precis funcțiunea de locuințe colective nu evacuează noxe în atmosferă și nu necesită instalații de epurare speciale. Noxele evacuate după arderea gazului metan se încadrează în limitele impuse de normele în vigoare. Evacuarea gazelor arse de la centralele termice se va face conform normativelor în vigoare, dacă este cazul.

Funcțiunea propusă nu induce în mediu înconjurător zgomote peste limita impusă de STAS 10009/2017, respectiv 50dB (a) și nici vibrații statice sau dinamice.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul carosabil și pietonal pe teren se va realiza din strada Poet Traian Coșovei. Profilul arterei este de categoria III având 1 fir de circulație pe sens și un profil total de 7,00 metri – circulația carosabilă propusă este de 6,00 metri cu un sens pe fir și 1,00 metri pietonal dispus pe partea de nord, spre terenul studiat.

Accesul carosabil pe parcelă se va face pe un carosabil cu un profil de 5,50 metri cu două sensuri de mers, 1 fir de circulație pe sens, pe latura nord-vestică a lotului. Parcela dispune de un număr de 42 de locuri de parcare, dintre care: 20 supraterane, în sistem Klaus (10x2) și 22 subterane, dintre care 8 în sistem Klaus (4x2). Accesul pietonal este asigurat de-a lungul arterei carosabile, având o lățime de 1,25 metri.

Toate locurile de parcare pentru utilizatori vor fi asigurate în cadrul parcelei.

Parcela va fi amenajată cu alei care permit accesul pietonal și/sau carosabil la construcția de locuințe colective.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Tema de proiectare a fost elaborată de beneficiar – CENTRAL HORECA S.R.L. – și proiectant în acord cu studiile de fundamentare care stau la baza documentației PUZ și a PUG Municipiul Tulcea. Totodată propunerea se încadrează în Strategia de dezvoltare a Municipiului Tulcea în ceea ce privește extinderea rețelelor tehnico-edilitare și modernizarea infrastructurii.

Fluxurile pe care le generează propunerea *locuințe colective* sunt moderate din punct de vedere carosabil și pietonal, astfel această intervenție generează un trafic mediu în zonă.

PROPUNERE: Se propune o locuință colectivă, cu o sigură scară, iar accesul pietonal în incintă este amplasat pe latura de nord-vest – marcat în *Planșa 9 – Reglementări Urbanistice*. Înălțimea maximă admisă măsurată la cornișe/streașină este de 17,00 metri. Numărul de apartamente este de 7 apartamente/ etaj, iar totalul apartamentelor este de 42 de apartamente la nivelul unității de locuire. Numărul total de locuri de parcare este de 42, amplasate astfel: 20 de locuri de parcare amplasate suprateran în sistem Klaus în partea de sud-est (latura posterioară a parcelei) și 22 de locuri de parcare amplasate subteran la nivelul subsolului: 8 locuri de parcare sunt asigurate în sistem klaus dublu (4 sisteme klaus a câte 2 locuri de parcare) și 14 locuri de parcare individuale. Accesul carosabil la nivelul parcurii subterane se va face pe latura sud-estică a construcției.

Imobilul propus este amplasat la distanța de 16,62 de metri față de locuința colectivă amplasată la nord-vest, iar față de locuințele individuale din partea de est este amplasată la o distanță de 9,78 metri respectiv 9,82 metri. Este necesar de menționat faptul că locuințele din partea de vest nu sunt construcții existente, astfel neintabulate la momentul actual, acestea sunt propuse în baza unei documentații de urbanism de tip P.U.Z. în curs de avizare.

Bilant teritorial

LI - subzona u4	1415,12 mp (94,34%)
Construcții	613,27 mp (43,33%)
Circulații pietonale	41,69 mp (2,94%)
Circulații carosabile	381,18 mp (26,93%)
Parcaje	125,00 mp (8,83%)
Spatiu verde	246,40 mp (17,44%)
Suprafața de teren cedat	84,88 mp (5,65%)
Suprafața totală	1500 mp (100%)

Indicatori urbanistici:

Zona LI subzona u4 – Locuire Colectiva

P.O.T. = 43,3%

C.U.T. = 2,46 ADC/mp teren

R.h max = S+P+5E (maxim 17,00 metri la cornisa/streașina)

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

- **Alimentarea cu apă potabilă:** necesarul de apă se va asigura prin racordarea la rețeaua existentă în zonă. Cantitățile de apă necesare vor fi calculate conform SR 1343/1-1995, STAS 1478-90, STAS 1846-90.

Realizarea lucrărilor necesare pentru asigurarea alimentării cu apă se va face pe baza unui proiect de execuție întocmit de o firmă de specialitate cu respectarea legislației și normativelor în vigoare, precum și a avizelor necesare.

- **Canalizarea apelor uzate:** asigurarea canalizării se va face prin racordarea la rețeaua existentă în zonă. Apele uzate menajere vor fi preluate și dirijate spre rețeaua de canalizare a orașului.

Realizarea lucrărilor necesare pentru asigurarea canalizării se va face pe baza unui proiect de execuție întocmit de o firmă de specialitate cu respectarea legislației și normativelor în vigoare, precum și a avizelor necesare.

- **Canalizarea apelor pluviale:** vor fi preluate de pe suprafața acoperișurilor prin jghiaburi și burlane colectate în cămine și dirijate către rețeaua de canalizare a orașului. Apele pluviale de pe suprafața părții carosabile și a parcărilor sunt dirijate prin rigole în separatoare de hidrocarburi și stocate în bazine de retenție, urmând a fi folosite la udarea spațiilor verzi din cadrul terenului.
- **Alimentarea cu energie termică și gaze:** alimentarea cu gaze naturale se va asigura prin racordarea de distribuție de gaze naturale existentă în zonă. La executarea rețelei de gaze se va ține seamă obligatoriu de faptul că în spațiul disponibil urmează a se monta și alte conducte: apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, CATV, canalizație telefonică etc. și, de aceea, trebuie lăsate spațiile necesare și pentru montarea acestora, realizându-se o coordonare corespunzătoare din faza de proiectare.

La nivelul construcției asigurarea agentului termic se va face prin centrala termică individuală sau comună. Detalierea sistemului de încălzire se va face la faza D.T.A.C.

- **Alimentarea cu energie electrică** a noilor construcții se propune a se face prin racordarea la postul trafo existent la intersecția dintra Strada Cocoș și Strada Poet Traian Coșovei.
- **Iluminatul exterior:** Incinta va fi prevăzută cu corpuri de iluminat exterior amplasate pe stâlpi.
- Reteaua telefonica – funcție de necesarul de posturi se va solicita realizarea legaturii la rețeaua telefonica existenta.
- Colectarea deșeurilor se va realiza în conformitate cu OMS 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației – în cadrul prezentei documentații platforma destinată pentru poziționarea recipientelor de colectare selective a deșeurilor menajere este amplasată pe latura posterioară a parcelei la o distanță de 10 metri față de ferestrele fațadei sud-vestice (fațada posterioară).

3.7. Protecția mediului

Construcțiile și dotările ce vor fi realizate pe amplasamentul studiat, nu vor produce poluări ale aerului și apei și nu vor produce zgomote.

Caracterul rezidențial al terenului, mai precis funcțiunea de locuințe colective nu evacuează noxe în atmosfera și nu necesită instalații de epurare speciale. Noxele evacuate după arderea gazului metan se încadrează în limitele impuse de normele în vigoare. Evacuarea gazelor arse de la centralele termice se va face conform normativelor în vigoare, dacă este cazul.

Propunerea nu induce în mediu înconjurător zgomote peste limita impusă de STAS 10009/2017, respectiv 50dB (a) și nici vibrații statice sau dinamice.

La nivelul propunerii, spațiile verzi vor fi amenajate la sol conform *Bilanțului teritorial* și regăsește pe *Planșa 9 – Reglementări Urbanistice*. La nivelul propunerii se recomandă și spații verzi pe placă sub forma teraselor verzi amenajate la nivelul terasei care să poată permite accesul pentru mentenanță, dacă se va propune acest tip de amenajare se va detalia la faza D.T.A.C.

3.8. Obiective de utilitate publică

Terenul este proprietatea CENTRAL HORECA S.R.L. va putea fi valorificat odată cu finalizarea investiției. Conform *Planșa 9 - Reglementari Urbanistice* se propune spre a se ceda în domeniul public în vederea extinderii străzii propuse prin PUG MT suprafața de **14,20 mp** – profilul propus este conform *PUZ ZONA SUD VII TULCEA*.

4. CONCLUZII, MĂSURI

Terenul este liber de construcții și neamenajat, fiind înscris în categoria de folosință arabilă. Prin această documentație se propune realizarea unei schimbări de funcțiune a terenului, astfel încât acesta să răspundă necesităților cetățenilor și tendințelor de dezvoltare a localității.

Coordonator urbanism:
Specialist R.U.R.:
arh. Constantin DRĂGHICI

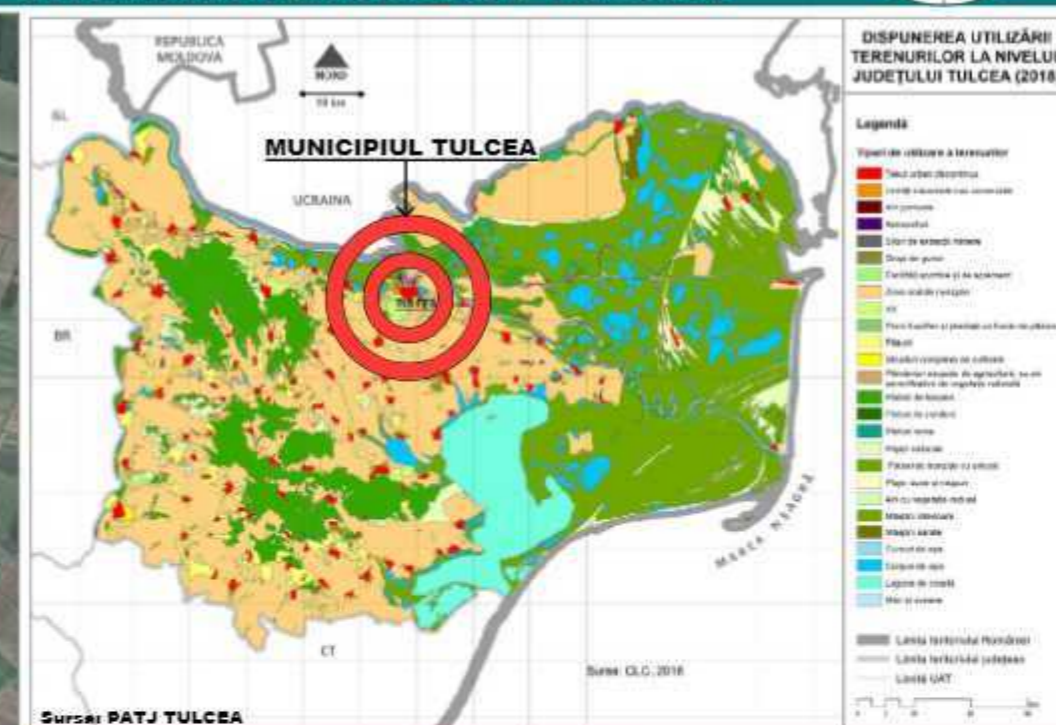
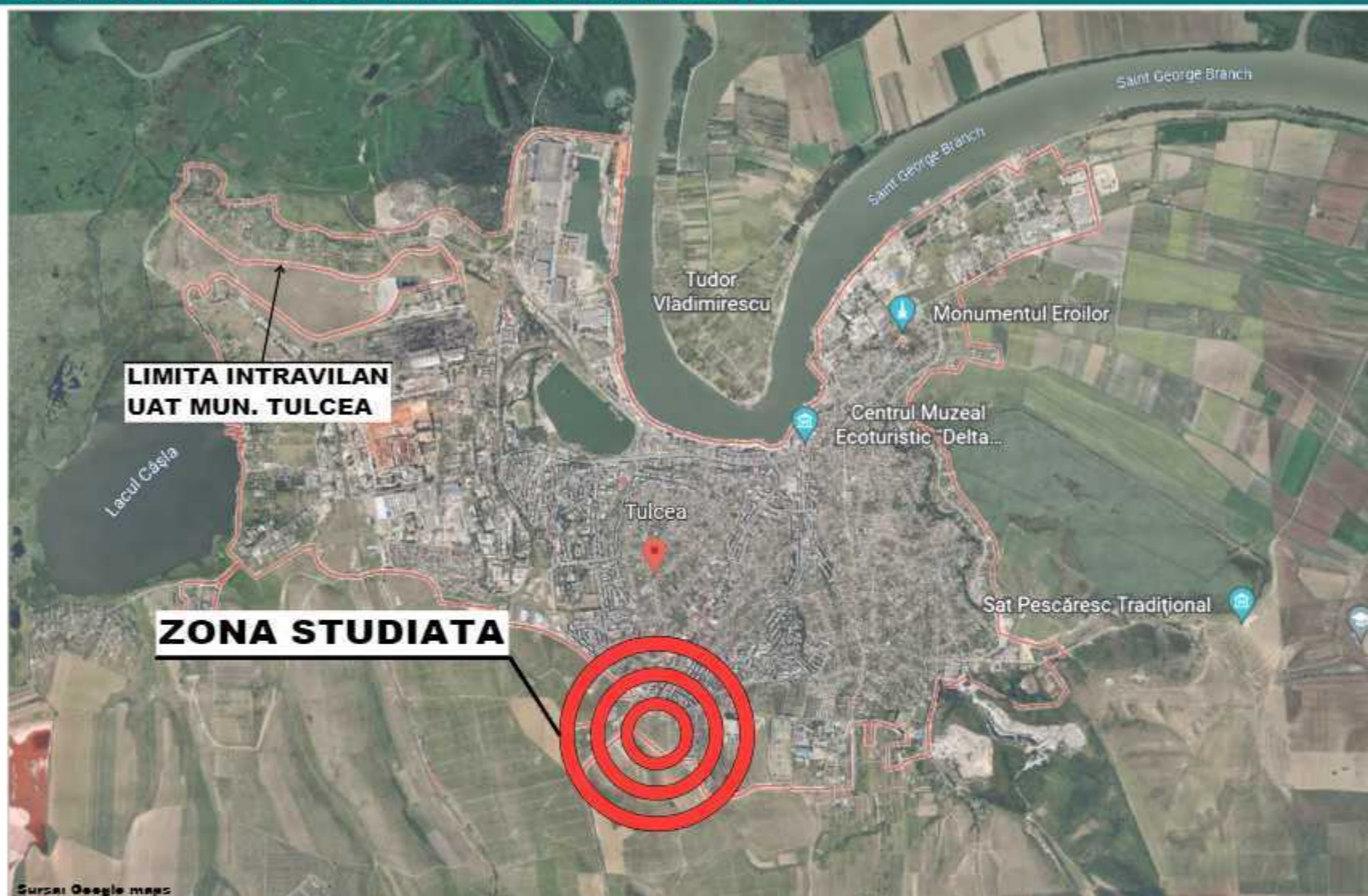
Întocmit,
arh. Constantin DRĂGHICI



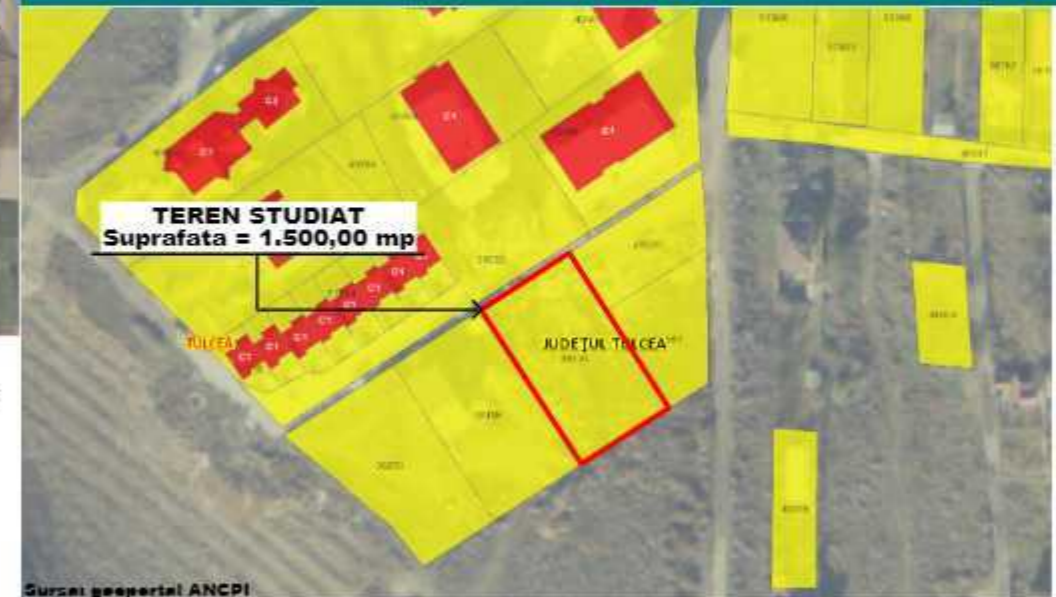
PLANSA 1 - INCADRARE IN SISTEM SATELITAR

INCADRARE TEREN IN SISTEM SATELITAR

INCADRARE JUDETELUL TULCEA



INCADRARE TEREN ANCPI



Teren în suprafața de 1.500,00 mp situat în intravilanul Municipiului Tulcea și este în proprietatea privată a CENTRAL HORECA S.R.L. conform Act Notarial nr. 66 din 21.01.2022 emis de NP Porfir Alexandru.

Pe amplasamentul studiat nu sunt edificat construcții

Vecinătățile terenului:

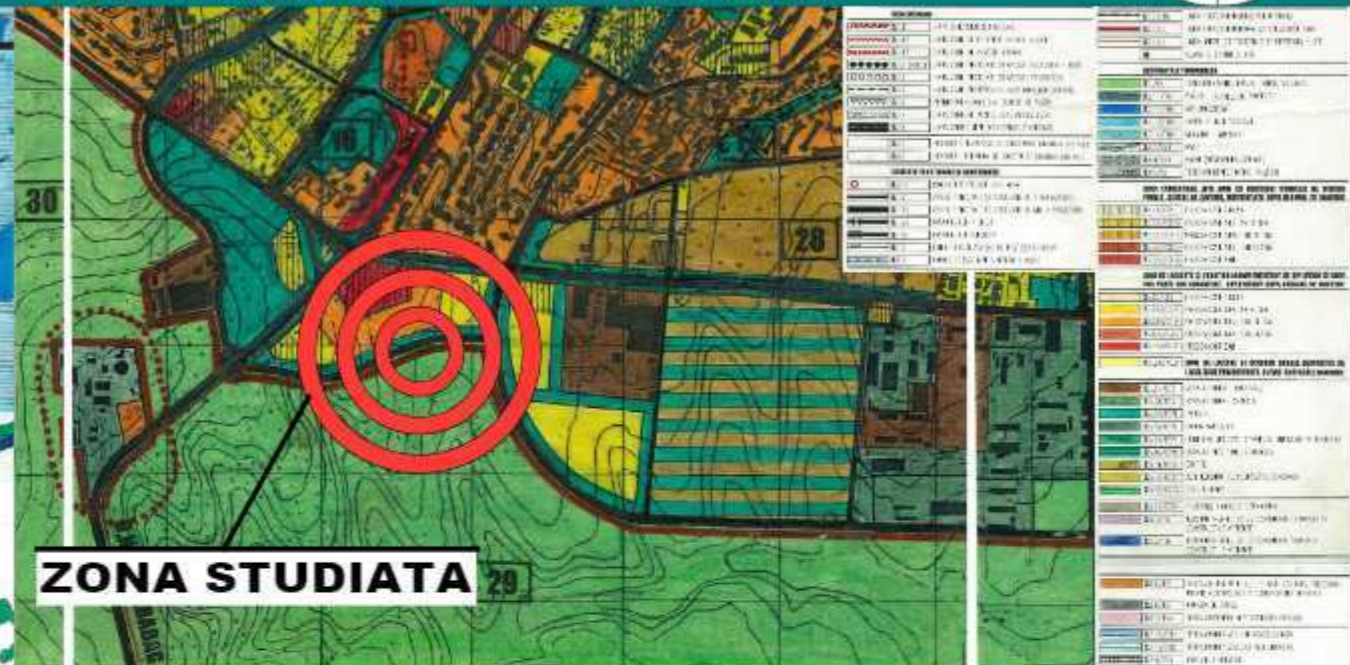
la nord - vest: Strada Poet Traian Coșovei conform *Ridicării topografice*

la nord - est: proprietate privată - NC 49330 și NC 32583 conform *Ridicării topografice*

la sud - vest: proprietate privată - NC 43418 conform *Ridicării topografice*

la sud - est: proprietate privată

VLAD HURHUI. ARHITECTURĂ			Referat /expertiză nr./data	
ANZI DESIGN S.R.L. Sat.Fredelut, Comuna Bran, str. Bisericii, nr. 8, camera 2, Judet Brasov CUI: 41769665 Nr. Ord. Reg. Com: J8/3157/15.10.2019			BENEFICIAR: CENTRAL HORECA S.R.L. Judetul Tulcea, Municipiul Tulcea, Strada Babadag, nr. 14, bl. 8, sc. B, et. 1, ap. 3, telefon 0745 369 798	PROIECT NR. U01/2022
SPECIFICAȚIE	NUME ȘI PRENUME	SEMNĂTURA	SCARA	TITLU PROIECT :
ȘEF PROIECT	ark. urb. Constantin Drăghici		1:2000	CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE Municipiul Tulcea, Tarlaua 61, PARCELA 1775/2 NC 38205
PROIECTAT	ark. urb. Constantin Drăghici			FAZA P.U.Z.
DESENAT	ark. urb. Constantin Drăghici		DATA SEPTEMBRIE 2022	TITLU PLANȘA : INCADRARE IN SISTEM SATELITAR
				PLANȘA NR. 1



ZONA STUDIATA

Conform Certificatului de Urbanism nr. 587 din 05.09.2023 emis de UAT Municipiul Tulcea se propune: **"Construire locuințe colective"**



ZONA STUDIATA

Terenul studiat are deschidere în partea de nord-vest la Strada Poet Traian Coșovei, strada în prezent neasfaltată. Terenul este amplasat în proximitatea DN 22, ceea ce aduce o accesibilitate crescută a terenului.

Terenul în suprafață de 1.500,00 mp este situat în intravilanul Municipiului Tulcea și este liber de construcții. Folosința actuală a terenului este de teren arabil.

Terenul se află în intravilanul localității, iar destinația actuală a zonei conform Planului Urbanistic Zonal „ZONA SUD VII TULCEA” și regulamentul aferent aprobat prin HCL nr. 371/23.12.2013 și HCL nr. 269/2004, imobilul se află în UTR 29, zona LM, subzona u2 – zona rezidențială cu locuințe; activitatea preponderentă pe fiecare parcelă cu locuințe în parte este locuirea; ponderea locuirii va fi de minim 75% din suprafața desfasurată a fiecărei clădiri în parte.

VLAD HURHUI. ARHITECTURĂ

ANZI DESIGN S.R.L. Sat Predelut, Comuna Bran, str. Bisericii, nr. 8, camera 2, Judet Brasov CUI: 41769655 Nr. Ord. Reg. Com.: JB/3157/15.10.2019			Referat /expertiză , nr /data	
ȘEF PROIECT arh. urb. Constantin Drăghici			BENEFICIAR: CENTRAL HORECA S.R.L. Județul Tulcea, Municipiul Tulcea, Strada Babadag, nr. 14, bl. 8, sc. B, et. 1, ap. 3, telefon 0745 369 798	PROIECT NR. U01/2022
PROIECTAT arh. urb. Constantin Drăghici			TITLU PROIECT : CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE Municipiul Tulcea, Tarlaua 61, PARCELA 1775/2 NC 38205	FAZA P.U.Z.
DESENAT arh. urb. Constantin Drăghici			TITLU PLANSĂ : INCADRARE ÎN PLANUL URBANISTIC GENERAL	PLANSĂ NR. 2
SCARA 1:2000				
DATA SEPTEMBRIE 2022				



PLANSĂ 2 - INCADRARE IN PLANUL URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL SUD VII TULCEA

P.U.Z. ZONA SUD VII

ZONA STUDIATA

BILANT TERITORIAL

NR. CRT	ZONA FUNCTIONALA	SUPRAPATA	
		HA	%
1	Locuinte realizate cu servicii conexe in parte, subzona A si C	4,36	22
2	Locuinte realizate cu servicii conexe pe domeniul teren al Primăriei subzona B	1,08	5,1
3	Construcții servicii	0,42	1,9
4	Construcții rezidențiale	5,41	15,7
5	Edificii rezidențiale	0,39	1,8
6	Teren liber, apă și servicii energice	12,00	55,5
TOTAL		21,66	100

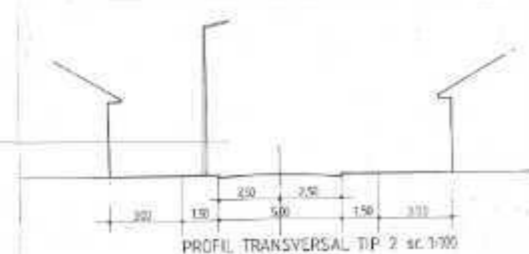
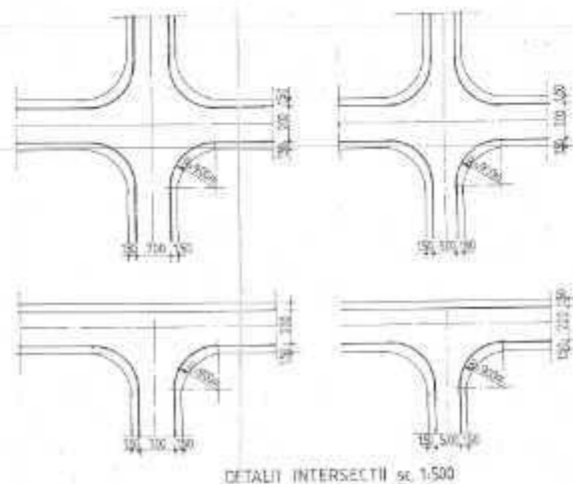
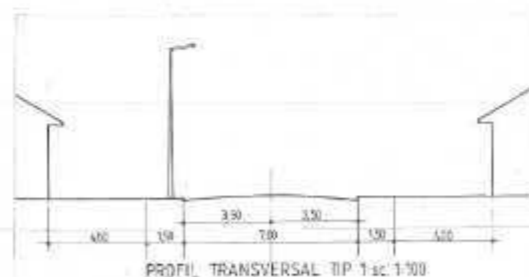
POT = 20 + 50%
CUT = 0,25 + 0,35

LEGENDA

- LIMITA P.U.Z.
- ZONA DE LOCUIT
- ZONA EDIFICABIL
- CIRCULATIE CAROSABILA
- CIRCULATIE PIETONALA
- PLANTATI DE PROTECTIE SI ALINIAMENT
- STRAZI EXISTENTE CE VOR FI LARGITE

Conform Certificatului de Urbanism nr. 587 din 05.09.2023 emis de UAT Municipiul Tulcea se propune: "Construire locuinte colective"

Imobilul se afla in UTR 29, zona LM, subzona u2 - zona rezidentiala cu locuinte; activitatea preponderanta pe fiecare parcela cu locuire in parte este locuirea; ponderea locuirii va fi de minim 75% din suprafata desfasurata (SD) a fiecarei cladiri in parte.



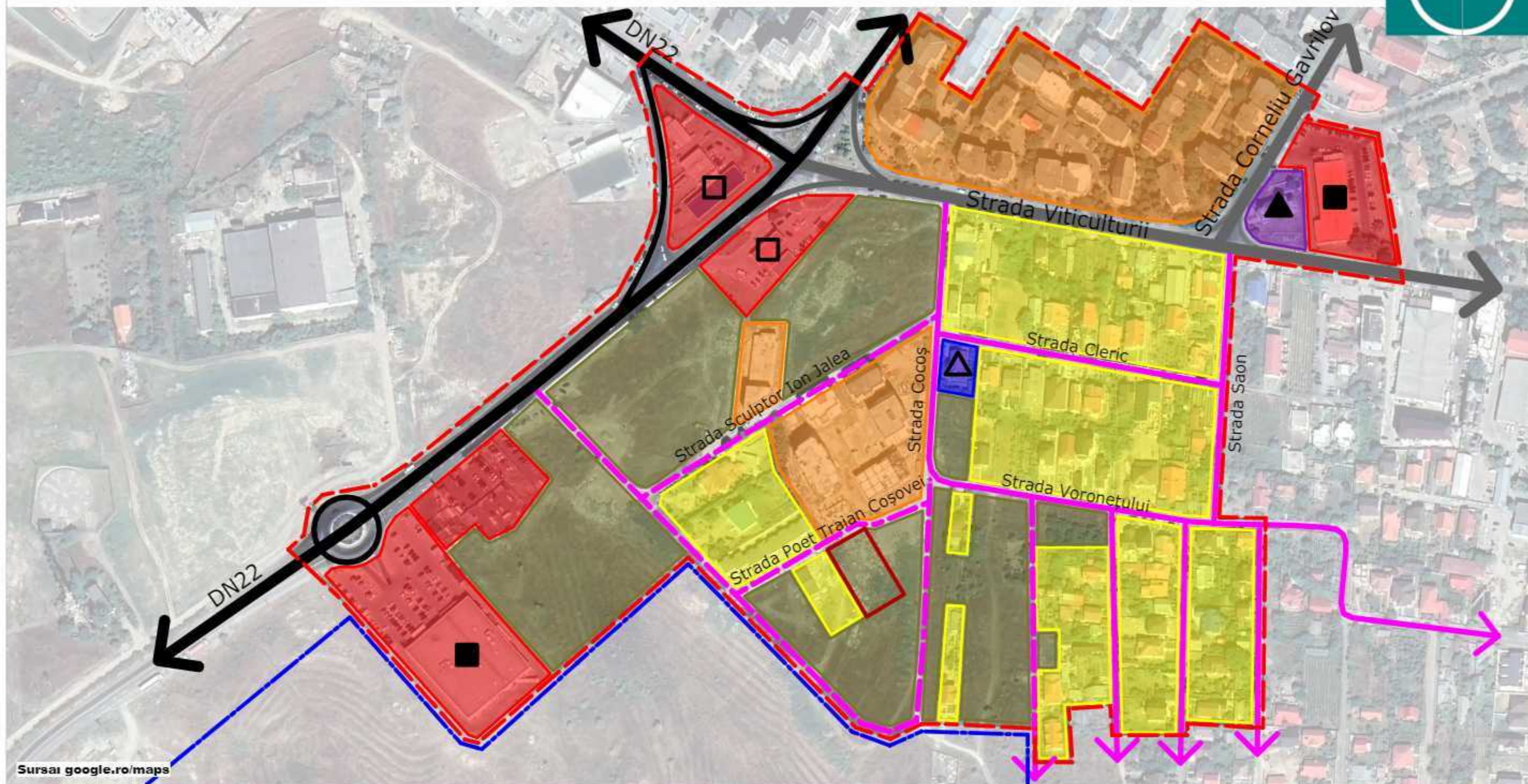
VLAD HURHUI. ARHITECTURĂ

Referat /expertiză , nr /data

ANZI DESIGN S.R.L. Sat Predelut, Comuna Bran, str. Bisericii, nr. 8, camera 2, Judet Brasov CUI: 41769665 Nr. Ord. Reg. Com.: JB/3157/15.10.2019			BENEFICIAR: CENTRAL HORECA S.R.L. Judetul Tulcea, Municipiul Tulcea, Strada Babadag, nr. 14, bl. 8, sc. B, et. 1, ap. 3, telefon 0745 369 798		PROIECT NR. U01/2022
SPECIFICATIE	NUME SI PRENUME	SEMNATURA	SCARA 1:2000	TITLU PROIECT :	FAZA
ŞEF PROIECT	arh. urb. Constantin Drăghici			CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE Municipiul Tulcea, Tarlaua 61, PARCELA 1775/2 NC 38205	P.U.Z.
PROIECTAT	arh. urb. Constantin Drăghici		DATA SEPTEMBRIE 2022	TITLU PLANSĂ :	PLANSĂ NR.
DESENAT	arh. urb. Constantin Drăghici			INCADRARE IN PLAN URBANISTIC ZONAL	2.1



PLANSA 4 - ANALIZA LA NIVELUL ZONEI EXTINSE DE STUDIU



Sursa: google.ro/maps

LIMITE

- Limita zona de studiu
- Limita intravilan conform PUG Municipiul Tulcea, PUZ SUD VII și modificări din documentații ulterioare
- Limita de proprietate

ZONE FUNCTIONALE

- Zona Locuire individuală
- Zona Locuire colectivă

- Zona Comerț și Servicii
- Zona Învățământ
- Zona Culte
- Zonă Terenuri libere de construcții

CIRCULAȚII SI ACCESE

- Drum Național 22
- Circulație principală
- Circulație secundară

Circulații secundare propuse spre extindere conform PUZ SUD VII

ACTIVITĂȚI COMPLEMENTARE LOCUIRII

- Creșă
- Biserică
- Benzinărie
- Supermarket Lidl / Penny

VLAD HURHUI. ARHITECTURĂ

ANZI DESIGN S.R.L.
Sat Predelut, Comuna Eran, str. Bisericii, nr. 8, camera 2, Județ Brașov
CUI: 41769665
Nr. Ord. Reg. Com.: J8/3157/15.10.2019

SPECIFICAȚIE	NUME ȘI PRENUME	SEMNĂTURA	SCARA
ȘEF PROIECT	arh. urb. Constantin Drăghici		1:2000
PROIECTAT	arh. urb. Constantin Drăghici		
DESENAT	arh. urb. Constantin Drăghici		DATA SEPTEMBRIE 2022

BENEFICIAR:
CENTRAL HORECA S.R.L.
Județul Tulcea, Municipiul Tulcea, Strada Babadag, nr. 14, bl. 8, sc. B,
et. 1, ap. 3, telefon 0745 369 798

TITLU PROIECT :
CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE
Municipiul Tulcea, Tarlaua 61, PARCELA 1775/2
NC 38205

TITLU PLANȘĂ :
ANALIZA LA NIVELUL ZONEI EXTINSE DE STUDIU

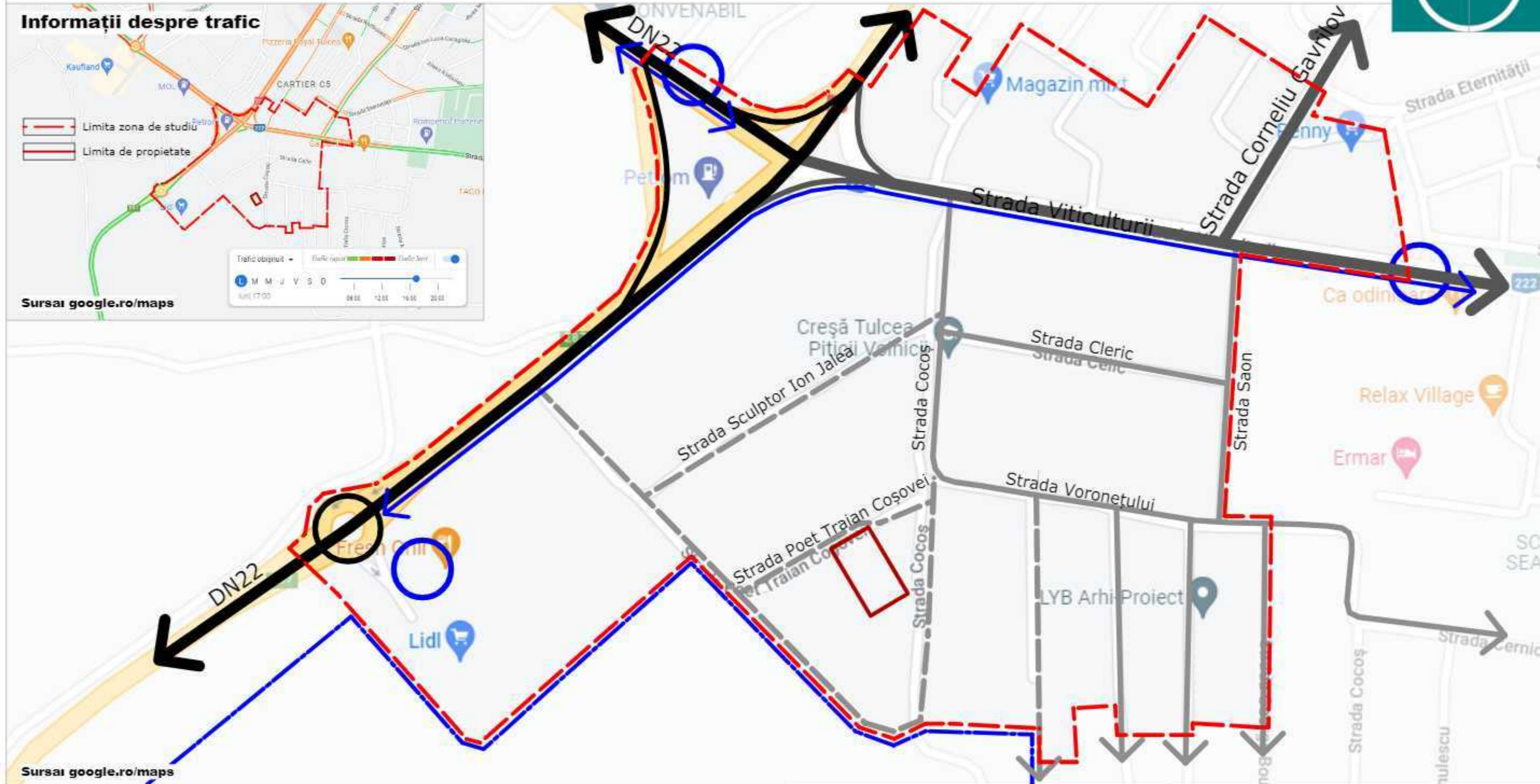
PROIECT NR. U01/2022	FAZA P.U.Z.
PLANȘA NR. 4	

Referat /expertiză, nr./data



PLANSA 5 - ACCESIBILITATE LA NIVELUL ZONEI

Informații despre trafic



LIMITE

- Limita zona de studiu
- Limita intravilan conform PUG Municipiul Tulcea, PUZ SUD VII și modificări din documentații ulterioare
- Limita de proprietate

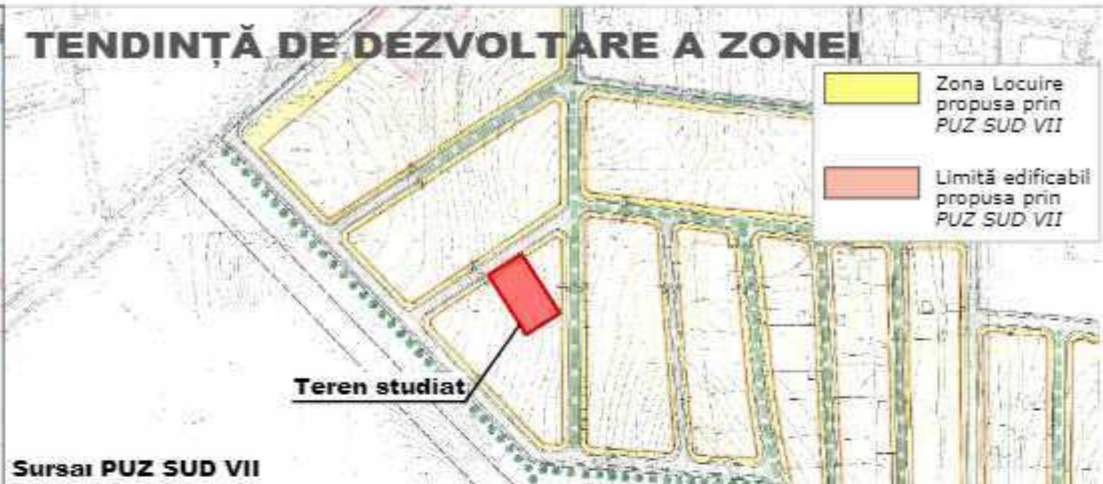
CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Drum Național 22
- Circulație principală
- Circulație secundară
- Circulații secundare propuse spre extindere conform PUZ SUD VII
- Transport public în comun
- Stații de transport public în comun

VLAD HURHUI. ARHITECTURĂ			Referat /expertiză, nr./data		
ANZI DESIGN S.R.L. Sat. Fredelut, Comuna Bran, str. Bisericii, nr. 8, camera 2, Județ Brașov CUI: 41769665 Nr. Ord. Reg. Com.: J8/3157/15.10.2019			BENEFICIAR: CENTRAL HORECA S.R.L. Județul Tulcea, Municipiul Tulcea, Strada Babadag, nr. 14, bl. 8, sc. B, et. 1, ap. 3, telefon 0745 369 798		
			PROIECT NR. U01/2022		
SPECIFICAȚIE ȘEF PROIECT PROIECTAT DESENAT		NUME ȘI PRENUME arh. urb. Constantin Drăghici arh. urb. Constantin Drăghici arh. urb. Constantin Drăghici		SEMNĂTURA SCARA 1:2000 DATA SEPTEMBRIE 2022	
TITLU PROIECT : CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE Municipiul Tulcea, Tarlaua 61, PARCELA 1775/2 NC 38205			FAZA P.U.Z.		
TITLU PLANȘA : ACCESIBILITATE LA NIVELUL ZONEI			PLANȘA NR. 5		



PLANSA 6 - ÎNCADRARE ÎN DOCUMENTAȚIILE DE URBANISM EXISTENTE



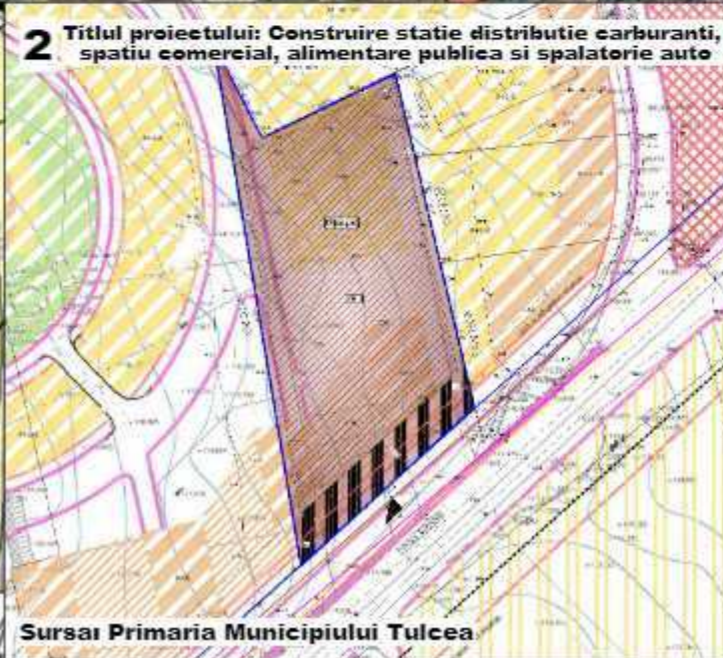
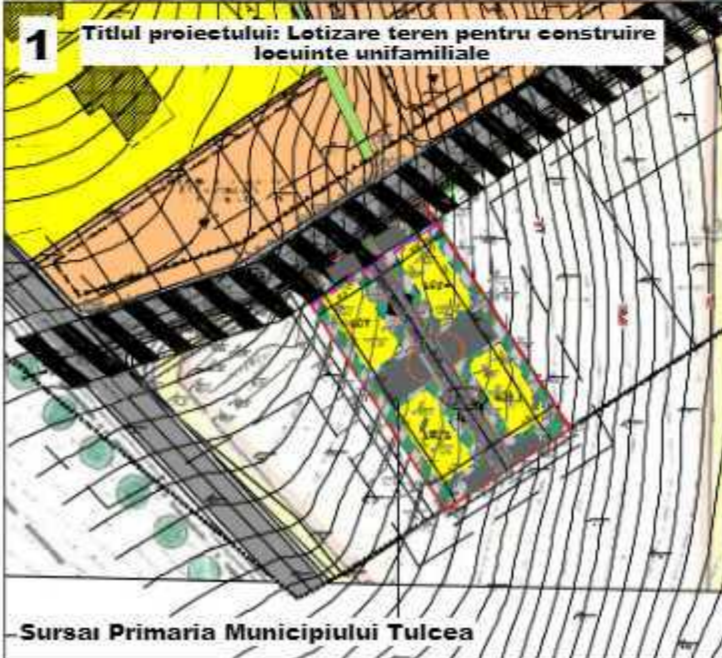
Lotul figurează în documentația PUZ SUD VII ca UTR 29, zona LM, subzona u2 - zona rezidențială cu locuințe

POT = 20 - 30%
CUT = 0,25 - 0,35



În zonă se remarcă dezvoltarea țesutului prin construirea de locuințe individuale până în anul 2012, conform imaginilor din satelit.

În zonă se remarcă dezvoltarea țesutului prin construirea de locuințe individuale și colective, până în anul 2021, conform imaginilor din satelit.

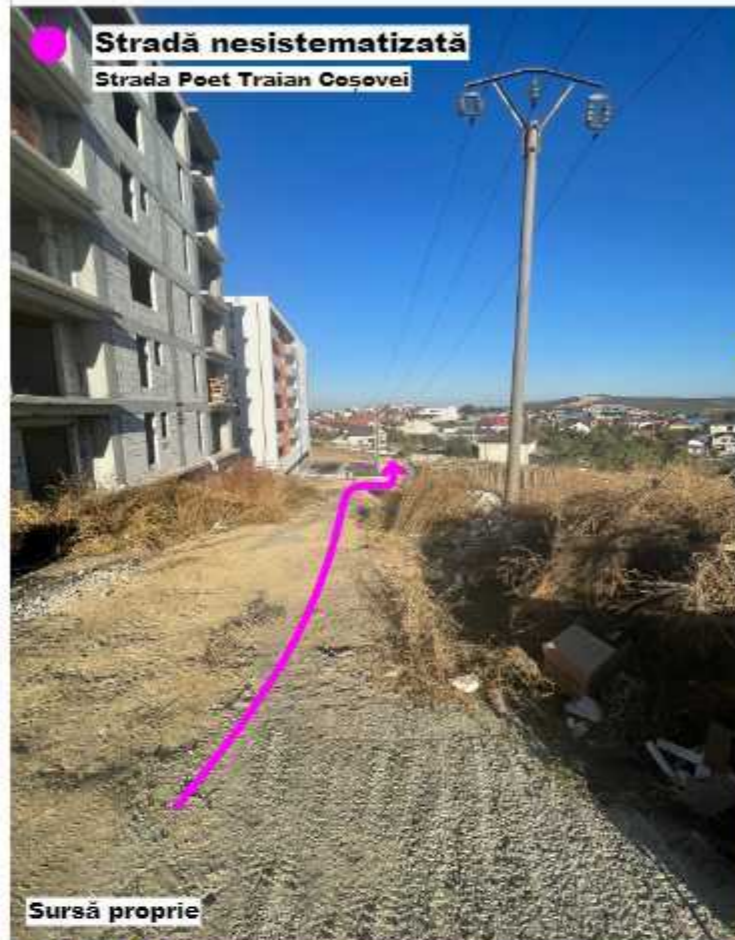


Concluzie
Zona studiată are caracter rezidențial; se observă tendință de dezvoltare în direcția locuințelor colective de dimensiuni medii.

VLAD HURHUI. ARHITECTURĂ		Referat /expertiză, nr./data	
ANZI DESIGN S.R.L. Sat.Fredelut, Comuna Bran, str. Bisericii, nr. 8, camera 2, Judet Brasov CUI: 41769665 Nr. Ord. Reg. Com.: J8/3157/15.10.2019		BENEFICIAR: CENTRAL HORECA S.R.L. Judetul Tulcea, Municipiul Tulcea, Strada Babadag, nr. 14, bl. 8, sc. B, et. 1, ap. 3, telefon 0745 369 798	PROIECT NR. U01/2022
SPECIFICAȚIE	NUME ȘI PRENUME	SEMNĂTURA	SCARA
ȘEF PROIECT	ark. urb. Constantin Drăghici		1:2000
PROIECTAT	ark. urb. Constantin Drăghici		
DESENAT	ark. urb. Constantin Drăghici		DATA SEPTEMBRIE 2022
TITLU PROIECT :		FAZA	
CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE Municipiul Tulcea, Tarlaua 61, PARCELA 1775/2 NC 38205		P.U.Z.	
TITLU PLANȘA :		PLANȘA NR.	
ÎNCADRARE ÎN DOCUMENTAȚIILE DE URBANISM EXISTENTE		6	



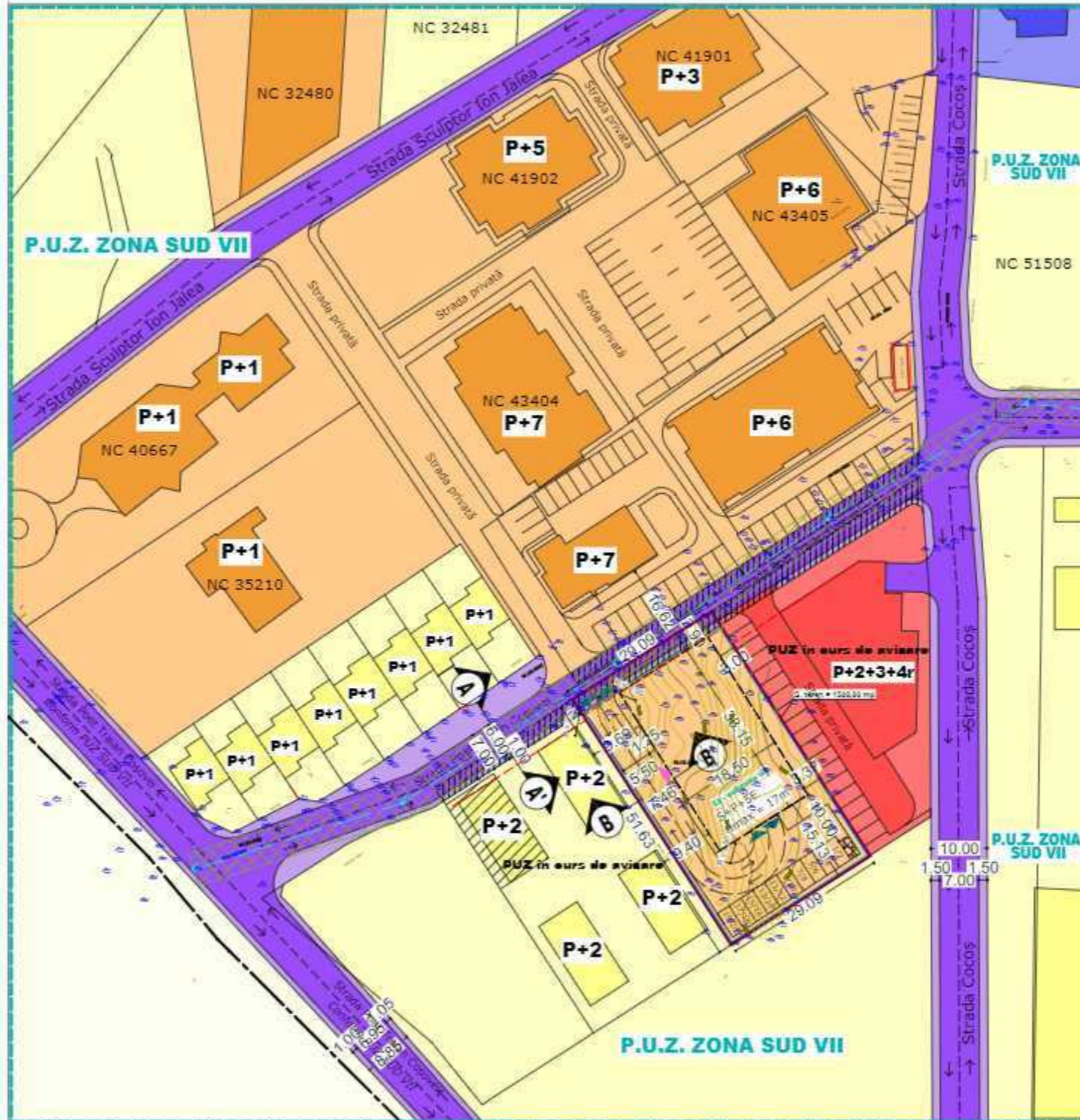
PLANSA 7 - STUDIU FOTOGRAFIC



VLAD HURHUI. ARHITECTURĂ				<small>Referat/expertiză . nr./data</small>	
ANZI DESIGN S.R.L. <small>Sat Predelut, Comuna Bran, str. Bisericii, nr. 8, camera 2, Județ Brașov CUI: 41769665 Nr. Ord. Reg. Com.: J8/3157/15.10.2019</small>				BENEFICIAR: CENTRAL HORECA S.R.L. <small>Județul Tulcea, Municipiul Tulcea, Strada Babadag, nr. 14, bl. 8, sc. B, et. 1, ap. 3, telefon 0745 369 798</small>	
SPECIFICAȚIE		NUME ȘI PRENUME	SEMNĂTURA	SCARA	TITLU PROIECT
ȘEF PROIECT		arh. urb. Constantin Drăghici		-	CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE <small>Municipiul Tulcea, Tarlaua 61, PARCELA 1775/2 NC 38205</small>
PROIECTAT		arh. urb. Constantin Drăghici		DATA	TITLU PLANȘĂ
DE SENAT		arh. urb. Constantin Drăghici		SEPTEMBRIE 2022	STUDIU FOTOGRAFIC
				PROIECT NR.	FAZA
				U01/2022	P.U.Z.
				PLANȘA NR.	7

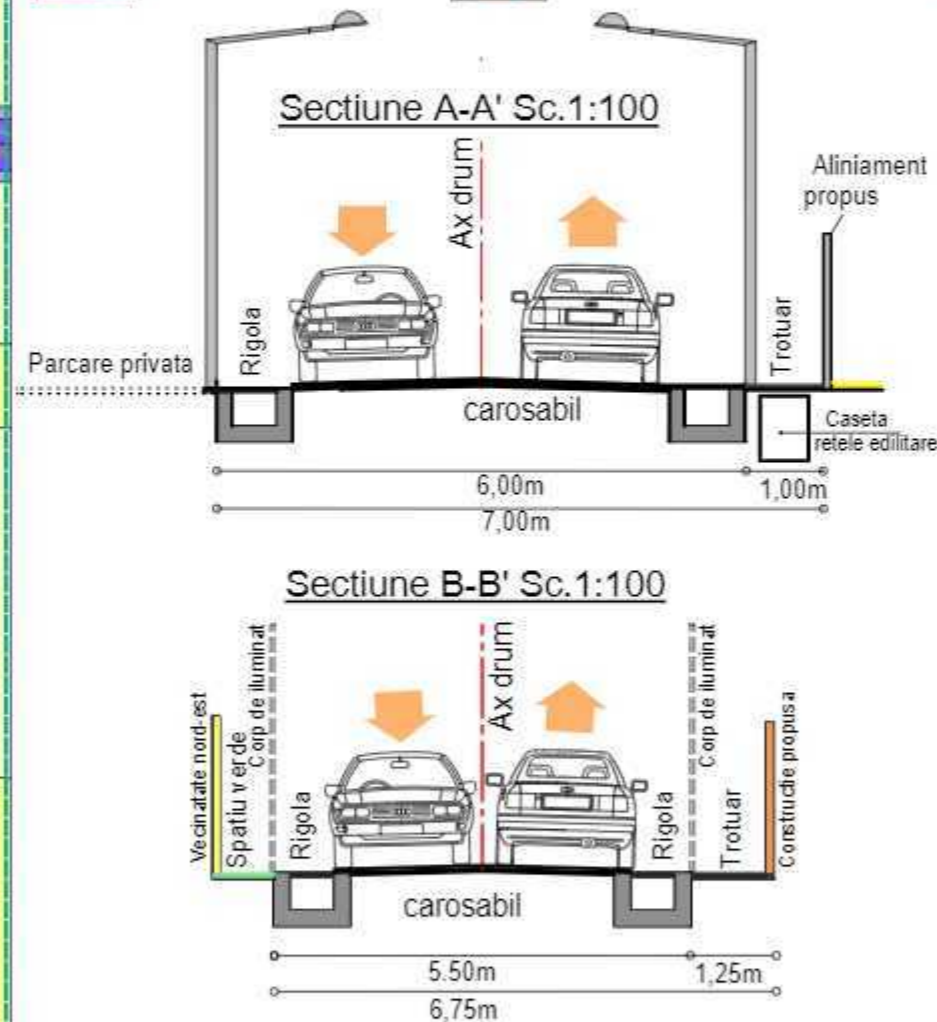


PLANSA 9 - REGLEMENTARI URBANISTICE



LEGENDA

- LIMITE**
- Limita cadastru
 - Limita de proprietate
 - Limita intravilan
- RESTRICTII**
- Limita edificabil
 - Alinierea clădirilor
 - Limita zona propusa
 - Limita PUZ SUD VII
- CIRCULATII SI ACCESE**
- Cedare teren - cauză de utilitate publică
 - Modificare construcție existentă conform propunere PUZ în curs de avizare
 - Zonă de protecție aferentă LEA
 - Platforma colectare selectivă deșeurii
 - Acces pietonal
 - Acces carosabil
- ZONE FUNCTIONALE**
- Circulații pietonale
 - Circulații carosabile
 - Teren extravilan
 - Zona pentru locuințe individuale
 - Zona Locuire colectivă
 - Creșă



Bilant teritorial	
LI - subzona u4	1415,12 mp (94,34%)
Construcții	613,27 mp (43,33%)
Circulații pietonale	41,69 mp (2,94%)
Circulații carosabile	381,18 mp (26,93%)
Parcaje	125,00 mp (8,83%)
Spatiu verde	246,40 mp (17,44%)
Suprafata de teren cedat	84,88 mp (5,65%)
Suprafata totala	1500 mp (100%)

Reglementari propuse prin PUZ			
UTR	LI - subzona u4		
Rh	Hmax	S+P+5E	17,00m
POT	CUT	43,3%	2,46

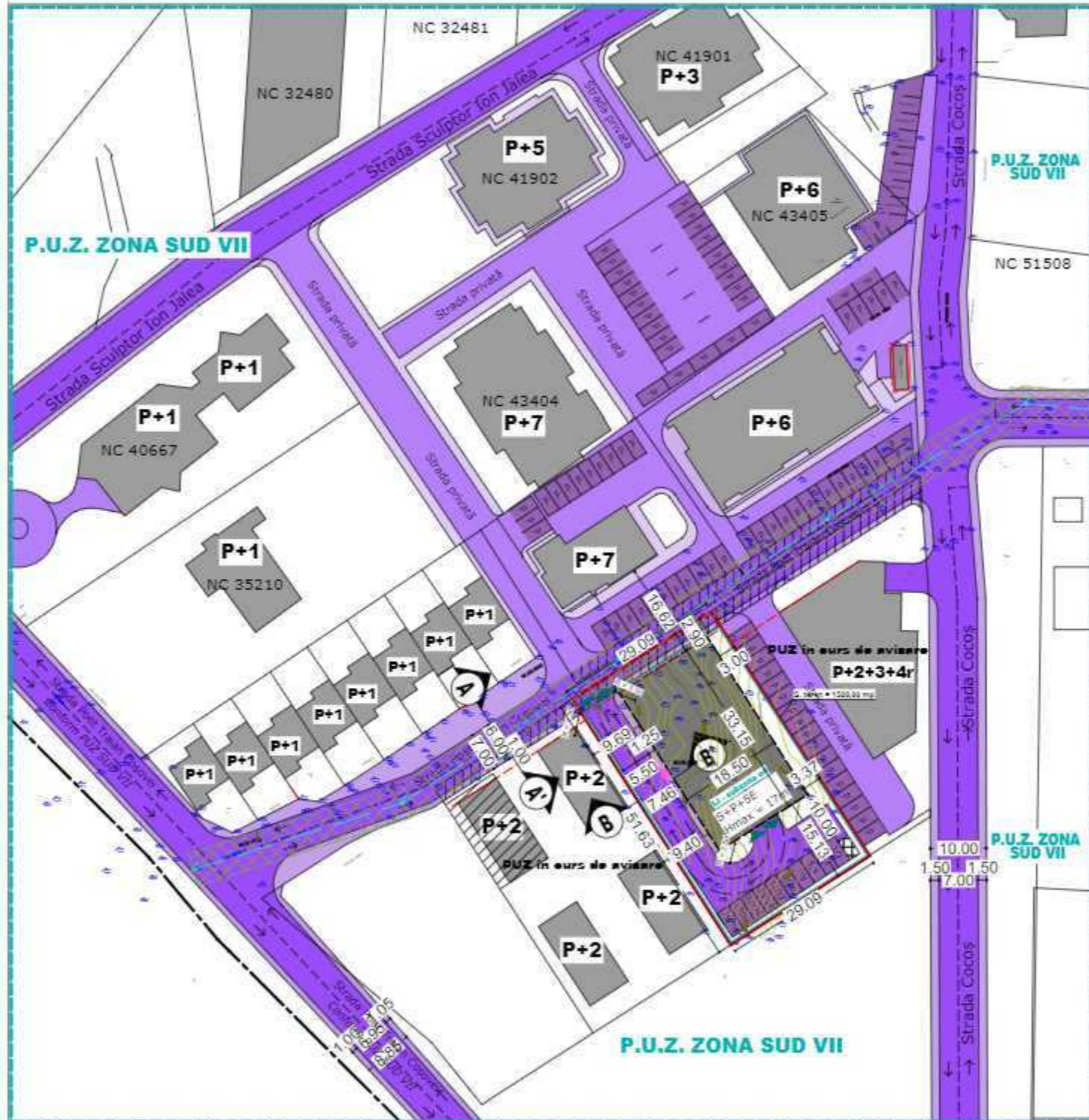
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,j-1)
	X [m]	Y [m]	
1	413847,262	798131,199	81,630
2	413890,610	798103,193	29,094
3	413906,148	798127,790	18,091
4	413890,999	798137,977	33,426
5	413862,896	798156,734	29,093

Propunerea conform Certificatului de Urbanism nr. 587 din 05.09.2023 este "Construire locuințe colective" S teren ce a generat PUZ = 1500,00 mp din masuratori si acte conform Act Notarial nr. 66 din 21.01.2022, LOT situat in Tarlaua 61, Parcela 1775/2, NC 38205 se afla in proprietatea privata: a CENTRAL HORECA SRL
Propunere: Zona - LI subzona u3
Locuința colectivă cu RH S+P+5E, avand 7 apartamente/ etaj, total apartamente 42
Locuirile de parcare: 42 de locuri de parcare
20 de locuri de parcare supraterane in sistem KLAUS
22 de locuri de parcare subteran dintre care 8 (4x2) in sistem Klaus

VLAD HURHUI. ARHITECTURĂ		Referat/expertiză, nr./data	
ANZI DESIGN S.R.L. Sat.Fredelut, Comuna Bran, str. Bisericii, nr. 8, camera 2, Judet Brasov CUI: 41769665 Nr. Ord. Reg. Com: J8/3157/15.10.2019		BENEFICIAR: CENTRAL HORECA S.R.L. Judetul Tulcea, Municipiul Tulcea, Strada Babadag, nr. 14, bl. 8, sc. B, et. 1, ap. 3, telefon 0745 369 790	
SPECIFICATIE		PROIECT NR. U01/2022	
SEF PROIECT		FAZA P.U.Z.	
PROIECTAT		TITLU PLANȘA: REGLEMENTARI URBANISTICE	
DESENAT		PLANȘA NR. 9	



PLANSA 10 - REGLEMENTARI URBANISTICE - CIRCULATII



LEGENDA

LIMITE

- Limita cadastru
- Limita de proprietate
- Limita intravilan

RESTRICTII

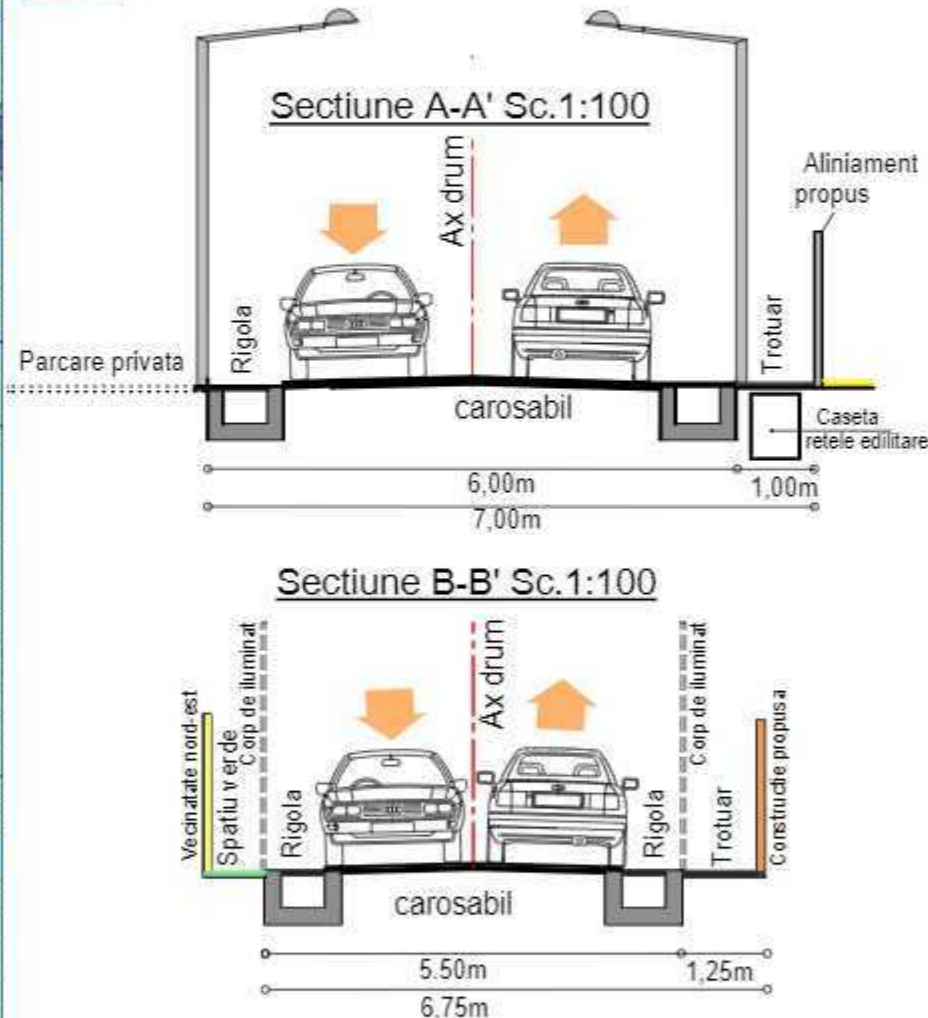
- Limita edificabil
- Alinierea clădirilor
- Limita zona propusa
- Limita PUZ SUD VII

- Zonă de protecție aferentă LEA
- Cedare teren - cauză de utilitate publică
- Modificare construcție existentă conform propunere PUZ în curs de avizare
- Platforma colectare selectivă deșeuri

CIRCULATII SI ACCESE

- Acces pietonal

- Acces carosabil
- Circulații pietonale
- Circulații carosabile
- Parcare privată
- Strazi private
- Construcții existente și propuse



Bilant teritorial	
LI - subzona u4	1415,12 mp (94,34%)
Construcții	613,27 mp (43,33%)
Circulații pietonale	41,69 mp (2,94%)
Circulații carosabile	381,18 mp (26,93%)
Parcaje	125,00 mp (8,83%)
Spatiu verde	246,40 mp (17,44%)
Suprafata de teren cedat	84,88 mp (5,95%)
Suprafata totala	1500 mp (100%)

Reglementari propuse prin PUZ			
UTR	LI - subzona u4		
Rh	Hmax	S+P+5E	17,00m
POT	CUT	43,3%	2,46

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterale D(i-1)
	X (m)	Y (m)	
1	413847,262	798131,199	51,630
2	413890,610	798103,193	29,094
3	413906,148	798127,790	18,091
4	413890,999	798137,977	33,426
5	413862,896	798155,734	29,093

Propunerea conform Certificatului de Urbanism nr. 587 din 05.09.2023 este "Construire locuinte colective" S teren ce a generat PUZ = 1500,00 mp din masuratori si acte conform Act Notarial nr. 66 din 21.01.2022, LOT situat in Tarlaua 61, Parcela 1775/2, NC 38205 se afla in proprietatea privata: a CENTRAL HORECA SRL
Propunere: Zona - LI subzona u3
Locuinta colectiva cu RH S+P+5E, avand 7 apartamente/ etaj, total apartamente 42
Locuirile de parcare: 42 de locuri de parcare
20 de locuri de parcare supraterane in sistem KLAUS
22 de locuri de parcare subteran dintre care 8 (4x2) in sistem Klaus

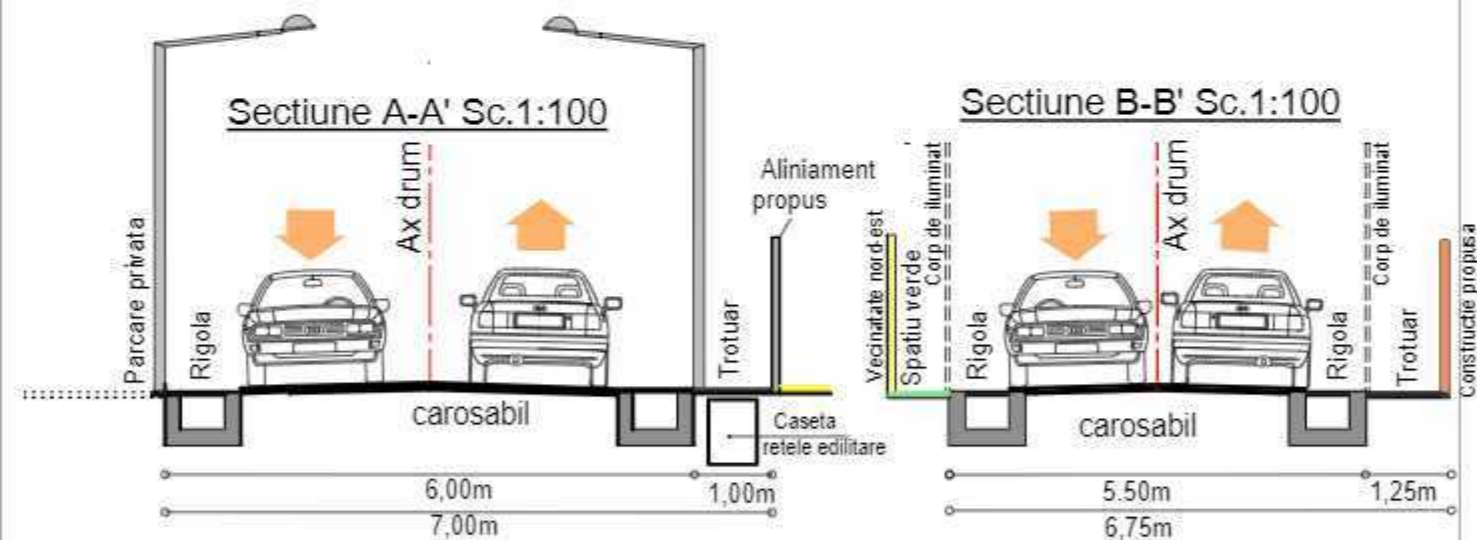
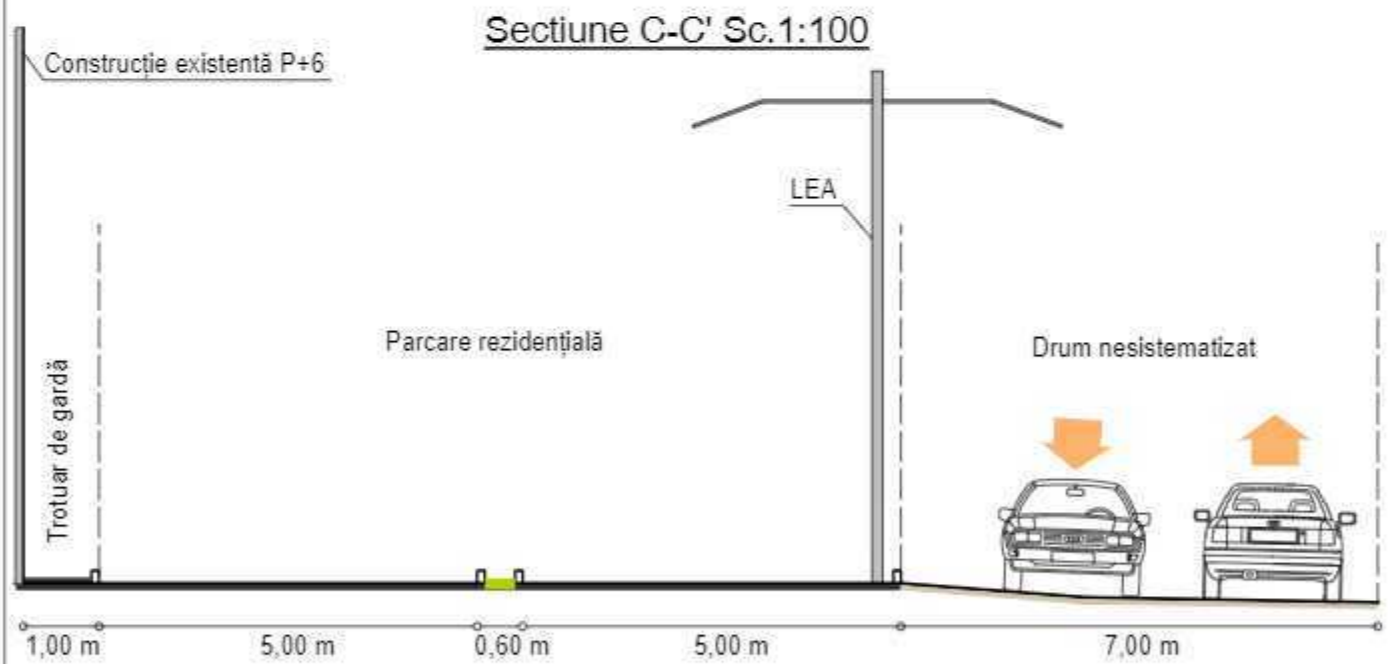
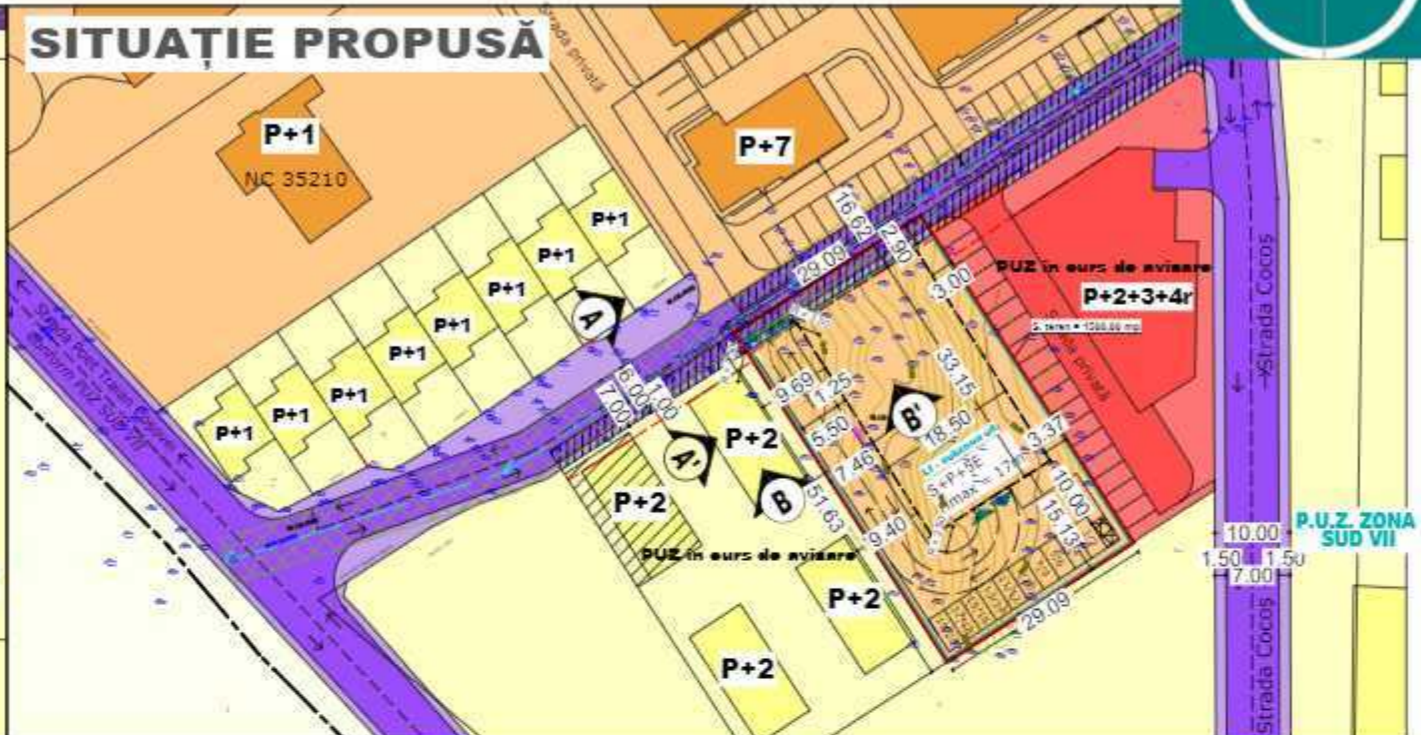
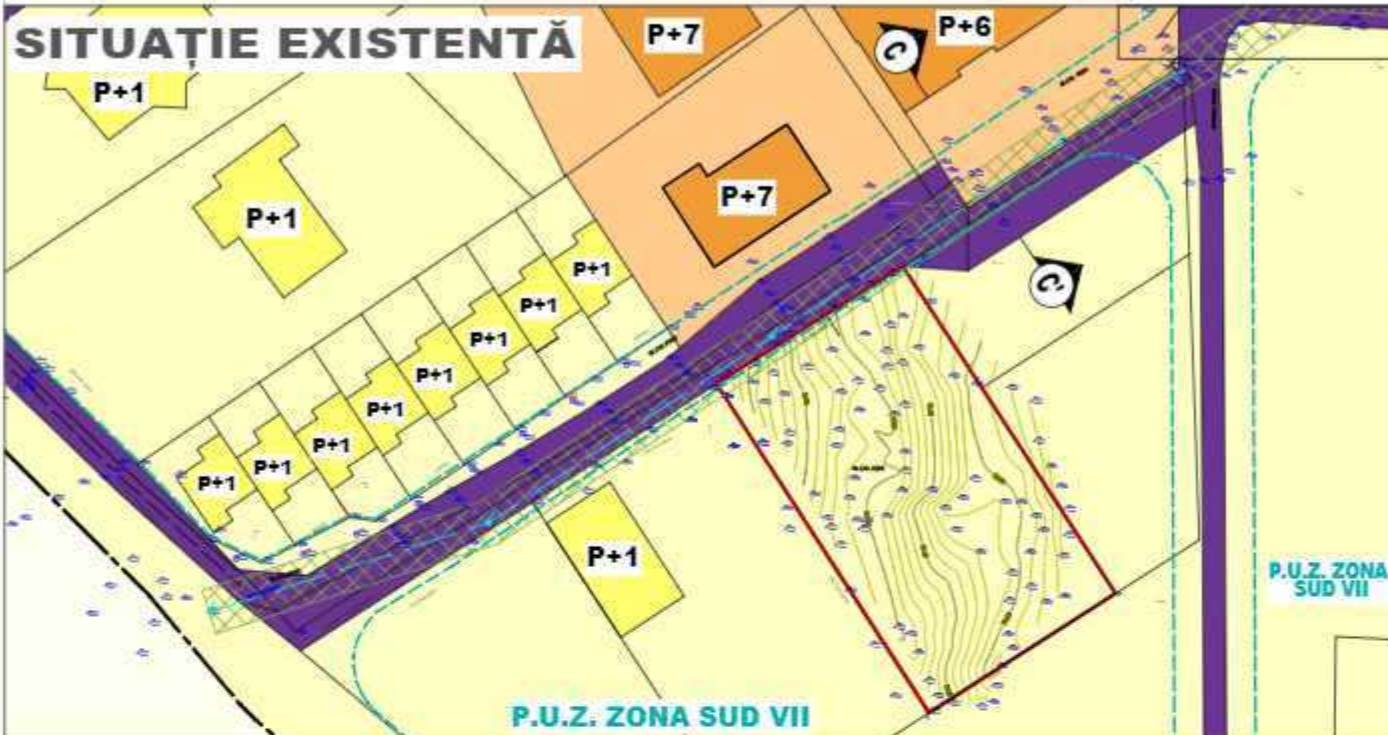
VLAD HURHUI. ARHITECTURĂ

Referat/expertiză, nr./data

ANZI DESIGN S.R.L. Sat.Fredelut, Comuna Bran, str. Bisericii, nr. 8, camera 2, Judet Brasov CUI: 41769665 Nr. Ord. Reg. Com: J8/3157/15.10.2019		BENEFICIAR: CENTRAL HORECA S.R.L. Judetul Tulcea, Municipiul Tulcea, Strada Babadag, nr. 14, bl. 8, sc. B, et. 1, ap. 3, telefon 0745 369 790		PROIECT NR. U01/2022	
SPECIFICATIE	NUME SI PRENUME	SEMNATURA	SCARA	TITLU PROIECT :	FAZA
SEF PROIECT	ark. urb. Constantin Drăghici		1:1000	CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE Municipiul Tulcea, Tarlaua 61, PARCELA 1775/2 NC 38205	P.U.Z.
PROIECTAT	ark. urb. Constantin Drăghici		DATA	TITLU PLANȘA :	PLANȘA NR.
DESENAT	ark. urb. Constantin Drăghici		SEPTEMBRIE 2022	REGLEMENTARI URBANISTICE - CIRCULATII	10



PLANSA 12 - PROFILE STRADALE



<p>VLAD HURHUI. ARHITECTURĂ</p> <p>ANZI DESIGN S.R.L. Sat.Fredelut, Comuna Bran, str. Bisericii, nr. 8, camera 2, Judet Brasov CUI: 41769665 Nr. Ord. Reg. Com: J8/3157/15.10.2019</p>		Referat/expertiză, nr./data	
		BENEFICIAR:	PROIECT NR.
<p>ȘEF PROIECT: arh. urb. Constantin Drăghici</p> <p>PROIECTAT: arh. urb. Constantin Drăghici</p> <p>DESENAT: arh. urb. Constantin Drăghici</p>		<p>CENTRAL HORECA S.R.L. Judetul Tulcea, Municipiul Tulcea, Strada Babadag, nr. 14, bl. 8, sc. B, et. 1, ap. 3, telefon 0745 369 798</p>	<p>U01/2022</p>
<p>SCARA: 1:1000</p> <p>DATA: SEPTEMBRIE 2022</p>		<p>TITLU PROIECT: CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE Municipiul Tulcea, Tarlaua 61, PARCELA 1775/2 NC 38205</p> <p>TITLU PLANȘA: PROFILE STRADALE</p>	<p>FAZA: P.U.Z.</p> <p>PLANȘA NR.: 12</p>



PLANSA 13 - REțele TEHNICO-EDILITARE



LEGENDA

- LIMITE**
- Limita cadastru
 - Limita de proprietate
 - Limita intravilan
- RESTRICTII**
- Limita edificabil
 - Retragere fata de aliniament
 - Limita zona propusa
 - Limita PUZ SUD VII
- CEDARE TEREN - CAUZA DE UTILITATE PUBLICA**
- Cedare teren - cauza de utilitate publica
 - Modificare constructie existenta conform propunere PUZ in curs de avizare
- ZONA DE PROTECTIE AFERENTA LEA**
- Zona de protectie aferenta LEA
- CIRCULATII SI ACCESE**
- Acces pietonal
 - Acces carosabil
- RETELE EXISTENTE**
- Retea de apa propusa
 - Retea canalizare propusa
 - Retea energie electrica propusa
- RETELE PROPUSE**
- Retea de apa propusa
 - Retea canalizare propusa
 - Retea energie electrica propusa
 - Platforma colectare selectiva deseuri

Propunerea conform Certificatului de Urbanism nr. 587 din 05.09.2023 este "Construire locuinte colective" S teren ce a generat PUZ = 1500,00 mp din masuratori si acte conform Act Notarial nr. 66 din 21.01.2022. LOT situat in Tarlaua 61, Parcela 1775/2, NC 38205 se afla in proprietatea privata: a CENTRAL HORECA SRL
Propunere: **Zona - LI subzona u3**
Locuinta colectiva cu RH S+P+5E, avand 7 apartamente/ etaj, total apartamente 42
Locuirile de parcare: 42 de locuri de parcare
20 de locuri de parcare supraterane in sistem KLAUS
22 de locuri de parcare subteran dintre care 8 (4x2) in sistem Klaus

Rețele tehnico-edilitare din Municipiul Tulcea



Sursa: Consiliul Județean Tulcea



Sursa: Consiliul Județean Tulcea

Bilant teritorial	
LI - subzona u4	1415,12 mp (94,34%)
Constructii	613,27 mp (43,33%)
Circulatii pietonale	41,69 mp (2,94%)
Circulatii carosabile	381,18 mp (26,93%)
Parcaje	125,00 mp (8,83%)
Spatiu verde	246,40 mp (17,44%)
Suprafata de teren cedat	84,88 mp (5,65%)
Suprafata totala	1500 mp (100%)

Reglementari propuse prin PUZ			
UTR	LI - subzona u4		
Rh	Hmax	S+P+5E	17,00m
POT	CUT	43,3%	2,46

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterale D(i-1)
	X [m]	Y [m]	
1	413847,262	798131,199	51,630
2	413890,610	798103,193	29,094
3	413906,148	798127,790	18,091
4	413890,669	798127,577	33,426
5	413862,896	798155,734	29,095

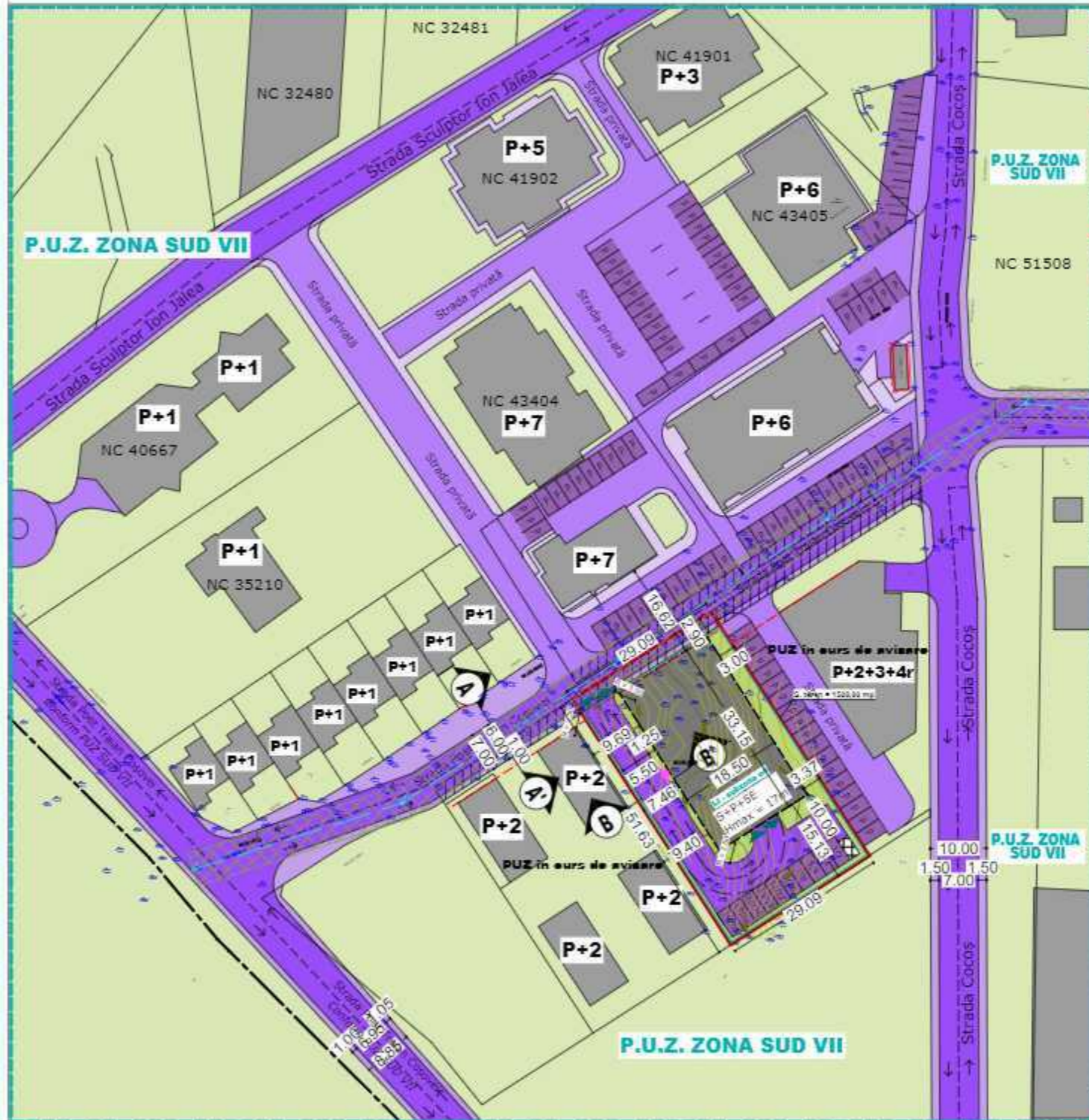
Referat /expertiză , nr./data

VLAD HURHUI. ARHITECTURĂ

ANZI DESIGN S.R.L. Sat.Fredelut, Comuna Bran, str. Bisericii, nr. 8, camera 2, Judet Brasov CUI: 41769665 Nr. Ord. Reg. Com: J8/3157/15.10.2019			BENEFICIAR: CENTRAL HORECA S.R.L. Judetul Tulcea, Municipiul Tulcea, Strada Babadag, nr. 14, bl. 8, sc. B, et. 1, ap. 3, telefon 0745 369 798		PROIECT NR. U01/2022
SPECIFICATIE	NUME SI PRENUME	SEMNAȚURA	SCARA	TITLU PROIECT :	FAZA
ȘEF PROIECT	ark. urb. Constantin Drăghici		1:1000	CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE Municipiul Tulcea, Tarlaua 61, PARCELA 1775/2 NC 38205	P.U.Z.
PROIECTAT	ark. urb. Constantin Drăghici			TITLU PLANȘA :	PLANȘA NR.
DESENAT	ark. urb. Constantin Drăghici		DATA SEPTEMBRIE 2022	REȚELE TEHNICO-EDILITARE	13



PLANSA 14 - REGLEMENTARI URBANISTICE - PROPUNERE ORIENTATIVA DE MOBILARE



LEGENDA

LIMITE

- Limita cadastru
- Limita de proprietate
- Limita intravilan
- Limita edificabil
- Alinierea clădirilor
- Limita zona propusa
- Limita PUZ SUD VII

RESTRICTII

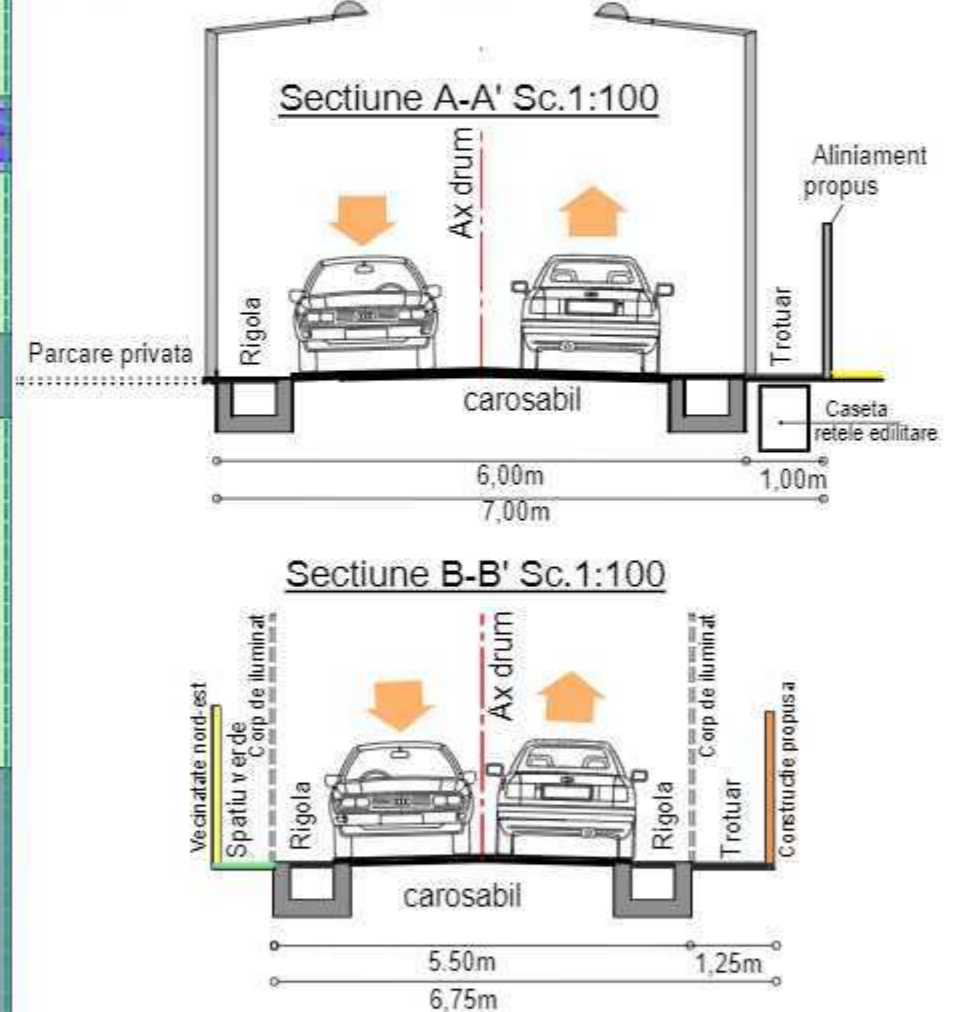
- Limita edificabil
- Alinierea clădirilor
- Limita zona propusa
- Limita PUZ SUD VII

CIRCULATII SI ACCESE

- Cedare teren - cauză de utilitate publică
- Modificare construcție existentă conform propunere PUZ în curs de avizare
- Zonă de protecție aferentă LEA
- Platforma colectare selectivă deseuri
- Acces pietonal
- Acces carosabil

ZONE FUNCTIONALE

- Circulații pietonale
- Circulații carosabile
- Parcare privată
- Strazi private
- Spatii verzi plantate
- Construcții existente
- Popunere orientativă a amprentei construcției



Bilant teritorial	
LI - subzona u4	1415,12 mp (94,34%)
Construcții	613,27 mp (43,33%)
Circulații pietonale	41,69 mp (2,94%)
Circulații carosabile	381,18 mp (26,93%)
Parcaje	125,00 mp (8,83%)
Spatiu verde	246,40 mp (17,44%)
Suprafata de teren cedat	84,88 mp (5,65%)
Suprafata totala	1500 mp (100%)

Reglementari propuse prin PUZ			
UTR	LI - subzona u4		
Rh	Hmax	S+P+5E	17,00m
POT	CUT	43,3%	2,46

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterale D(i,j-1)
	X [m]	Y [m]	
1	413847,262	798131,199	51,630
2	413890,610	798103,193	29,094
3	413906,148	798127,790	18,091
4	413890,999	798137,977	33,426
5	413862,896	798155,734	29,093

S(1)=1500,00mp

Propunerea conform Certificatului de Urbanism nr. 587 din 05.09.2023 este "Construire locuinte colective" S teren ce a generat PUZ = 1500,00 mp din masuratori si acte conform Act Notarial nr. 66 din 21.01.2022, LOT situat in Tarlaua 61, Parcela 1775/2, NC 38205 se afla in proprietatea privata: a CENTRAL HORECA SRL
Propunere: Zona - LI subzona u3
Locuinta colectiva cu RH S+P+5E, avand 7 apartamente/ etaj, total apartamente 42
Locuirile de parcare: 42 de locuri de parcare
20 de locuri de parcare supraterrane in sistem KLAUS
22 de locuri de parcare subteran dintre care 8 (4x2) in sistem Klaus

Referat/expertiză, nr./data

VLAD HURHUI. ARHITECTURĂ

ANZI DESIGN S.R.L.
Sat.Fredelut, Comuna Bran, str. Bisericii, nr. 8, camera 2, Judet Brasov
CUI: 41769665
Nr. Ord. Reg. Com: J8/3157/15.10.2019

BENEFICIAR:
CENTRAL HORECA S.R.L.
Judetul Tulcea, Municipiul Tulcea, Strada Babadag, nr. 14, bl. 8, sc. B, et. 1, ap. 3, telefon 0745 369 798

SPECIFICATIE	NUME SI PRENUME	SEMNATURA	SCARA	TITLU PROIECT :	FAZA
SEF PROIECT	ark. urb. Constantin Drăghici		1:1000	CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE Municipiul Tulcea, Tarlaua 61, PARCELA 1775/2 NC 38205	P.U.Z.
PROIECTAT	ark. urb. Constantin Drăghici		DATA	TITLU PLANȘA :	PLANȘA NR.
DESENAT	ark. urb. Constantin Drăghici		SEPTEMBRIE 2022	REGLEMENTARI URBANISTICE - PROPUNERE ORIENTATIVA DE MOBILARE	14