

Nr. înregistrare 42721 /06.10.2023

ORDINEA DE ZI A ȘEDINȚEI CTATU DIN 12.10.2023**1. P.U.Z. „CONSTRUIRE STAȚIE DE CAPĂT – TRANSPORT CĂLĂTORI, ÎN MUNICIPIUL TULCEA”**

Adresă: intravilanul municipiului Tulcea, strada Babadag, nr. 180A, CF/NC 35221, Tulcea

Beneficiar: UAT MUNICIPIUL TULCEA

Șef proiect: Arh. URB. CARAMAN CONSTANTIN – SC DUALSTUDIO ARCHITECTURE S.R.L.

2. P.U.Z. ”REGENERARE URBANĂ ZONA CASA DE CULTURĂ A SINDICATELOR, GRĂDINA DE VARĂ, PARCUL PERSONALITĂȚILOR (FAZA I - PLAN URBANISTIC ZONAL; FAZA II - ELABORARE STUDIU DE FEZABILITATE; FAZA III – OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE)”

Adresă intravilanul municipiului Tulcea, strada Isacei, zona Casa de Cultură a Sindicatelor, Grădina de Vară, Parcul Personalităților, Tulcea

Beneficiar: U.A. T. MUNICIPIUL TULCEA

Șef proiect: Arh. BRUNO ANDREȘOIU – SC IGLOO ASSOCIATED ARCHITECTS S.R.L.

3. P.U.Z. “ CONSTRUIRE COMPLEX BLOCURI DE LOCUINȚE”

Adresă intravilanul municipiului Tulcea, strada Livezilor, nr. 2, CF/NC 34640, 34641, Tulcea

Beneficiari: PÂRCĂLABU THEEA și GHENCIU MIHAELA PAULA

Șef proiect: Arh. Cristina PETRO – SC CROM TRAFIC S.R.L.

4. AVIZ OPORTUNITATE “LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE”

Adresă extravilanul municipiului Tulcea, T 20, P 291 – CF/NC 37362, Tulcea

Beneficiar: POSTEUCĂ VASILE

Șef proiect: arh. Anca Suhov – BIA 050 ARH. ANCA SUHOV

5. AVIZ OPORTUNITATE “CONSTRUIRE COMPLEX REZIDENȚIAL”

Adresă: intravilanul municipiului Tulcea, T 61, P 1775/1 - CF/NC 51963, 51964, Tulcea

[12.10.2023]

Beneficiar: Societatea RYANDS HOUSE CONCEPT S.R.L

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

Arhitect șef,
Dr. Arh. Andreea–Catrinel MATACHE

SECRETARIAT C.T.A.T.U.
Mariana SĂGEATĂ

DENUMIRE PROIECT:

P . U . Z .

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

ADRESA:

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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

FAZA DE PROIECTARE

P U Z

SC DUALSTUDIO
ARCHITECTURE SRL



PROIECT NR.

**112
/2022**

COD PROIECT

P M T

SPECIALITATE

U R B

NR. DOC REV

0 1 00

DATA

25 09 23

BENEFICIAR

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



P . U . Z .

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

D. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P . U . Z .

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

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

ACTUALIZARE SI ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE, DIAGNOZA, REGLEMENTARI



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

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

CUPRINS:

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

I. PRESCRIPTII GENERALE

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. Rolul R.L.U.

1.2. Baza legala a elaborarii R.L.U.

1.3. Teritoriul de aplicare a R.L.U.

1.4. Continutul R.L.U.

1.5. Perioada de valabilitate A R.L.U. si modificarea R.L.U.

2. AUTORIZAREA DIRECTA A CONSTRUIRII

3. AUTORIZAREA INDIRECTA A CONSTRUIRII

4. OBIECTIVELE DEZVOLTARII URBANISTICE A ZONEI

5. ZONE DE PROTECTIE SI INTERDICTIE DE CONSTRUIRE TEMPORARA

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

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

Art.1 - Utilizari admise

Art.2 - Utilizari admise cu conditionari

Art.3 - Utilizari interzise

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

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

Art.5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament

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

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

Art. 8 - Circulatii si accese

Art. 9 - Stationarea autovehiculelor

Arti. 10 - Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

Art. 11 - Aspectul exterior al cladirilor

Art. 12 - Conditii de echipare edilitara

Art. 13 - Spatii libere si spatii plantate

Art. 14 – Imprejmuiri

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

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



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

TITLUL I - PRESCRIPTII GENERALE

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. ROLUL R.L.U.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- la nord: Teren NC 32794 , Proprietar Neidentificat
- la Vest: Teren NC 32794, Proprietar Neidentificat



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

1.4. CONTINUTUL R.L.U.

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. Plansa – A 2.0 Reglementari urbanistice.

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

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

2. AUTORIZAREA DIRECTA A CONSTRUIRII

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

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

Pentru suprafețele / perimetrele delimitate ale siturilor arheologice: (conf. Aviz nr. 193 / U / CZMI 4 din aug-sept 2023 emis de Directia judeteana pentru cultura Tulcea) :

Prevederi legale:

efectuarea oricăror lucrări care pot afecta siturile arheologice, în absența certificatului de descărcare de sarcină arheologică, se consideră distrugere a monumentelor istorice și se pedepsește potrivit prevederilor legii penale.

Prevederi legale:

desființarea, distrugerea parțială sau degradarea siturilor arheologice care sunt monumente istorice se sancționează conform legii penale;

Interdicție temporară de construire:

a) până la cercetarea arheologică preventivă și descărcarea de sarcină arheologică a terenului aferent investiției propuse; cercetarea arheologică și emiterea certificatului de descărcare de sarcină arheologică se efectuează în condițiile legii.

Condiționări la autorizare:

- a) aviz DJC Tulcea (certificatul de descărcare de sarcină arheologică);*
- b) cercetare arheologică preventivă, prealabilă.*



Prevederi legale:

costurile cercetării arheologice se suportă de către beneficiarii investițiilor, potrivit dispozițiilor legale.

Pentru zonele de protecție ale siturilor arheologice: (conf. Aviz nr. 193 / U / CZMI 4 din aug-sept 2023 emis de Directia judeteana pentru cultura Tulcea)

Condiționări la autorizare:

- a) aviz DJC Tulcea;
- b) toate lucrările care urmează să afecteze solul vor fi supravegheate din punct de vedere arheologic, în condițiile legii;
- c) în cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru înregistrarea și prelevarea lor;
- d) în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite, se va solicita descărcarea de sarcină arheologică a suprafeței de teren aferente investiției propuse, iar lucrările vor fi sistate în porțiunea respectiva atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora;
- e) în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importanță deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va modifica / completa proiectul, în așa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse;

Prevederi legale:

neanunțarea descoperirilor arheologice prilejuite de lucrările de construire ori de desființare constituie infracțiune și se pedepsește potrivit prevederilor legii.

3. AUTORIZAREA INDIRECTA A CONSTRUIRII

Nu este cazul pentru parcela studiată.

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

4. OBIECTIVELE DEZVOLTĂRII URBANISTICE A ZONEI

ZONA STUDIATA:

Propunerile privind interventiile urbanistice ce doresc a se realiza în zona studiată:

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

PLANUL URBANISTIC ZONAL - reglementează Regimul de aliniere cat și indicatorii urbanistici: Regim de înaltime, POT (Procent Ocupare Teren) și CUT (Coeficient Utilizare Teren)

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții necesar a fi aplicate în utilizarea terenului și conformarea construcției în zona studiată.



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

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

TERENURILE CARE AU GENERAT DOCUMENTATIA:

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

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

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

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

5. ZONE DE PROTECTIE SI INTERDICTIE DE CONSTRUIRE TEMPORARA

Conform plansei de REGLEMENTARI URBANISTICE: Se instituie zone de protectie pentru LEA20Kv, suprafețele / perimetrele delimitate ale siturilor arheologice, respectiv zona de protectie a Sitului Arheologic.

Prevederile pentru suprafețele / perimetrele delimitate ale siturilor arheologice, respectiv zona de protectie a Sitului Arheologic sunt detaliate la art. 2 AUTORIZAREA DIRECTA A CONSTRUIRII.

TITLUL II - PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE

Zona CCr:

CAI DE COMUNICATII RUTIERE SI CONSTRUCTII AFERENTE

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA.

art. 1 - Utilizări admise

În zona studiată în PUZ sunt permise următoarele funcțiuni urbanistice:

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

Pentru suprafețele / perimetrele delimitate ale siturilor arheologice: (conf. Aviz nr. 193 / U / CZMI 4 din aug-sept 2023 emis de Directia judeteana pentru cultura Tulcea)

- a) culturi agricole care nu depășesc adâncimea de săpare a pământului de 25-30 cm și nu necesită deplasarea de utilaj greu;*
- b) pășunat;*
- c) amenajări de semnalizare și punere în valoare a monumentului / sitului arheologic;*
- d) cercetarea arheologică;*
- e) funcțiuni permise în documentații de urbanism avizate și aprobate conform legii.*

Pentru zonele de protecție ale siturilor arheologice: (conf. Aviz nr. 193 / U / CZMI 4 din aug-sept 2023 emis de Directia judeteana pentru cultura Tulcea)

- *toate funcțiunile permise în documentații de urbanism avizate și aprobate conform legii*

art. 2 - Utilizări admise cu condiționari

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



art. 3 - Utilizări interzise

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

- sunt toate acelea care nu sunt destinate direct funcțiunilor dominante ale zonei reglementate, în conformitate cu actele normative specifice fiecărei zone.
- activități productive poluante;
- construcții provizorii de orice natură, cu excepția celor de organizare de șantier;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități de substanțe inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- servicii / stații de întreținere auto;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozite pentru comercializarea materialelor de construcții;

Pentru suprafețele / perimetrele delimitate ale siturilor arheologice: (conf. Aviz nr. 193 / U / CZMI 4 din aug-sept 2023 emis de Direcția județeană pentru cultura Tulcea)

a) arături mai adânci de 30 cm;

b) orice tip de activități care implică construirea de clădiri, anexe, instalații, rețele, etc., înainte de obținerea certificatului de descărcare de sarcină arheologică;

Pentru zonele de protecție ale siturilor arheologice: (conf. Aviz nr. 193 / U / CZMI 4 din aug-sept 2023 emis de Direcția județeană pentru cultura Tulcea)

- toate funcțiunile permise în documentații de urbanism avizate și aprobate conform legii.

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

nu este cazul

art. 5 - Amplasarea clădirilor fata de aliniament

Conform planșei de REGLEMENTARI URBANISTICE retragerile minime:

Cladirile se va retrage fata de latura SUD-EST cu min.10.00m

În fașia non-aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a liniei clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces, platforme care adapostesc parcaje auto ; copertine retractabile sau fixe cu rol de protecție a acceselor care ies din planul fațadei.

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

Conform planșei de REGLEMENTARI URBANISTICE:

retragere laterala NORD-EST minim 2.00m

retragere laterala NORD-VEST : minim 2.00m



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

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

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

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

art. 8 - Circulații și accese

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

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

Terenul studiat este adiacent str. Babadag si are posibilitatea realizarii accesului auto direct din str. Babadag. Se va propune reconfigurarea sensului giratoriu propus in PUZ LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE si CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL si ANSAMBLU REZIDENTIAL (HCL 16 din 30 01 2019) prin amenajarea unei bretele de racord suplimentare care sa deserveasca obiectivul nou proiectat. Deasemeni se propune reglementarea conform normativelor a profilului transversal al carosabilului de legatura. (parte carosabila cu dublu sens cu o latime de 7.00m + trotuat de 1.50m pe o parte.)

art. 9 - Staționarea autovehiculelor

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

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

Se vor asigura un minim de:

- 10locuri de parcare de autoturisme pentru calatori in zona accesului,
- 5locuri de parcare pentru autoturisme in zona statiei de capat (din care 2 locuri special amenajate pentru persoane cu handicap),
- 3 locuri de parcare pentru autoturisme electrice (aceste locuri sunt dotate cu statie de incarcare electrica)
- si un numar de 5 peroane pentru autobuze (prevazute cu statii de incarcare electrica)



art. 10 - Inaltimea maximă admisibilă a clădirilor.

Inaltimea maxima admisibila:

$$R_h = \max. P+1$$

$$H = \max. 8m \text{ (de la cota teren inferioara)}$$

art. 11 - Aspectul exterior al cladirilor

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

art. 12 - Condiții de echipare edilitară

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



art. 13 - Spații libere și spații plantate

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

art. 14 -Imprejmuiri.

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

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

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

ST=suprafata parcelei înscrisa în Cartea funciara.

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

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

P.O.T. maxim 30 %

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

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

C.U.T.max.=0.6

Intocmit,
urb. CARAMAN Constantin

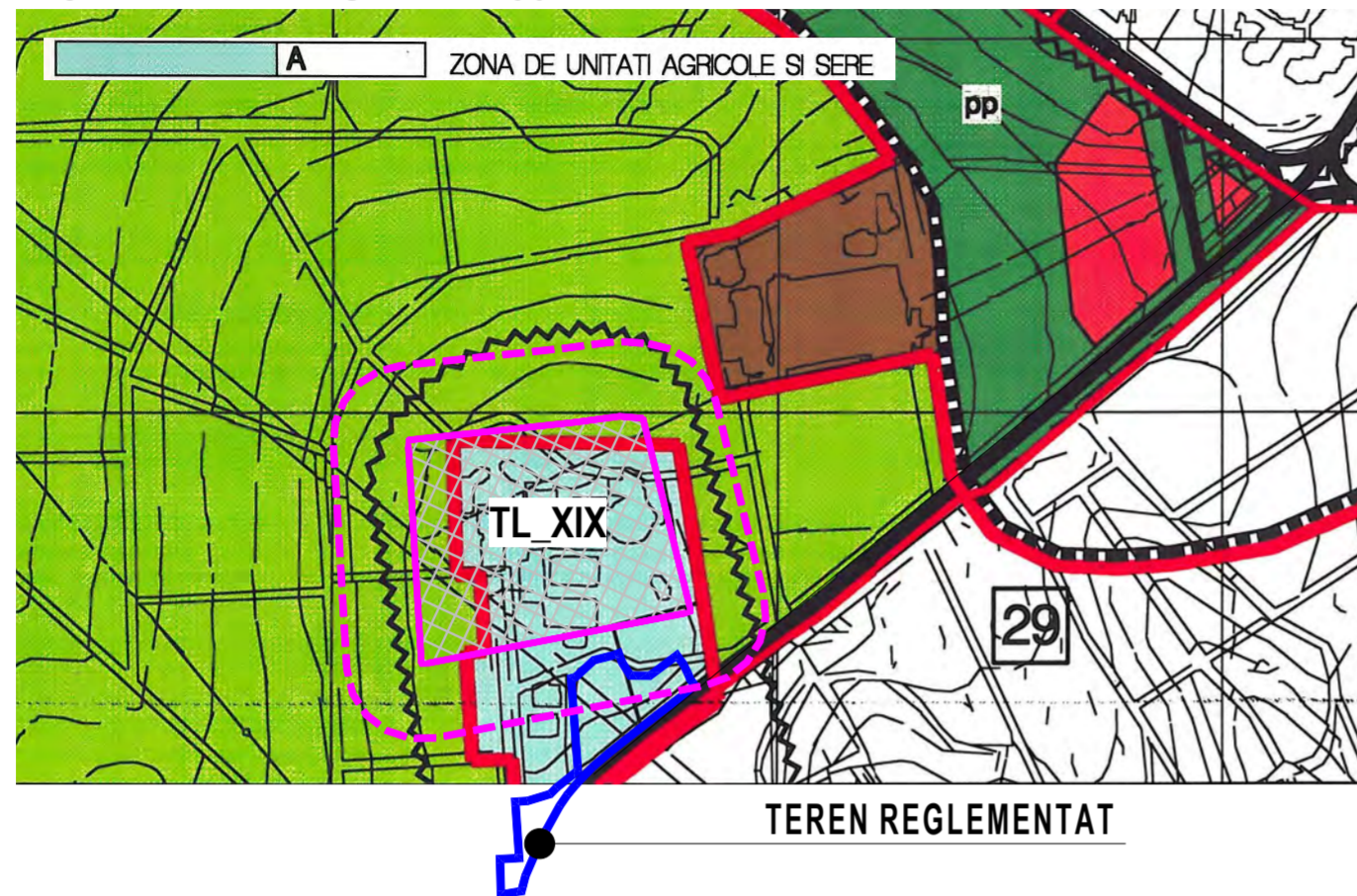


PLAN URBANISTIC ZONAL

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

PLANSĂ U-0.0
INCADRAREA IN PUG / UTR

INCADRAREA IN UTR NR. 30

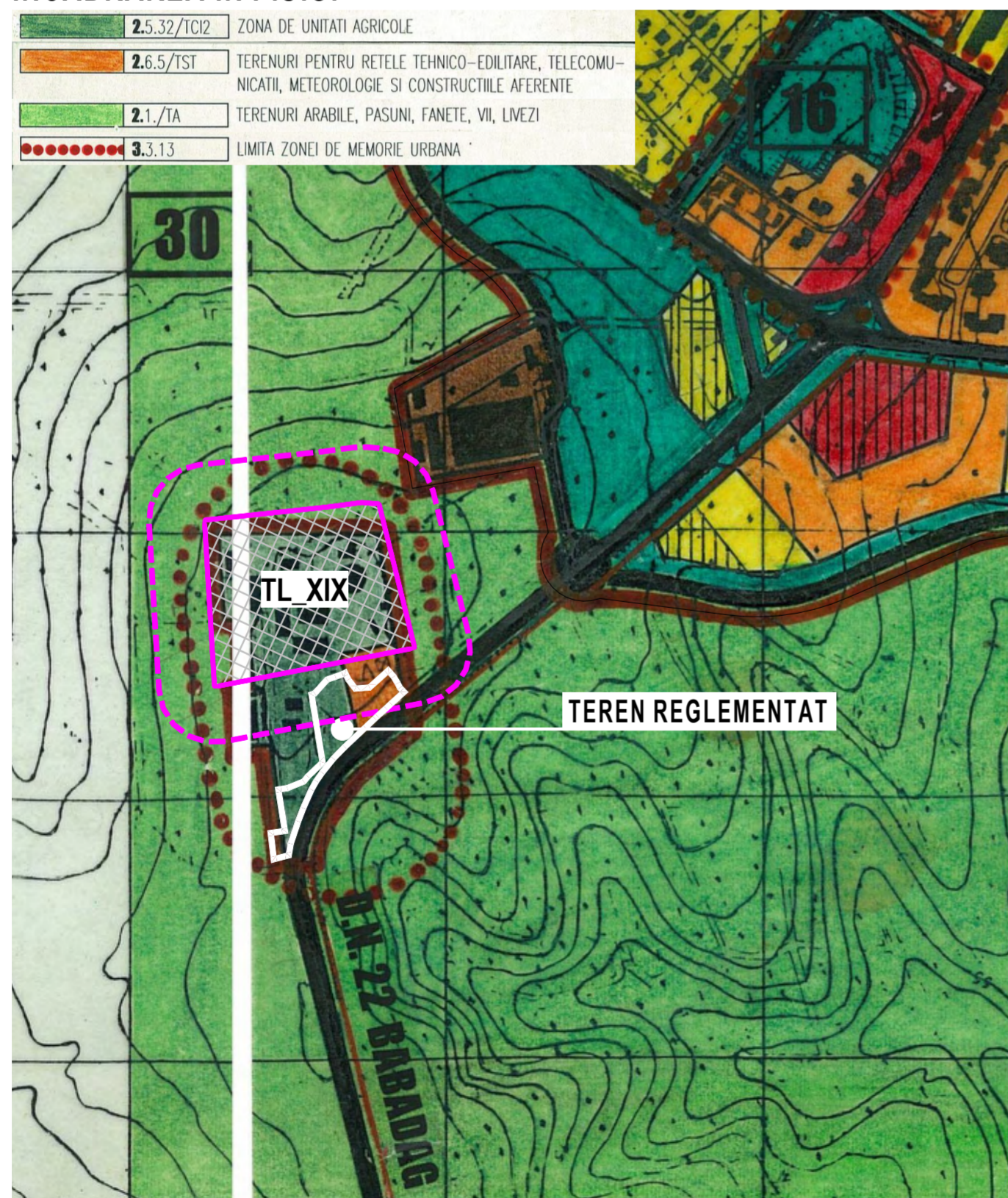


LIMITE TERRITORIALE	
1.1	LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL MUNICIPIULUI TULCEA
1.2	LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN DIN AUGUST 1995
1.3	LIMITA UNITATILOR TERRITORIALE DE REFERINTA - UTR
14	NUMAR DE ORDINE AL UTR

ZONIFICAREA TERRITORIALA	
1.1	ZONA CENTRALA
1.2	ZONA PENTRU REZERVATI SI SERVICII PUBLICE DE INTERES GENERAL IN EXCLUSIVITATE/PROMOVENTO
1.3	CONSTRUCII ADMINISTRATIVE
1.4	CONSTRUCII DE INALTIMARE
1.5	CONSTRUCII DE GARAJATE
1.6	CONSTRUCII DE CULTURA
1.7	CONSTRUCII DE ASISTENTA SCOLAR
1.8	CONSTRUCII DE CALT
1.9	CONSTRUCII FINANCIARE BANCIARE
1.10	CONSTRUCII DE INALTIMARE SPORTIVE
1.11	CONSTRUCII PENTRU TURISM
1.12	CONSTRUCII COMERCIALE
1.13	CONSTRUCII PENTRU PREVENIRE SI INCALZIRE
1.14	ANIMABILITATE ETNICE SI DE AMPLIFICARE
1.15	ZONA REZERVATA CU CLASURI SI PUI PENTRU LA 1991
1.16	SUBZONA DISCIPLINATA REZERVATA CU CLASURI DE TIP URBAN LOCUIRE SI FUNCTII COMPLEMENTARE
1.17	SUBZONA DISCIPLINATA REZERVATA CU CLASURI DE TIP PLAVI LOCUIRE SI FUNCTII COMPLEMENTARE
1.18	SUBZONA PREDOMINANT REZERVATA CU CLASURI DE TIP URBAN
1.19	SUBZONA PREDOMINANT REZERVATA CU CLASURI DE TIP URBAN
1.20	ZONA REZERVATA CU CLASURI DE TIP URBAN SI DE INALTIMARE PENTRU
1.21	SUBZONA DISCIPLINATA REZERVATA CU CLASURI DE TIP URBAN LOCUIRE SI FUNCTII COMPLEMENTARE
1.22	SUBZONA PREDOMINANT REZERVATA CU CLASURI DE TIP URBAN
1.23	ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE SI TRANSPORT
1.24	ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE DE SERVICII
1.25	INDUSTRIE
1.26	INDUSTRIE
1.27	INDUSTRIE
1.28	INDUSTRIE
1.29	INDUSTRIE
1.30	INDUSTRIE
1.31	INDUSTRIE
1.32	INDUSTRIE
1.33	INDUSTRIE
1.34	INDUSTRIE
1.35	INDUSTRIE
1.36	INDUSTRIE
1.37	INDUSTRIE
1.38	INDUSTRIE
1.39	INDUSTRIE
1.40	INDUSTRIE
1.41	INDUSTRIE
1.42	INDUSTRIE
1.43	INDUSTRIE
1.44	INDUSTRIE
1.45	INDUSTRIE
1.46	INDUSTRIE
1.47	INDUSTRIE
1.48	INDUSTRIE
1.49	INDUSTRIE
1.50	INDUSTRIE
1.51	INDUSTRIE
1.52	INDUSTRIE
1.53	INDUSTRIE
1.54	INDUSTRIE
1.55	INDUSTRIE
1.56	INDUSTRIE
1.57	INDUSTRIE
1.58	INDUSTRIE
1.59	INDUSTRIE
1.60	INDUSTRIE
1.61	INDUSTRIE
1.62	INDUSTRIE
1.63	INDUSTRIE
1.64	INDUSTRIE
1.65	INDUSTRIE
1.66	INDUSTRIE
1.67	INDUSTRIE
1.68	INDUSTRIE
1.69	INDUSTRIE
1.70	INDUSTRIE
1.71	INDUSTRIE
1.72	INDUSTRIE
1.73	INDUSTRIE
1.74	INDUSTRIE
1.75	INDUSTRIE
1.76	INDUSTRIE
1.77	INDUSTRIE
1.78	INDUSTRIE
1.79	INDUSTRIE
1.80	INDUSTRIE
1.81	INDUSTRIE
1.82	INDUSTRIE
1.83	INDUSTRIE
1.84	INDUSTRIE
1.85	INDUSTRIE
1.86	INDUSTRIE
1.87	INDUSTRIE
1.88	INDUSTRIE
1.89	INDUSTRIE
1.90	INDUSTRIE
1.91	INDUSTRIE
1.92	INDUSTRIE
1.93	INDUSTRIE
1.94	INDUSTRIE
1.95	INDUSTRIE
1.96	INDUSTRIE
1.97	INDUSTRIE
1.98	INDUSTRIE
1.99	INDUSTRIE
2.00	INDUSTRIE

LIMITE SIT ARHEOLOGIC	
	LIMITA SIT ARHEOLOGIC ZONA CU REGIM DE CERCETARE ARHEOLOGICA PREVENTIVA
	LIMITA ZONA DE PROTECTIE SIT ARHEOLOGIC ZONA CU REGIM DE SUPRAVEGHERE ARHEOLOGICA
ZONE DE PROTECTIE:	
	SIT ARHEOLOGIC fortificație otomană, situl TL_XIX

INCADRAREA IN P.U.G.



LIMITE TERRITORIALE	
1.1	LIMITA TERITORIULUI MUNICIPIULUI TULCEA
1.2	LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN DIN AUGUST 1995
1.3	LIMITA UNITATILOR TERRITORIALE DE REFERINTA - UTR
14	NUMAR DE ORDINE AL UTR

DESTINATIILE TERENURILOR	
2.1	TERENURI ARABILE, PASUNI, FANETE, VII, LIVEZI
2.2	PADURI - PERIOLE DE PROTECTIE
2.3	APE CURGATOARE
2.4	LACURI SI BALTI NATURALE
2.5	MUJISTINI - SMARCIURI
2.6	RAPE
2.7	HALDE (DESEURI INDUSTRIALE)
2.8	TERENURI NEPRODUCTIVE, TALZURI

ZONA COMERCIALA, ALTE ZONE CU FUNCTII COMPLEXE DE INTERES PUBLIC, CENTRE DE CARTIER, DIFERENTIALE DUPA REGIMUL DE INALTIME	
2.9	PREDOMINANT SUB 5M
2.10	PREDOMINANT INTRE 5M SI 10M
2.11	PREDOMINANT INTRE 10M SI 15M
2.12	PREDOMINANT INTRE 15M SI 25M
2.13	PREDOMINANT 30M

ZONA DE LOCUINTA SI FUNCTII COMPLEMENTARE DE TIP URBAN SI CARE FARA PARTE DIN LOCALITATE, DIFERENTIALE DUPA REGIMUL DE INALTIME	
2.14	PREDOMINANT SUB 5M
2.15	PREDOMINANT INTRE 5M SI 10M
2.16	PREDOMINANT INTRE 10M SI 15M
2.17	PREDOMINANT INTRE 15M SI 25M
2.18	PREDOMINANT 30M

ZONA DE LOCUINTA SI OCUPATII RURALE DESPARTITE DE LOCALITATE PRIN DISTANTA SI/SAU OBSTACOLE NATURALE	
2.19	PREDOMINANT SUB 5M
2.20	PREDOMINANT INTRE 5M SI 10M
2.21	PREDOMINANT INTRE 10M SI 15M
2.22	PREDOMINANT INTRE 15M SI 25M
2.23	PREDOMINANT 30M

REGLEMENTARI	
3.1	LIMITA ZONEI ISTORICE PROTEJATE
3.2	LIMITA ZONEI CU ELEMENTE ISTORICE IZOLATE
3.3	LIMITA ZONEI DE MEMORIE URBANA
3.4	LIMITA ZONEI PROTEJATE CU VALOARE ECOLOGICA - REBD
3.5	LIMITA ZONEI PROTEJATE CU VALOARE PESAGISTICA
3.6	LIMITA ZONEI PROTEJATE PE BAZA NORMELOR SANITARE
3.7	PERMETRUL GEOLOGIC AL CARERII DE PATA
3.8	LIMITA ZONEI DE PERICOL GENERATA DE L.E.A.
3.9	LIMITA ZONEI LIBERE (CONFORM PLUZ APROBAT)
4.1	INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE (defalare prin reg.)
4.2	INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE (defalare prin reg.)

ELEMENTE FUNCTIONALE SI CONSTRUCTII	
4.3	MONUMENTE ISTORICE SI DE ARTA
4.4	ARTERE PRINCIPALE DE CIRCULATIE CU 1 BANDA/SENS
4.5	ARTERE PRINCIPALE DE CIRCULATIE CU MIN. 2 BENZI/SENS
4.6	PISAJI RUTIERI INTERIOR
4.7	PISAJI RUTIERI SUPERIOR
4.8	LINI ELECTRICE AERENE DE 110, 220 SI 400KV
4.9	CANALE DE EVACUARE A APELOR PLUVIALE

DENUMIRE PROIECT:

P.U.Z.

STATIE DE CAPAT, TRANSPORT CALATORI IN MUNICIPIUL TULCEA

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

BENEFICIAR:

U.A.T. MUNICIPIUL TULCEA

ADRESA BENEFICIAR:

Str. Pacii, Nr. 20 Mun. Tulcea Jud. Tulcea Romania
Contact: +40240 511 440

PROIECTANT URBANISM:

DUALSTUDIO ARCHITECTURE S.R.L.

ADRESA:

Str. Victoriei, nr. 70, Tulcea
N.O.R.C. J36/149/2014
Contact: +40721321193

COORDONATOR PROIECT:

urb. CARAMAN Constantin

SEF PROIECT:

urb. CARAMAN Constantin

PROIECTAT:

urb. CARAMAN Constantin

DESENAT:

urb. CARAMAN Constantin

PLANSĂ U-0.0
INCADRAREA IN PUG / UTR

Faza:
P.U.Z.

Data:
08/2023

Proiect nr:
112/2022

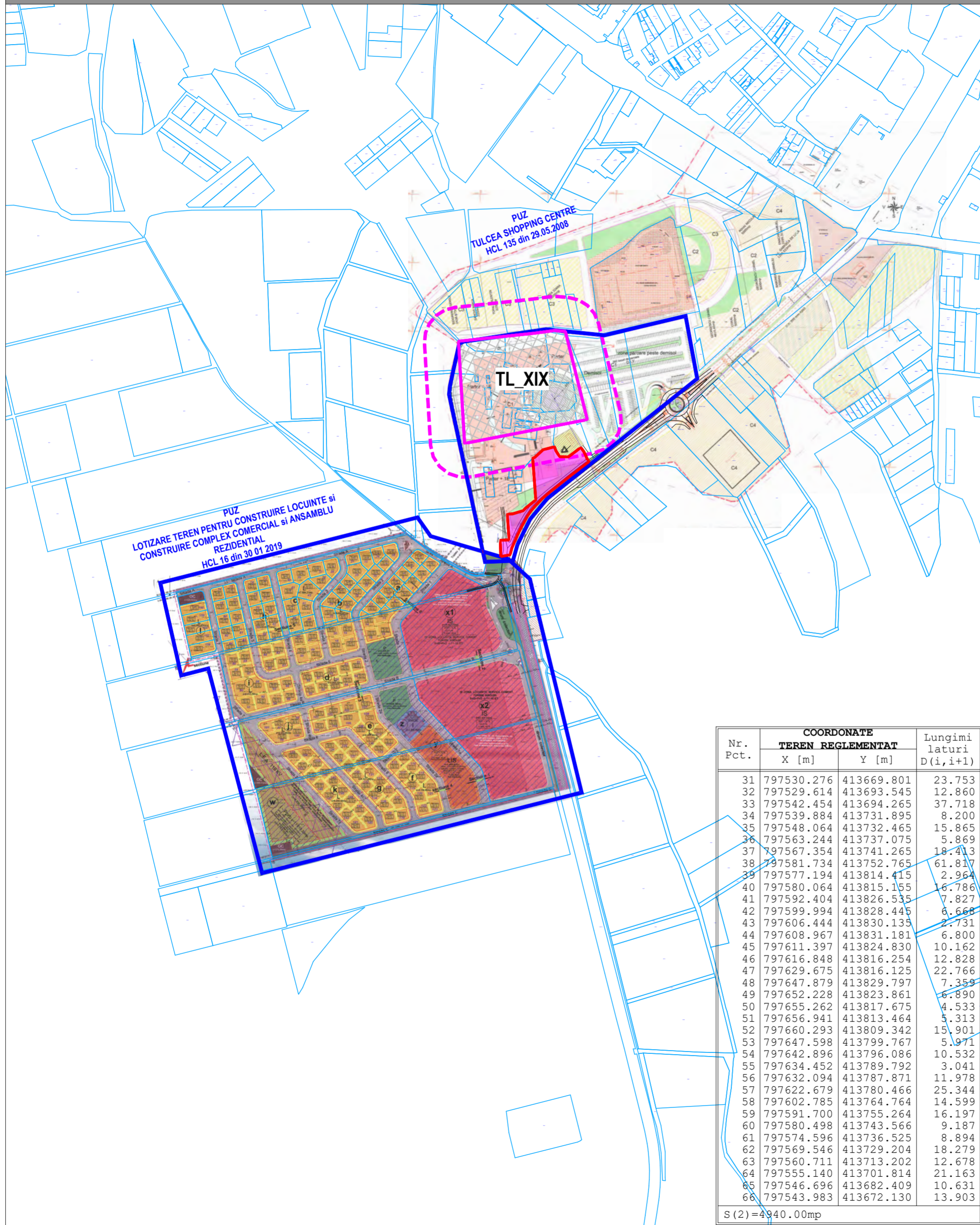
Scara:
1:5000

Plansa nr:
U-0.0

PLAN URBANISTIC ZONAL

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

PLANSĂ U-0.1
INCADRAREA IN PUZ-URI
APROBATE



LIMITE

- LIMITA TEREN REGLEMENTAT
 - LIMITE DOCUMENTATII APROBATE
 - LIMITA SIT ARHEOLOGIC
ZONA CU REGIM DE CERCETARE ARHEOLOGICA PREVENTIVA
 - LIMITA ZONA DE PROTECTIE SIT ARHEOLOGIC
ZONA CU REGIM DE SUPRAVEGHERE ARHEOLOGICA
- ZONE DE PROTECTIE:**
- SIT ARHEOLOGIC
fortificație otomană, situl TL_XIX

DENUMIRE PROIECT:

P.U.Z.

STATIE DE CAPAT, TRANSPORT CALATORI IN
MUNICIPIUL TULCEA

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

BENEFICIAR:

U.A.T. MUNICIPIUL TULCEA

ADRESA BENEFICIAR:

Str. Pacii , Nr. 20 Mun. Tulcea Jud. Tulcea Romania
Contact: +40240 511 440

PROIECTANT URBANISM:

DUALSTUDIO ARCHITECTURE S.R.L.

ADRESA:
Str. Victoriei, nr. 70, Tulcea
N.O.R.C. J36/149/2014
Contact: +40721321193

COORDONATOR PROIECT:
urb. CARAMAN Constantin

SEF PROIECT:
urb. CARAMAN Constantin

PROIECTAT:
urb. CARAMAN Constantin

DESENAT:
urb. CARAMAN Constantin

**PLANSĂ U-0.1
INCADRAREA IN PUZ-URI
APROBATE**

Faza:
P.U.Z.
Data:
08/2023

Nr. Pct.	COORDONATE TEREN REGLEMENTAT		Lungimi laturi D(i, i+1)
	X [m]	Y [m]	
31	797530.276	413669.801	23.753
32	797529.614	413693.545	12.860
33	797542.454	413694.265	37.718
34	797539.884	413731.895	8.200
35	797548.064	413732.465	15.865
36	797563.244	413737.075	5.869
37	797567.354	413741.265	18.413
38	797581.734	413752.765	61.817
39	797577.194	413814.415	2.964
40	797580.064	413815.155	16.786
41	797592.404	413826.535	7.827
42	797599.994	413828.445	6.668
43	797606.444	413830.135	2.731
44	797608.967	413831.181	6.800
45	797611.397	413824.830	10.162
46	797616.848	413816.254	12.828
47	797629.675	413816.125	22.766
48	797647.879	413829.797	7.359
49	797652.228	413823.861	6.890
50	797655.262	413817.675	4.533
51	797656.941	413813.464	5.313
52	797660.293	413809.342	15.901
53	797647.598	413799.767	5.971
54	797642.896	413796.086	10.532
55	797634.452	413789.792	3.041
56	797632.094	413787.871	11.978
57	797622.679	413780.466	25.344
58	797602.785	413764.764	14.599
59	797591.700	413755.264	16.197
60	797580.498	413743.566	9.187
61	797574.596	413736.525	8.894
62	797569.546	413729.204	18.279
63	797560.711	413713.202	12.678
64	797555.140	413701.814	21.163
65	797546.696	413682.409	10.631
66	797543.983	413672.130	13.903

S (2) = 4940.00mp

Proiect nr:
112/2022

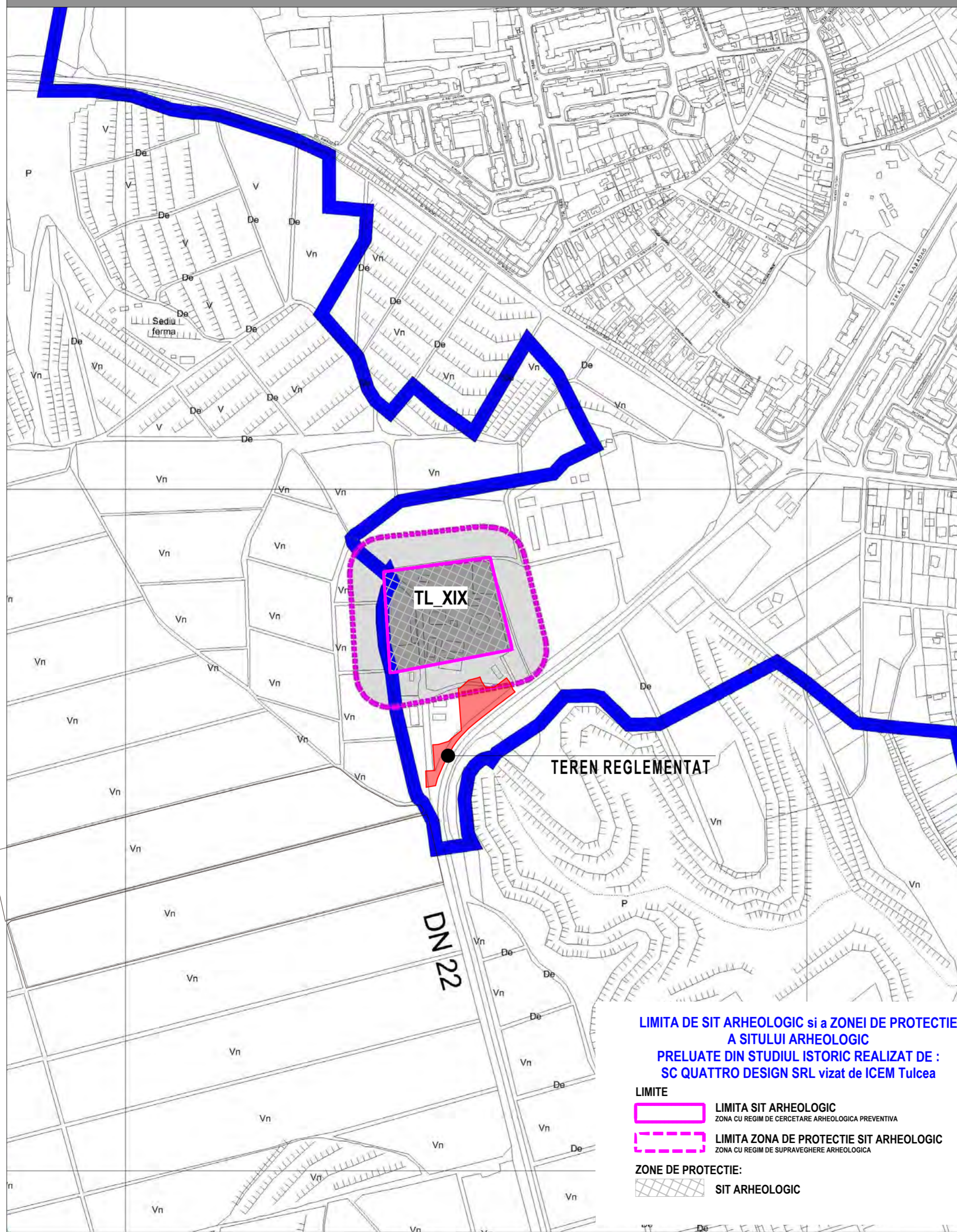
Scara:
1:5000

Plansa nr:
U-0.1

PLAN URBANISTIC ZONAL

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

PLANSĂ U-0.3 AMPLASARE SIT ARHEOLOGIC



Nr. Pct.	COORDONATE TEREN REGLEMENTAT		Lungimi laterale D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
31	797530.276	413669.801	23.753
32	797529.614	413693.545	12.860
33	797542.454	413694.265	37.718
34	797539.884	413731.895	8.200
35	797548.064	413732.465	15.865
36	797563.244	413737.075	5.869
37	797567.354	413741.265	18.413
38	797581.734	413752.765	61.817
39	797577.194	413814.415	2.964
40	797580.064	413815.155	16.786
41	797592.404	413826.535	7.827
42	797599.994	413828.445	6.668
43	797606.444	413830.135	2.731
44	797608.967	413831.181	6.800
45	797611.397	413824.830	10.162
46	797616.848	413816.254	12.828
47	797629.675	413816.125	22.766
48	797647.879	413829.797	7.359
49	797652.228	413823.861	6.890
50	797655.262	413817.675	4.533
51	797656.941	413813.464	5.313
52	797660.293	413809.342	15.901
53	797647.598	413799.767	5.971
54	797642.896	413796.086	10.532
55	797634.452	413789.792	3.041
56	797632.094	413787.871	11.978
57	797622.679	413780.466	25.344
58	797602.785	413764.764	14.599
59	797591.700	413755.264	16.197
60	797580.498	413743.566	9.187
61	797574.596	413736.525	8.894
62	797569.546	413729.204	18.279
63	797560.711	413713.202	12.678
64	797555.140	413701.814	21.163
65	797546.696	413682.409	10.631
66	797543.983	413672.130	13.903

S (2) = 4940.00mp

DENUMIRE PROIECT:

P.U.Z.

STATIE DE CAPAT, TRANSPORT CALATORI IN MUNICIPIUL TULCEA

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

BENEFICIAR:

U.A.T. MUNICIPIUL TULCEA

ADRESA BENEFICIAR:

Str. Pacii , Nr. 20 Mun. Tulcea Jud. Tulcea Romania
Contact: +40240 511 440

PROIECTANT URBANISM:

DUALSTUDIO ARCHITECTURE S.R.L.

ADRESA:

Str. Victoriei, nr. 70, Tulcea
N.O.R.C. J36/149/2014
Contact: +40721321193

COORDONATOR PROIECT:
urb. CARAMAN Constantin

SEF PROIECT:
urb. CARAMAN Constantin

PROIECTAT:
urb. CARAMAN Constantin

DESENAT:
urb. CARAMAN Constantin

**PLANSĂ U-0.3
AMPLASARE SIT ARHEOLOGIC**

Faza:
P.U.Z.

Data:
08/2023

Proiect nr:
112/2022

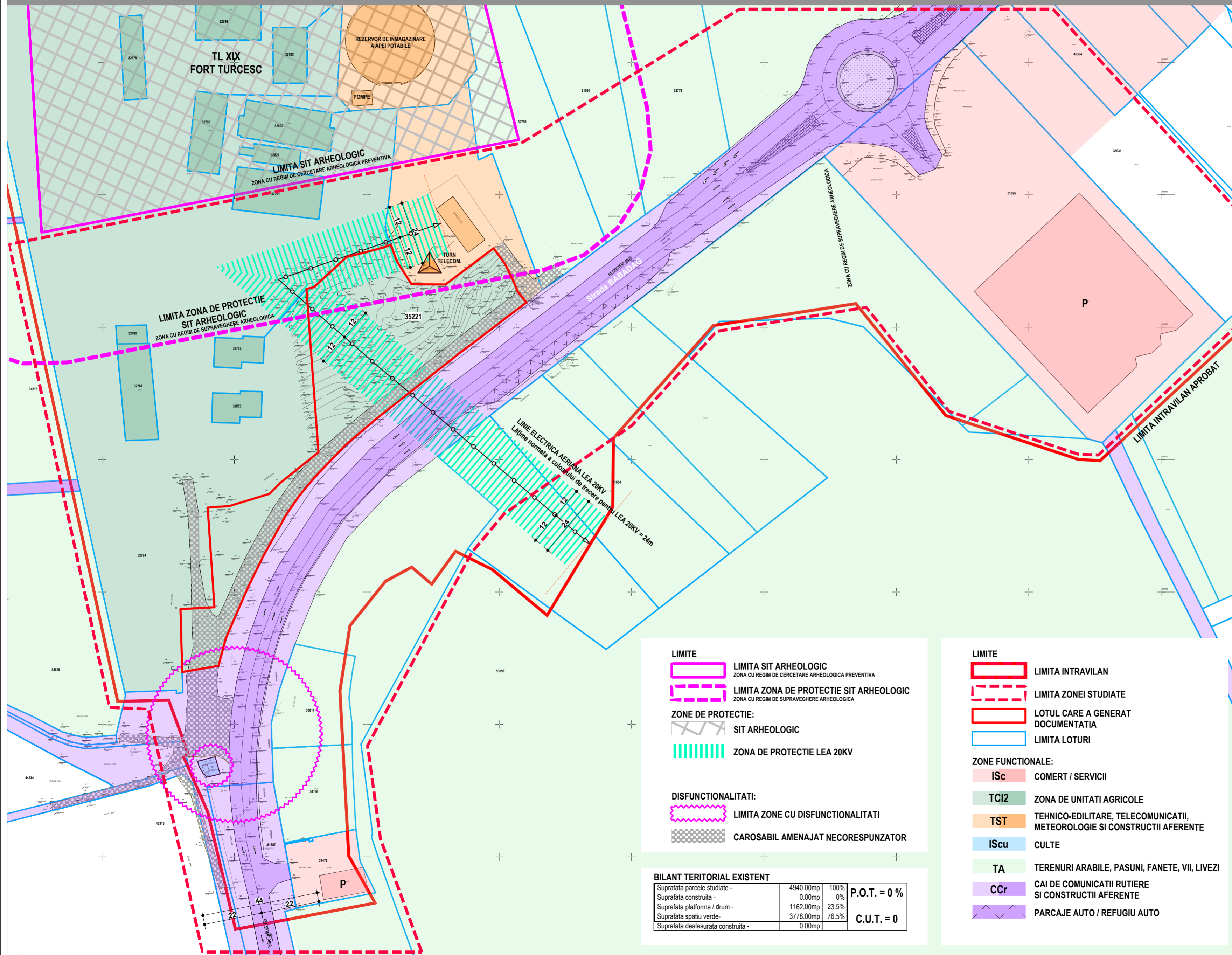
Scara:
1:5000

Plansa nr:
U-0.3

PLAN URBANISTIC ZONAL

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

PLANSA U-1.0 SITUATIA EXISTENTA



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
31	797530.276	413669.801	23.753
32	797529.614	413693.545	12.860
33	797542.454	413694.265	37.718
34	797539.884	413731.895	8.200
35	797548.064	413732.465	15.865
36	797563.244	413737.075	5.869
37	797567.354	413741.265	18.413
38	797581.734	413752.765	61.817
39	797577.194	413814.415	2.964
40	797580.064	413815.155	16.786
41	797592.404	413826.535	7.827
42	797599.994	413829.445	6.668
43	797606.444	413830.135	2.731
44	797608.967	413831.181	6.800
45	797611.397	413824.830	10.162
46	797616.848	413816.254	12.828
47	797629.675	413816.125	22.766
48	797647.879	413829.797	7.359
49	797652.228	413823.861	6.890
50	797655.262	413817.675	4.533
51	797656.941	413813.464	5.313
52	797660.293	413809.342	15.901
53	797647.598	413799.767	5.971
54	797642.896	413796.086	10.532
55	797634.452	413789.792	3.041
56	797632.094	413787.871	11.978
57	797622.679	413780.466	25.344
58	797602.785	413764.764	14.599
59	797591.700	413755.264	16.197
60	797580.498	413743.566	9.187
61	797574.596	413736.525	8.894
62	797569.546	413729.204	18.279
63	797560.711	413713.202	12.678
64	797555.140	413701.814	21.163
65	797546.696	413682.409	10.631
66	797543.983	413672.130	13.903

S (2) = 4940.00mp

DENUMIRE PROIECT:
P.U.Z.
STATIE DE CAPAT, TRANSPORT CALATORI IN MUNICIPIUL TULCEA
STRADA BABADAG, nr. 180A, NR. CAD. 35221
BENEFICIAR:
U.A.T. MUNICIPIUL TULCEA
ADRESA BENEFICIAR:
Str. Pacii , Nr. 20 Mun. Tulcea Jud. Tulcea Romania
Contact: +40240 511 440
PROIECTANT URBANISM:
DUALSTUDIO ARCHITECTURE S.R.L.
ADRESA:
Str. Victoriei, nr. 70, Tulcea
N.O.R.C. J36/149/2014
Contact: +40721321193



LIMITE			
	LIMITA SIT ARHEOLOGIC	ZONA CU REGIM DE CERCETARE ARHEOLOGICA PREVENTIVA	
	LIMITA ZONA DE PROTECTIE SIT ARHEOLOGIC	ZONA CU REGIM DE SUPRAVEGHERE ARHEOLOGICA	
ZONE DE PROTECTIE:			
	SIT ARHEOLOGIC		
	ZONA DE PROTECTIE LEA 20KV		
DISFUNCTIONALITATI:			
	LIMITA ZONE CU DISFUNCTIONALITATI		
	CAROSABIL AMENAJAT NECORESPUNZATOR		
BILANT TERITORIAL EXISTENT			
Suprafata parcele studiate -	4940.00mp	100%	P.O.T. = 0 %
Suprafata construita -	0.00mp	0%	
Suprafata platforma / drum -	1162.00mp	23.5%	C.U.T. = 0
Suprafata spatiu verde -	3778.00mp	76.5%	
Suprafata desfasurata construita -	0.00mp		

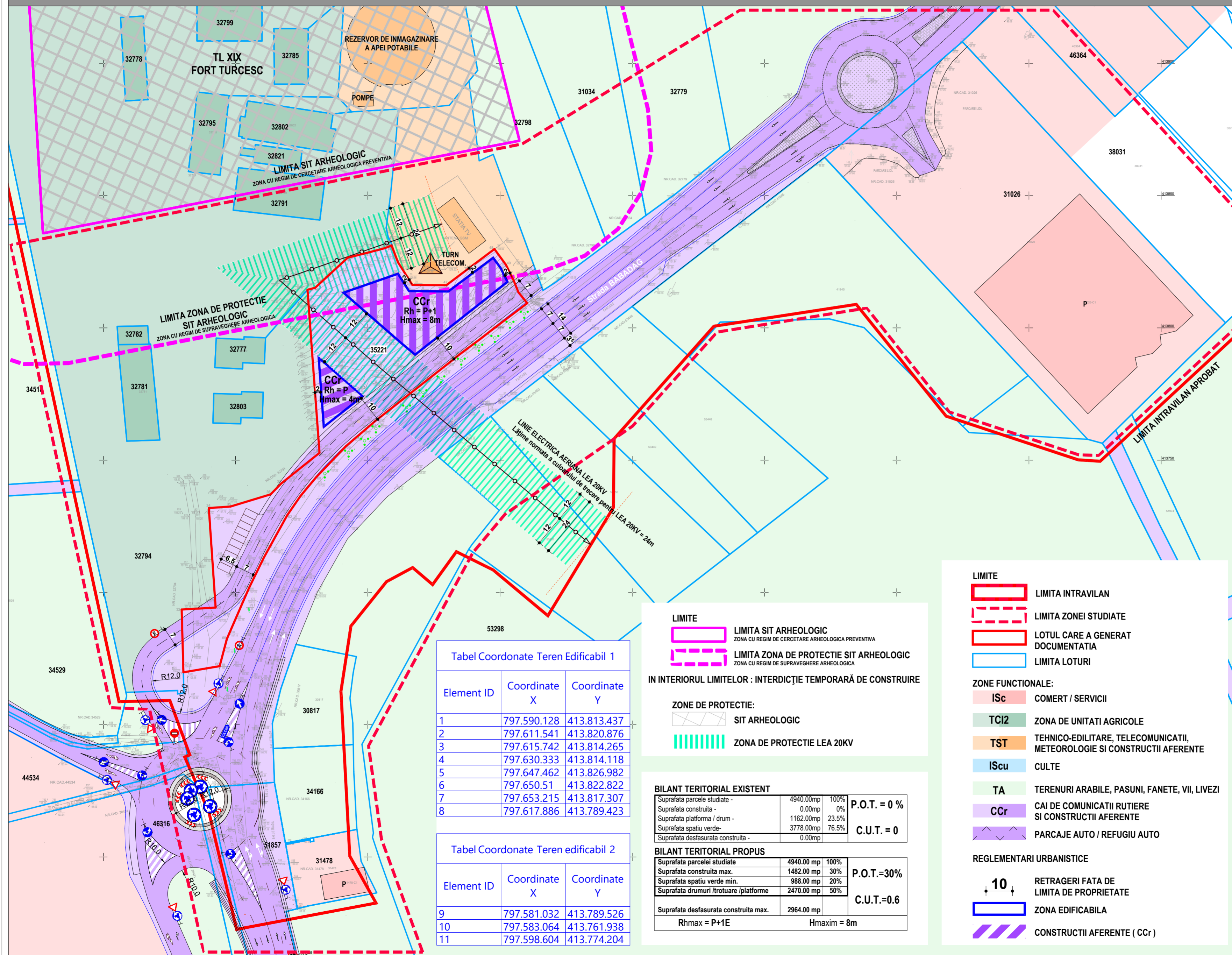
LIMITE	
	LIMITA INTRAVILAN
	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LOTUL CARE A GENERAT DOCUMENTATIA
	LIMITA LOTURI
ZONE FUNCTIONALE:	
	ISc COMERT / SERVICII
	TCI2 ZONA DE UNITATI AGRICOLE
	TST TEHNICO-EDILITARE, TELECOMUNICATII, METEOROLOGIE SI CONSTRUCTII AFERENTE
	IScu CULTE
	TA TERENURI ARABILE, PASUNI, FANETE, VII, LIVEZI
	CCr CAI DE COMUNICATII RUTIERE SI CONSTRUCTII AFERENTE
	PARCAJE AUTO / REFUGIU AUTO

COORDONATOR PROIECT: urb. CARAMAN Constantin	
SEF PROIECT: urb. CARAMAN Constantin	
PROIECTAT: urb. CARAMAN Constantin	
DESENAT: urb. CARAMAN Constantin	
Proiect nr: 112/2022	Scara: 1:1000
Planşa nr: U-1.0	Faza: P.U.Z. Data: 08/2023

PLAN URBANISTIC ZONAL

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

PLANSA U-2.0 REGLEMENTARI URBANISTICE



Nr. Pct.	COORDONATE TEREN REGLEMENTAT		Lungimi laterali D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
31	797530.276	413669.801	23.753
32	797529.614	413693.545	12.860
33	797542.454	413694.265	37.718
34	797539.884	413731.895	8.200
35	797548.064	413732.465	15.865
36	797563.244	413737.075	5.869
37	797567.354	413741.265	18.413
38	797581.734	413752.765	61.817
39	797577.194	413814.415	2.964
40	797580.064	413815.155	16.786
41	797592.404	413826.535	7.827
42	797599.994	413828.445	6.668
43	797606.444	413830.135	2.731
44	797608.967	413831.181	6.800
45	797611.397	413824.830	10.162
46	797616.848	413816.254	12.828
47	797629.675	413816.125	22.766
48	797647.879	413829.797	7.359
49	797652.228	413823.861	6.890
50	797655.262	413817.675	4.533
51	797656.941	413813.464	5.313
52	797660.293	413809.342	15.901
53	797647.598	413799.767	5.971
54	797642.896	413796.086	10.532
55	797634.452	413789.792	3.041
56	797632.094	413787.871	11.978
57	797622.679	413780.466	25.344
58	797602.785	413764.764	14.599
59	797591.700	413755.264	16.197
60	797580.498	413743.566	9.187
61	797574.596	413736.525	8.894
62	797569.546	413729.204	18.279
63	797560.711	413713.202	12.678
64	797555.140	413701.814	21.163
65	797546.696	413682.409	10.631
66	797543.983	413672.130	13.903

S (2) = 4940.00mp

DENUMIRE PROIECT: **P.U.Z.**
 STATIE DE CAPAT, TRANSPORT CALATORI IN MUNICIPIUL TULCEA
 STRADA BABADAG, nr. 180A, NR. CAD. 35221
 BENEFICIAR: U.A.T. MUNICIPIUL TULCEA
 ADRESA BENEFICIAR: Str. Pacii, Nr. 20 Mun. Tulcea Jud. Tulcea Romania
 Contact: +40240 511 440
 PROIECTANT URBANISM: DUALSTUDIO ARCHITECTURE S.R.L.
 ADRESA: Str. Victoriei, nr. 70, Tulcea
 N.O.R.C. J36/149/2014
 Contact: +40721321193
 COORDONATOR PROIECT: urb. CARAMAN Constantin
 SEF PROIECT: urb. CARAMAN Constantin
 PROIECTAT: urb. CARAMAN Constantin
 DESENAT: urb. CARAMAN Constantin
 PLANSA U-2.0
 REGLEMENTARI URBANISTICE
 Proiect nr: 112/2022 Scara: 1:1000 Planșa nr: U-2.0
 Faza: P.U.Z. Data: 08/2023

Tabel Coordonate Teren Edificabil 1

Element ID	Coordonate X	Coordonate Y
1	797.590.128	413.813.437
2	797.611.541	413.820.876
3	797.615.742	413.814.265
4	797.630.333	413.814.118
5	797.647.462	413.826.982
6	797.650.51	413.822.822
7	797.653.215	413.817.307
8	797.617.886	413.789.423

Tabel Coordonate Teren edificabil 2

Element ID	Coordonate X	Coordonate Y
9	797.581.032	413.789.526
10	797.583.064	413.761.938
11	797.598.604	413.774.204

LIMITE

- LIMITA SIT ARHEOLOGIC ZONA CU REGIM DE CERCETARE ARHEOLOGICA PREVENTIVA
- LIMITA ZONA DE PROTECTIE SIT ARHEOLOGIC ZONA CU REGIM DE SUPRAVEGHERE ARHEOLOGICA

IN INTERIORUL LIMITELOR : INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE

ZONE DE PROTECTIE:

- SIT ARHEOLOGIC
- ZONA DE PROTECTIE LEA 20KV

BILANT TERITORIAL EXISTENT

Suprafata parcele studiate -	4940.00mp	100%	P.O.T. = 0 %
Suprafata construita -	0.00mp	0%	
Suprafata platforma / drum -	1162.00mp	23.5%	C.U.T. = 0
Suprafata spatiu verde -	3778.00mp	76.5%	
Suprafata desfasurata construita -	0.00mp		

BILANT TERITORIAL PROPUIS

Suprafata parcelei studiate	4940.00 mp	100%	P.O.T.=30%
Suprafata construita max.	1482.00 mp	30%	
Suprafata spatiu verde min.	988.00 mp	20%	C.U.T.=0.6
Suprafata drumuri / trotuare /platforme	2470.00 mp	50%	
Suprafata desfasurata construita max.	2964.00 mp		

Rhmax = P+1E Hmaxim = 8m

LIMITE

- LIMITA INTRAVILAN
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LOTUL CARE A GENERAT DOCUMENTATIA
- LIMITA LOTURI

ZONE FUNCTIONALE:

- ISc COMERT / SERVICII
- TCI2 ZONA DE UNITATI AGRICOLE
- TST TEHNICO-EDITARE, TELECOMUNICATII, METEOROLOGIE SI CONSTRUCTII AFERENTE
- IScu CULTE
- TA TERENURI ARABILE, PASUNI, FANETE, VII, LIVEZI
- CCr CAI DE COMUNICATII RUTIERE SI CONSTRUCTII AFERENTE
- PARCAJE AUTO / REFUGIU AUTO

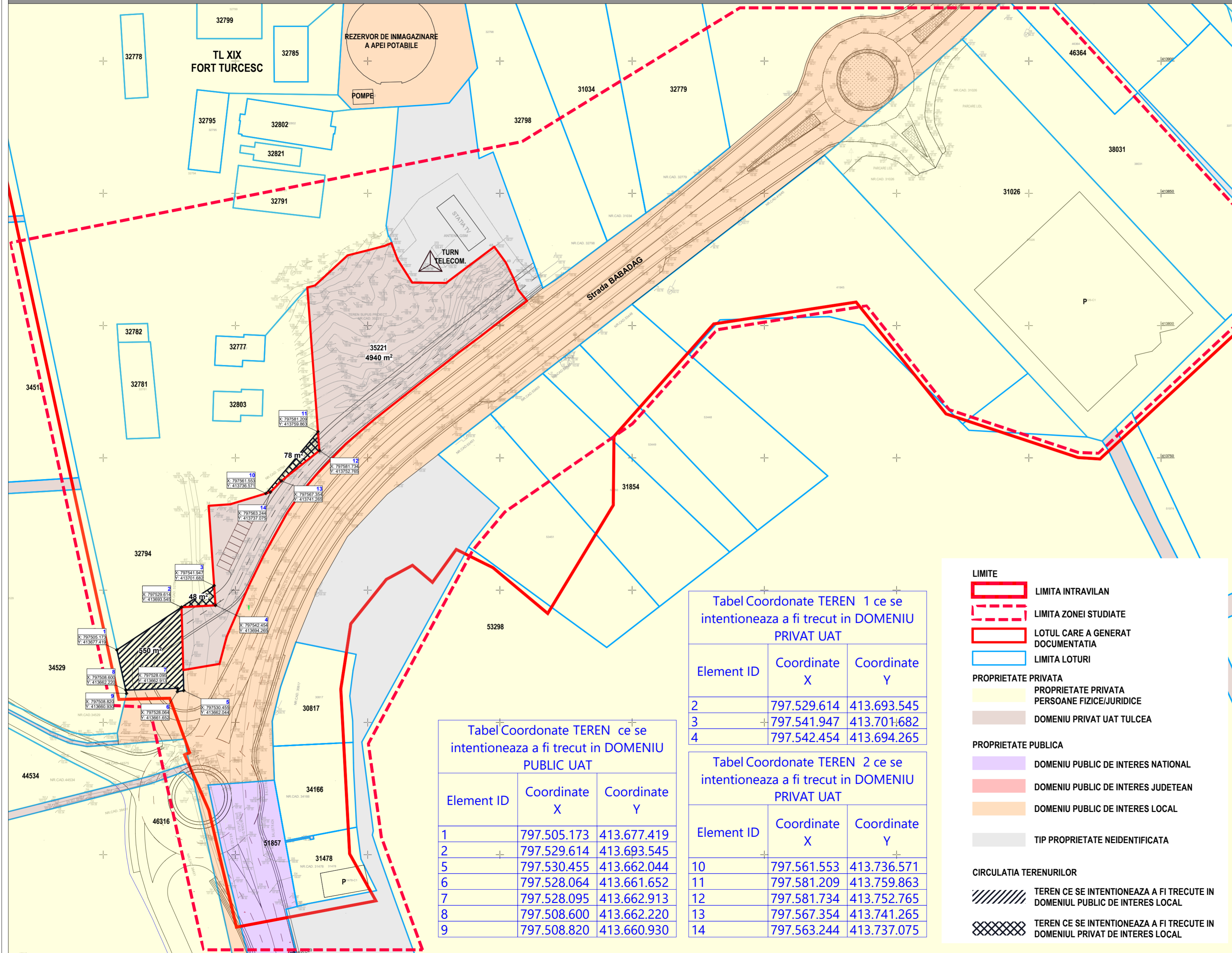
REGLEMENTARI URBANISTICE

- 10 RETRAGERI FATA DE LIMITA DE PROPRIETATE
- ZONA EDIFICABILA
- CONSTRUCTII AFERENTE (CCr)

PLAN URBANISTIC ZONAL

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

PLANSA U-4.0 PROPRIETATEA TERENURILOR



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi lateri D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
31	797530.276	413669.801	23.753
32	797529.614	413693.545	12.860
33	797542.454	413694.265	37.718
34	797539.884	413731.895	8.200
35	797548.064	413732.465	15.865
36	797563.244	413737.075	5.869
37	797567.354	413741.265	18.413
38	797581.734	413752.765	61.817
39	797577.194	413814.415	2.964
40	797580.064	413815.155	16.786
41	797592.404	413826.535	7.827
42	797599.994	413828.445	6.668
43	797606.444	413830.135	2.731
44	797608.967	413831.181	6.800
45	797611.397	413824.830	10.162
46	797616.848	413816.254	12.828
47	797629.675	413816.125	22.766
48	797647.879	413829.797	7.359
49	797652.228	413823.861	6.890
50	797655.262	413817.675	4.533
51	797656.941	413813.464	5.313
52	797660.293	413809.342	15.901
53	797647.598	413799.767	5.971
54	797642.896	413796.086	10.532
55	797634.452	413789.792	3.041
56	797632.094	413787.871	11.978
57	797622.679	413780.466	25.344
58	797602.785	413764.764	14.599
59	797591.700	413755.264	16.197
60	797580.498	413743.566	9.187
61	797574.596	413736.525	8.894
62	797569.546	413729.204	18.279
63	797560.711	413713.202	12.678
64	797555.140	413701.814	21.163
65	797546.696	413682.409	10.631
66	797543.983	413672.130	13.903

S(2) = 4940.00mp

DENUMIRE PROIECT:
P.U.Z.
STATIE DE CAPAT, TRANSPORT CALATORI IN MUNICIPIUL TULCEA
STRADA BABADAG, nr. 180A, NR. CAD. 35221

BENEFICIAR:
U.A.T. MUNICIPIUL TULCEA
ADRESA BENEFICIAR:
Str. Pacii , Nr. 20 Mun. Tulcea Jud. Tulcea Romania
Contact: +40240 511 440

PROIECTANT URBANISM:
DUALSTUDIO ARCHITECTURE S.R.L.
ADRESA:
Str. Victoriei, nr. 70, Tulcea
N.O.R.C. J36/149/2014
Contact: +40721321193

COORDONATOR PROIECT:
urb. CARAMAN Constantin
SEF PROIECT:
urb. CARAMAN Constantin
PROIECTAT:
urb. CARAMAN Constantin
DESENAT:
urb. CARAMAN Constantin

**PLANSA U-4.0
PROPRIETATEA TERENURILOR**
Faza:
P.U.Z.
Data:
08/2023
Proiect nr:
112/2022
Scara:
1:1000
Planşa nr:
U-4.0

Tabel Coordonate TEREN 1 ce se intentioneaza a fi trecut in DOMENIU PRIVAT UAT

Element ID	Coordonate X	Coordonate Y
2	797.529.614	413.693.545
3	797.541.947	413.701.682
4	797.542.454	413.694.265

Tabel Coordonate TEREN ce se intentioneaza a fi trecut in DOMENIU PUBLIC UAT

Element ID	Coordonate X	Coordonate Y
1	797.505.173	413.677.419
2	797.529.614	413.693.545
5	797.530.455	413.662.044
6	797.528.064	413.661.652
7	797.528.095	413.662.913
8	797.508.600	413.662.220
9	797.508.820	413.660.930

Tabel Coordonate TEREN 2 ce se intentioneaza a fi trecut in DOMENIU PRIVAT UAT

Element ID	Coordonate X	Coordonate Y
10	797.561.553	413.736.571
11	797.581.209	413.759.863
12	797.581.734	413.752.765
13	797.567.354	413.741.265
14	797.563.244	413.737.075

LIMITE

- LIMITA INTRAVILAN
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LOTUL CARE A GENERAT DOCUMENTATIA
- LIMITA LOTURI

PROPRIETATE PRIVATA

- PROPRIETATE PRIVATA PERSOANE FIZICE/JURIDICE
- DOMENIU PRIVAT UAT TULCEA

PROPRIETATE PUBLICA

- DOMENIU PUBLIC DE INTERES NATIONAL
- DOMENIU PUBLIC DE INTERES JUDETEAN
- DOMENIU PUBLIC DE INTERES LOCAL
- TIP PROPRIETATE NEIDENTIFICATA

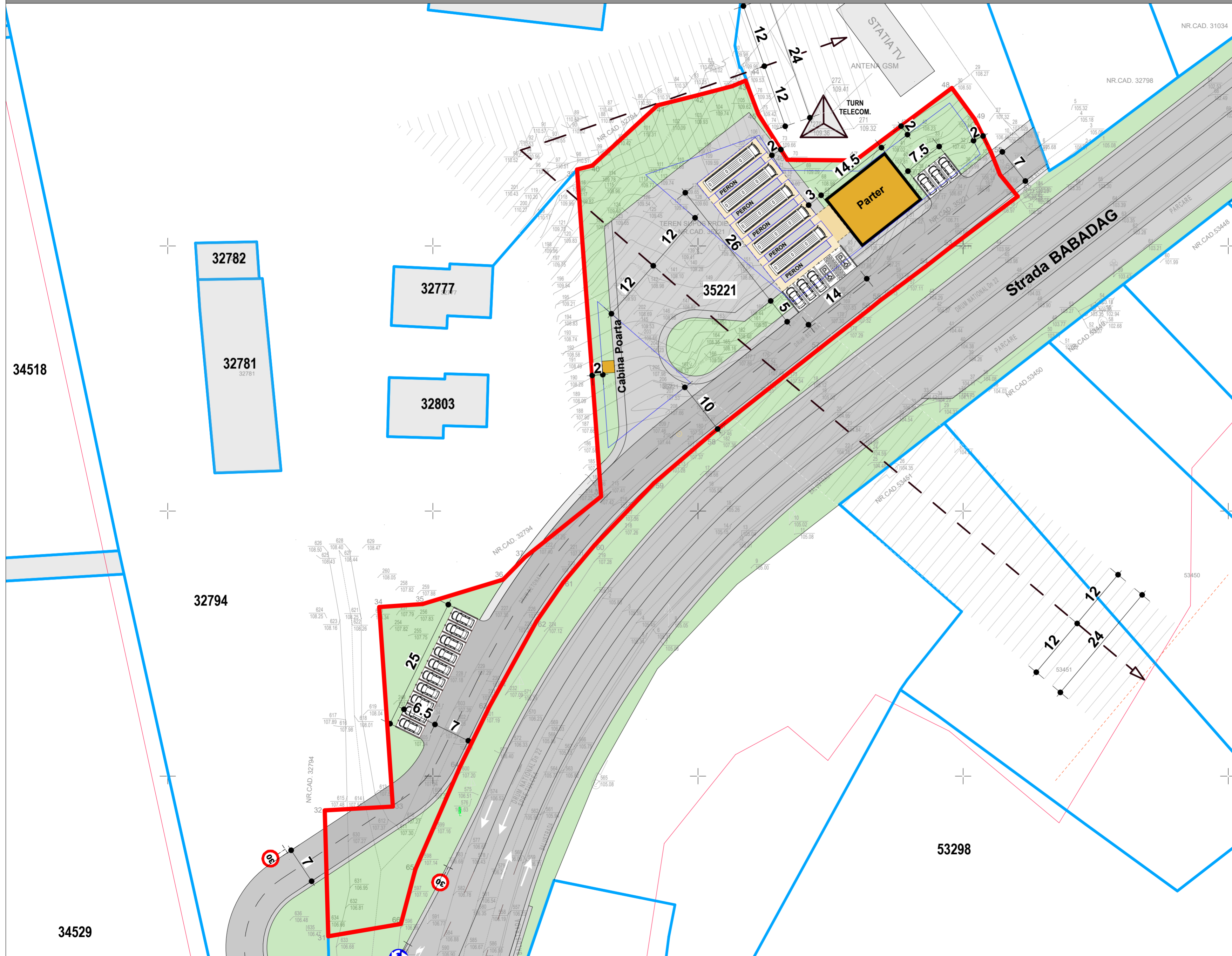
CIRCULATIA TERENURILOR

- TEREN CE SE INTENTIONEAZA A FI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC DE INTERES LOCAL
- TEREN CE SE INTENTIONEAZA A FI TRECUTE IN DOMENIUL PRIVAT DE INTERES LOCAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

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

PLANSĂ U-5.0
ILUSTRARE DE ARHITECTURA



DENUMIRE PROIECT:

P.U.Z.

STATIE DE CAPAT, TRANSPORT CALATORI IN
MUNICIPIUL TULCEA

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

BENEFICIAR:

U.A.T. MUNICIPIUL TULCEA

ADRESA BENEFICIAR:

Str. Pacii, Nr. 20 Mun. Tulcea Jud. Tulcea Romania
Contact: +40240 511 440

PROIECTANT URBANISM:

DUALSTUDIO ARCHITECTURE S.R.L.

ADRESA:

Str. Victoriei, nr. 70, Tulcea
N.O.R.C. J36/149/2014
Contact: +40721321193

COORDONATOR PROIECT:

urb. CARAMAN Constantin

SEF PROIECT:

urb. CARAMAN Constantin

PROIECTAT:

urb. CARAMAN Constantin

DESEMAT:

urb. CARAMAN Constantin

PLANSĂ U-5.0
ILUSTRARE DE ARHITECTURA

Faza:
P.U.Z.

Data:
08/2023

Proiect nr:
112/2022

Scara:
1:500

Planşa nr:
U-5.0

format A2

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CUPRINS

I. INTRODUCERE	2
I.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:	2
II. DISPOZITII GENERALE	2
II.1 ROLUL RLU	2
II.2 BAZA LEGALA A ELABORARII	2
II.3 DOMENIU DE APLICARE	4
II.4 CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII DE URBANISM	4
III. PRESCRIȚII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	5
III.1 ZONA 1 - SUBZONĂ CENTRALĂ CU CLĂDIRI CU PUȚINE NIVELURI, UNDE PREDOMINĂ SPAȚIILE PIETONALE, SPAȚIILE VERZI, DOTĂRILE COMERCIALE:	5
III.2 ZONA 2 - SUBZONĂ CENTRALĂ CU CLĂDIRI CU PUȚINE NIVELURI, UNDE PREDOMINĂ SPAȚIILE PIETONALE, SPAȚIILE VERZI, DOTĂRILE CULTURALE:	7
III.3 IS – ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE DE INTERES GENERAL:	10
III.4 ISsp – CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI SPORTIVE:	10
III.5 LI – LOCUIRE COLECTIVĂ CU CLĂDIRI DE ÎNALȚIME MARE (>P+4):	10
III.6 Pp – SUBZONA PARCURI, GRĂDINI DE CARTIER, SCUARURI:	11
III.7 TE – ZONA PENTRU ECHIPAMENTE TEHNICO-EDILITARE:	11

I. INTRODUCERE

I.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

DENUMIREA LUCRĂRII:	REGENERARE URBANĂ ZONA CASA DE CULTURĂ A SINDICATELOR, GRADINA DE VARĂ, PARCUL PERSONALITĂȚILOR (FAZA I - PLAN URBANISTIC ZONAL; FAZA II - ELABORARE STUDIU DE FEZABILITATE; FAZA III – OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE)
FAZA:	FAZA I – PLAN URBANISTIC ZONAL
BENEFICIAR:	UAT MUNICIPIUL TULCEA
INIȚIATOR:	UAT MUNICIPIUL TULCEA
PROIECTANT GENERAL:	IGLOO ASSOCIATED ARCHITECTS
PROIECTANT URBANISM:	VARIO ARHITECTURA CONSTRUCTII URBANISM
COORDONATOR PROIECT:	arh. Bruno ANDRESOIU
SEF PROIECT:	arh.urb. Vlad OLTEANU

II. DISPOZITII GENERALE

II.1 ROLUL RLU

Regulamentul local de urbanism (RLU) însoțește Planului urbanistic zonal (PUZ) aferent documentației REGENERARE URBANĂ ZONA CASA DE CULTURĂ A SINDICATELOR, GRADINA DE VARĂ, PARCUL PERSONALITĂȚILOR (FAZA I - PLAN URBANISTIC ZONAL; FAZA II - ELABORARE STUDIU DE FEZABILITATE; FAZA III – OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE).

Prezentul document este un regulament cadru având un caracter director. Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii în vederea executării de construcții în limitele zonei reglementate prevazute în planșa U03 – Reglementari Urbanistice.

Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la regimul de construire, zone și subzone funcționale, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retrageri față de aliniament, limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristici arhitecturale ale clădirilor, materiale admise.

Reglementările urbanistice reprezentate în zona studiată au rol ilustrativ, orientativ și nu pot fi utilizate pentru emiterea autorizațiilor de construire.

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z.-ul, R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

II.2 BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborării acestei documentații au stat în principal următoarele legi și normative:

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea I – Rețele de transport
- Legea nr.171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a II-a - Apa;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a III-a - Zone protejate;
- Legea nr.351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități, cu modificările ulterioare;

- Legea nr.575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a - Zone de risc natural;
- Codul civil;
- Hotărârea Guvernului nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată;
- Hotărârea Guvernului nr.584/2001 privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 13/N/10.03.1999 pentru aprobare reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General” – indicatv GP038/99;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.1999 pentru aprobare reglementării tehnice “Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism” – indicativ GM-007-2000;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal” – indicatv GM-010-2000;
- Ordin M.T.C.T. nr. 562 din 20.10.2003 pentru aprobarea Metodologie de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ);
- Ordin M.D.R.T. nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobarea Metodologie de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Legea 50/1991 privind Autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr.18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea administrației publice locale nr. 215/2001, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, republicată;
- Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr.43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr.584/2001 privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban;
- Ordonanța Guvernului nr.43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr.536/1997 al Ministrului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Hotărârea Guvernului nr.540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr.1.076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordinul ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului nr.1.141/2002 pentru aprobarea procedurii și competențelor de emitere a avizelor și autorizațiilor de gospodărire a apelor;
- Ordinul ministrului apelor și protecției mediului nr.860/2002 pentru aprobarea Procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și de emitere a acordului de mediu, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul ministrului apelor și protecției mediului nr.863/2002 privind aprobarea ghidurilor metodologice aplicabile etapelor procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului;
- Ordin M.T. nr. 47 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- Ordin M.T. nr. 49 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului, al ministrului apărării naționale, al ministrului de interne și al directorului Serviciului Român de Informații nr.

34/N/M.30/3.422/4.221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.283 din 7 decembrie 1995 (NOTĂ: are aplicabilitate și în domeniul construcțiilor);

Regulamentul local de urbanism aferent "REGENERARE URBANĂ ZONA CASA DE CULTURĂ A SINDICATELOR, GRADINA DE VARĂ, PARCUL PERSONALITĂȚILOR (FAZA I - PLAN URBANISTIC ZONAL; FAZA II - ELABORARE STUDIU DE FĂZABILITATE; FAZA III - OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE)" faza I - PUZ, detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism și respectă prevederile Documentației de urbanism nr. 1/1995, faza PUG, aprobată prin HCL Tulcea nr. 29/27.05.1996, faza RLU aprobată prin HCL nr. 19/25.02.1999 și HCL nr. 129/26/05.2011

II.3 DOMENIU DE APLICARE

Prezentul R.L.U. se aplică în zona reglementată demarcată pe planșele desenate aferente fazei I - PUZ din documentația REGENERARE URBANĂ ZONA CASA DE CULTURĂ A SINDICATELOR, GRADINA DE VARĂ, PARCUL PERSONALITĂȚILOR (FAZA I - PLAN URBANISTIC ZONAL; FAZA II - ELABORARE STUDIU DE FĂZABILITATE; FAZA III - OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE), cu suprafața reglementată de 69.134 mp.

Zona reglementată este identificată de numărele cadastrale 31931, 42321, 49337, 38822, 39769, 49450, 32485, 32486, 49159 și 49312, 2357 și terenuri necadastrate.

Conform propunerilor PUZ, RLU stabilește setul de prescripții și reglementări pentru zone și subzone funcționale propuse:

ZONA 1 – Zonă centrală cu clădiri cu puține niveluri, unde predomină spațiile pietonale, spațiile verzi, dotările comerciale;

ZONA 2 – Zonă centrală cu clădiri cu puține niveluri, unde predomină spațiile pietonale, spațiile verzi, dotările culturale;

Prezenta documentație nu aduce modificări de reglementare pentru restul zonelor/subzonelor funcționale, acestea fiind cuprinse în zona reglementată strict pentru operațiuni de circulația terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor PUZ și a Studiului de circulație. Acestea își vor menține reglementările actuale, în consecință vor prelua toate secțiunile (prescripțiile) din RLU aprobat prin HCL nr. 19/25.02.1999 și HCL nr. 129/26/05.2011, aferent Documentației de urbanism nr. 1/1995, faza PUG, aprobată prin HCL Tulcea nr. 29/27.05.1996. Planurile urbanistice zonale existente în zona reglementată și avizate (Plan Urbanistic Zonal "Complex sportiv și de agrement" HCL nr. 102 din 31.05.2012, nr. cad. 32485, Plan Urbanistic Zonal "Modernizare și extindere Sala Polivalentă" din 29.06.2017, nr. cad. 32486) nu vor fi modificate în nici un fel.

Propunerea va implementa concluziile Studiului de Circulație – parte complementară a documentației de față, având denumirea STUDIU DE CIRCULAȚIE REGENERARE URBANĂ ZONA CASA DE CULTURĂ A SINDICATELOR, GRĂDINA DE VARĂ, PARCUL PERSONALITĂȚILOR.

Propunerile fazelor ulterioare prezentei documentații vor ține cont de recomandările STUDIULUI ISTORIC DE FUNDAMENTARE, parte complementară a documentației de față.

II.4 CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII DE URBANISM

Documentatii aprobate anterior pentru zona reglementata:

1. Documentația de urbanism nr. 1/1995, faza PUG, aprobată prin HCL Tulcea nr. 29/27.05.1996, faza RLU aprobată prin HCL nr. 19/25.02.1999 și HCL nr. 129/26/05.2011;
2. PUZ Modernizarea și extindere Sala Polivalentă, HCL nr. 141 din 29.06.2017 – pentru NC 32486;
3. PUZ Complex sportiv și de agrement, HCL nr. 102 din 31.05.2012 – pentru NC 32485;

Prezenta documentație de față nu modifică în nici un fel Planurile Urbanistice Zonale existente și avizate, cuprinse în zona reglementată/ studiată. Acestea își vor păstra prescripțiile și reglementările stabilite prin HCL-urile aferente.

III. PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

ZONE ȘI ZUBZONE FUNCȚIONALE NOI – PROPUSE:

III.1 ZONA 1 - ZONĂ CENTRALĂ CU CLĂDIRI CU PUȚINE NIVELURI, UNDE PREDOMINĂ SPAȚIILE PIETONALE, SPAȚIILE VERZI, DOTĂRILE COMERCIALE:

III.1.1 SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Prin prevederile regulamentului se urmărește revitalizarea zonei prin întărirea caracterului de polarizare comercială și atractivitate pietonală, într-un cadru arhitectural urbanistic modern.

Se vor permite doar funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor, având preponderent caracter de recreere, comerț și servicii de standard ridicat.

III.1.1.1 Utilizari admise:

- circulații și piațete pietonale publice cu acces nelimitat, scuaruri și spații atractive pentru recreere, agrement și sport, oglinzi de apă și alte tipuri de amenajări urbane publice;
- spații pentru expoziții temporare sau permanente;
- spații plantate;
- parcaj la nivelul subsolului sau demisolului.

III.1.1.2 Utilizări admise cu condiționări:

- butice, magazine specializate, restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase, agenții, oficii bancare, anticariate, galerii de artă, reprezentanțe comerciale, birouri diverse, servicii colective și personale, servicii specializate pentru sport și recreere în spații interioare, cu condiția ca aceste activități să constituie un complex de funcțiuni în care nici una dintre acestea nu depășește 40% din ponderea totală a activităților;
- parcaj la nivelul solului, dar maximum 10% din totalul necesar de locuri parcare.

III.1.1.3 Utilizări interzise:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitari de materiale;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;

- stații de întreținere și reparații auto;

III.1.2. SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

III.1.2.1 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Parcelarul zonei reglementate se va modifica conform planșelor U03 – Reglementări urbanistice și U05 – Circulația terenurilor, parte desenată a PUZ-ului (ce includ și propunerile Studiului de Circulație aferent documentației PUZ).

III.1.2.2 Amplasarea clădirilor față de aliniament

Conform planșei U03 – Reglementări urbanistice, zonă edificabilă.

- așezarea clădirilor se va face la minim 18,0 metri față de aliniamentul cu str. Isaccei;
- în cazul în care se va opta pentru realizarea unei parcări publice în demisol, așezarea acesteia se va face la minim 8,0 metri față de aliniamentul cu str. Isaccei;

III.1.2.3 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Conform planșei U03 – Reglementări urbanistice, zonă edificabilă.

- retrageri minime față de limita laterală de vest: minim 3,0 metri;
- retrageri minime față de limita laterală de est: minim 6,0 metri;
- retrageri minime față de limita posterioară (nord): minim 2,0 metri;

În cazul în care se va opta pentru realizarea unei parcări publice în demisol, așezarea acesteia se va face după cum urmează:

- parcare poate fi amplasată pe limitele laterale ale parcelei,
- retrageri minime față de limita posterioară (nord): minim 2,0 metri;

III.1.2.4 Circulații și accese

- Accesul auto se va realiza din Strada Liliacului și Strada Isaccei conform Studiului de Circulație aferent documentației PUZ.
- Accesul pietonal se va realiza, pe cât posibil, pe toate laturile parcelei.

III.1.2.5 Staționarea autovehiculelor

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane (indicativ P132-93), Normativ pentru proiectare și execuția parcajelor pentru autoturisme (indicativ NP 24-97) și Anexa 5 a Regulamentului General de Urbanism;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, la o distanță de maxim 250 metri de parcelă.

III.1.2.6 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Înălțimea maximă admisibilă pentru zona reglementată: S/D+P+1E, +9,00m față de CTA.

III.1.2.7 Aspectul exterior al clădirilor

- se va respecta caracterul arhitectural general al zonei, ținându-se cont de standardul ridicat al acesteia;
- se interzice dispunerea pe fațade a panourilor de afișaj, antenelor TV sau altor elemente ce alterează arhitectura clădirilor;
- 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; se va ține cont de direcția str. Carpați - Piața Veche - Dunăre,

prezentă și în planurile istorice de sistematizare (vezi Studiul istoric de fundamentare) și se va întări această relație compozițională și de circulație;

- la nivelul parterului se va evita dispunerea unor volume monolitice - preferându-se un grup de volume cu spații publice interstițiale. Se vor evita fronturile continue, ce nu pot fi traversate, mai lungi de 22 metri.

III.1.2.8 Condiții de echipare edilitară

- clădirea va fi racordată la rețelele tehnico-edilitare publice existente în zonă;
- se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;

III.1.2.9 Spații libere și spații plantate

- spațiul verde amenajat la sol va reprezenta 20% din suprafața terenului. Se vor amenaja suplimentar 10% spații verzi sub formă de acoperișuri verzi sau jardiniere;
- se vor asigura circulații și piațete pietonale publice cu acces nelimitat, scuaruri și spații atractive pentru recreere, agrement și sport în cadru urban, oglinzi de apă și alte tipuri de amenajări urbane publice, în pondere de minimum 40% din suprafața terenului;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, terase sau trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se vor păstra elementele de vegetație valoroase, ce pot fi integrate în operațiunile de regenerare urbană propuse;
- lucrarea de artă plastică a fântânii arteziene existente (obiectul central – sculptura modernă), va fi preluată în amenajarea exterioară a propunerii. Se va ține cont de perspective și axe de vizibilitate, fundal de reprezentare, zone degajate (libere) de punere în valoare. În acest scop, la fazele ulterioare documentației de față, se va realiza un Studiu de amplasament, vizat de către Comisia Națională a Monumentelor de For Public. Se recomandă clasarea lucrării în cadrul categoriei III - monumente de for public. În acest sens se va consulta Studiul istoric de fundamentare, parte complementară a documentației de față.

III.1.2.10 Împrejmuiri

- ținând cont de funcțiunile publice propuse și a faptului ca terenul este delimitat pe toate laturile sale de circulații auto – pietonale sau spații verzi publice, se recomandă ca terenul să rămână fără împrejmuiri. În cazul în care se dorește restricționarea accesului pietonal pe anumite zone ale terenului se pot utiliza garduri transparente de înălțime mică (max. 100cm), putând fi dublate de gard viu;
- se va marca apartenența spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.

III.1.3 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

III.1.3.1 Procent maxim de ocupare a terenului - POT

- POT max = 25%;
- exclusiv pentru realizarea unei parcări publice în demisol, valoarea se poate suplimenta până la POT max =80%.

III.1.3.2 Coeficient maxim de utilizare a terenului - CUT

- CUT max = 0,4 mp ADC/ mp teren;
- exclusiv pentru realizarea unei parcări publice în demisol, valoarea se poate suplimenta până la CUT max =1,2 mp ADC/ mp teren.

III.2 ZONA 2 - ZONĂ CENTRALĂ CU CLĂDIRI CU PUȚINE NIVELURI, UNDE PREDOMINĂ SPAȚIILE PIETONALE, SPAȚIILE VERZI, DOTĂRILE CULTURALE:

III.2.1 SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Prin prevederile regulamentului se urmărește revitalizarea zonei prin întărirea caracterului de polarizare culturală și recreere, într-un cadru arhitectural urbanistic modern.

Se vor permite doar funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor, având preponderent caracter de recreere, cultură și alimentație publică.

III.2.1.1 Utilizari admise:

- circulații și piațete pietonale publice cu acces nelimitat, scuaruri și spații atractive pentru recreere și agrement, alte tipuri de amenajări urbane publice;
- cinema în aer liber;
- pavilioane de expoziție, platforme de expunere, birouri, ateliere, restaurante, recreere în spații acoperite și în spații libere, alte servicii;
- spații plantate;
- parcaj la nivelul subsolului sau demisolului.

III.2.1.2 Utilizări admise cu condiționări:

- parcaj la nivelul solului, dar maximum 10% din totalul necesar de locuri parcare.

III.2.1.3 Utilizări interzise:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitări de materiale;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere și reparații auto;

III.2.2. SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

III.2.1 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Parcelarul zonei reglementate se va modifica conform planșelor U03 – Reglementări urbanistice și U05 – Circulația terenurilor, parte desenată a PUZ-ului (ce includ și propunerile Studiului de Circulație aferent documentației PUZ).

III.2.2.2 Amplasarea clădirilor față de aliniament

Conform planșei U03 – Reglementări urbanistice, zonă edificabilă.

- așezarea clădirilor se va face la minim 7,0 metri față de aliniamentul cu str. Isaccei;
- în cazul în care se va opta pentru realizarea unei parcări publice în demisol, așezarea acesteia se va face la minim 7,0 metri față de aliniamentul cu str. Isaccei;

III.2.2.3 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Conform planșei U03 – Reglementări urbanistice, zonă edificabilă.

- retrageri minime față de limita de nord: clădirile pot fi amplasate pe limita parcelei;
- retrageri minime față de limita de est: variabil – conform planșei U03 – Reglementări urbanistice;
- retrageri minime față de limita de vest: variabil – conform planșei U03 – Reglementări urbanistice;

În cazul în care se va opta pentru realizarea unei parcări publice în demisol, aşezarea acesteia se va face după cum urmează:

- retrageri minime faţă de limita de nord: parcarea poate fi amplasată pe limita parcelei;
- retrageri minime faţă de limita de est: variabil – conform planşei U03 – Reglementări urbanistice;
- retrageri minime faţă de limita de vest: variabil – conform planşei U03 – Reglementări urbanistice;

III.2.2.4 Circulații și accese

- Accesul auto se va realiza din Strada Portului, conform Studiului de Circulație aferent documentației PUZ.
- Accesul pietonal se va realiza din Strada Portului și Strada Isaccei.

III.2.2.5 Staționarea autovehiculelor

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane (indicativ P132-93), Normativ pentru proiectare și execuția parcajelor pentru autoturisme (indicativ NP 24-97) și Anexa 5 a Regulamentului General de Urbanism;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, la o distanță de maxim 250 metri de parcelă.

III.2.2.6 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Înălțimea maximă admisibilă pentru zona reglementată: S/D+Parter, +8,00m față de CTA.

III.2.2.7 Aspectul exterior al clădirilor

- se va respecta caracterul arhitectural general al zonei, ținându-se cont de standardul ridicat al acesteia;
- se interzice dispunerea pe fațade a panourilor de afișaj, antenelor TV sau altor elemente ce alterează arhitectura clădirii.
- se vor păstra în proporție cât mai mare elementele definitorii ale Grădinii de Vară;
- se va evita dispunerea unui front continuu către str. Isaccei;
- pentru amenajarea cinematografului în aer liber – se va păstra poziția ecranului către latura de Est a lotului (conform conformației actuale a Cinematografului Dacia).

III.2.2.8 Condiții de echipare edilitară

- clădirea va fi racordată la rețelele tehnico-edilitare publice existente în zonă;
- se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;

III.2.2.9 Spații libere și spații plantate

- spațiul verde amenajat la sol va reprezenta 20% din suprafața terenului. Se vor amenaja suplimentar 10% spații verzi sub formă de acoperișuri verzi sau jardiniere;
- se vor asigura circulații și piațete pietonale publice cu acces nelimitat în pondere de minimum 40% din suprafața terenului;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, terase sau trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- elementul central al propunerii va fi constituit dintr-o piațetă publică pietonală, deschisă către str. Isaccei, în jurul căreia se vor dispune diversele corpuri de clădire, deschise către public prin portice, vitraje, galerii, etc..

III.2.2.10 Împrejmuiri

- ținând cont de funcțiunile publice propuse și a faptului ca terenul este delimitat pe toate laturile sale de circulații auto – pietonale sau funcțiuni publice, se recomandă ca terenul să rămână fără împrejurimi. În cazul în care se dorește restricționarea accesului pietonal pe anumite zone ale terenului se pot utiliza garduri transparente de înălțime mică (max. 100cm), putând fi dublate de gard viu;
- se va marca apartenența spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.

III.2.3 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

III.2.3.1 Procent maxim de ocupare a terenului - POT

- POT max = 20%;
- exclusiv pentru realizarea unei parcări publice în demisol, valoarea se poate suplimenta până la POT max =80%.

III.2.3.2 Coeficient maxim de utilizare a terenului - CUT

- CUT max = 0,25 mp ADC/ mp teren;
- exclusiv pentru realizarea unei parcări publice în demisol, valoarea se poate suplimenta până la CUT max =1,2 mp ADC/ mp teren.

■ ZONE ȘI ZUBZONE FUNCȚIONALE EXISTENTE, MENȚINUTE, CARE NU SE MODIFICĂ SAU CARE SE MODIFICĂ MINIMAL:

III.3 IS – ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE DE INTERES GENERAL:

Prezenta documentație nu aduce modificări de reglementare pentru această zonă/ subzonă funcțională, aceasta fiind cuprinsă în zona reglementată strict pentru operațiuni de circulația terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor PUZ și a Studiului de circulație.

Toate Secțiunile (prescripțiile) vor fi preluate din RLU aprobat prin HCL nr. 19/25.02.1999 și HCL nr. 129/26/05.2011, aferent Documentației de urbanism nr. 1/1995, faza PUG, aprobată prin HCL Tulcea nr. 29/27.05.1996;

Se vor proteja elementele de arhitectură contemporană existente - Casa de Cultură a Sindicatelor și Biblioteca Municipală.

III.4 ISsp – CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI SPORTIVE:

Prezenta documentație nu aduce modificări de reglementare pentru această zonă/ subzonă funcțională, aceasta fiind cuprinsă în zona reglementată strict pentru operațiuni de circulația terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor PUZ și a Studiului de circulație.

Toate Secțiunile (prescripțiile) vor fi preluate din RLU aferent PUZ Modernizarea și extindere Sala Polivalentă, HCL nr. 141 din 29.06.2017, pentru număr cadastral 32486.

III.5 LIu1 – SUBZONA EXCLUSIV REZIDENTIALA, CU CLADIRI TIP URBAN:

Prezenta documentație nu aduce modificări de reglementare pentru această zonă/ subzonă funcțională, aceasta fiind cuprinsă în zona reglementată strict pentru operațiuni de circulația terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor PUZ și a Studiului de circulație.

Toate Secțiunile (prescripțiile) vor fi preluate din RLU aprobat prin HCL nr. 19/25.02.1999 și HCL nr. 129/26/05.2011, aferent Documentației de urbanism nr. 1/1995, faza PUG, aprobată prin HCL Tulcea nr. 29/27.05.1996;

III.6 Pp – SUBZONA PARCURI, GRĂDINI DE CARTIER, SCUARURI:

Prezenta documentație nu aduce modificări de reglementare pentru această zonă/ subzonă funcțională, aceasta fiind cuprinsă în zona reglementată strict pentru operațiuni de circulația terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor PUZ și a Studiului de circulație.

Toate Secțiunile (prescripțiile) vor fi preluate din RLU aprobat prin HCL nr. 19/25.02.1999 și HCL nr. 129/26/05.2011, aferent Documentației de urbanism nr. 1/1995, faza PUG, aprobată prin HCL Tulcea nr. 29/27.05.1996 (cu excepția Planurilor Urbanistice Zonale existente și avizate, cuprinse în zona reglementată/ studiată. Pentru terenul cu număr cadastral 32486 se vor prelua reglementările și prescripțiile din RLU aferent PUZ Modernizarea și extindere Sala Polivalentă, HCL nr. 141 din 29.06.2017).

Parcul Personalităților va păstra conformația actuală, cu o amenajare de alei în vederea ameliorării legăturilor pietonale spre Biblioteca Municipală și Casa de Cultură, amplasamentul busturilor personalităților fiind păstrat cel actual (cu mențiunea ca într-o etapă ulterioară de proiectare, acestea să poată fi înscrise ca monumente de for public în cadrul LMI - categoria III). Pentru identificarea acestora se va consulta Studiul istoric/ fundamentare, complementar acestei documentații.

III.7 TE – ZONA PENTRU ECHIPAMENTE TEHNICO-EDILITARE:

Prezenta documentație nu aduce modificări de reglementare pentru această zonă/ subzonă funcțională, aceasta fiind cuprinsă în zona reglementată strict pentru operațiuni de circulația terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor PUZ și a Studiului de circulație.

Toate Secțiunile (prescripțiile) vor fi preluate din RLU aprobat prin HCL nr. 19/25.02.1999 și HCL nr. 129/26/05.2011, aferent Documentației de urbanism nr. 1/1995, faza PUG, aprobată prin HCL Tulcea nr. 29/27.05.1996;

Șef Proiect,
arh. urb. dpl. Vlad OLTEANU

Coordonator proiect,
arh. Bruno ANDRESOIU
IGLOO ASSOCIATED ARCHITECTS

LEGENDA

- LIMITE**
- limita zona propusa pentru reglementare prin PUZ
 - limita zona propusa pentru studiere prin PUZ
 - limita de proprietate
 - limita documentatiilor de urbanism aprobate

ZONIFICARE FUNCTIONALA MENTINUTA IN ZONA REGLEMENTATA SI ZONA STUDIATA

- IS** zona pentru instituti si servicii publice de interes general
- ISsp** constructii si amenajari sportive
- Llu1** subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri (peste 10m), cu cladiri tip urban
- Llu2** subzona predominant rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri (peste 10m), cu cladiri tip urban
- Pp** subzona parcuri, gradini de cartier, scuaruri
- TE** zona pentru echipare tehnico - editara
- CCr** zona pentru cai de comunicatie rutiera
- CCp** zona pentru circulatie pietonala
- CCv** zona pentru circulatie velo

ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUISA IN ZONA REGLEMENTATA

- ZONA 1** ZONA 1 - zona centrala cu cladiri cu putine niveluri, unde predomina spatiile pietonale, spatii verzi, dotari comerciale
- ZONA 2** ZONA 2 - zona centrala cu cladiri cu putine niveluri, unde predomina spatiile pietonale, spatii verzi, dotari culturale
- POT max = 20%
- CUT max = 0.4 mp ADC/ mp teren
- H max = 9m
- POT max = 20%
- CUT max = 0.25 mp ADC/ mp teren
- H max = 9m

- limita edificabil
- limita edificabil demisol - exclusiv parcare publica

CIRCULATIA TERENURILOR

- terenuri ce se intentioneaza a fi trecute in domeniul public al municipiului Tulcea

PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR PREZENTII DOCUMENTATI SE PROPUNE TRECEREA IN DOMENIUL PUBLIC AL MUNICIPIULUI TULCEA A URMATOARELOR SUPRAFATE:

- NC 32486 - 277mp
- NC 31951 - 371mp
- NC 2367 - 8mp
- TERENURI AFERENTE LOCUINTELOR COLECTIVE - 883mp
- ADMINISTRATIA BIOSFEREI DELTEI DUNARII - 151mp

INSTITUTI SI SERVICII PUBLICE - SEMNE CONVENTIONALE

- ▲ administratie publica
- cultura

MONUMENTE - SEMNE CONVENTIONALE

- ✱ (recomandat a fi clasate ca monumente de for public), asupra carora nu se propun interventii prin prezenta documentatie
- ✱ lucrare de arta plastica (recomandat a fi clasata ca monument de for public), ce urmeaza a fi integrata in propunerea Zonei 1, integrarea sa va realiza printr-un Studiu de amplasament, vizat de catre Comisia Nationala a Monumentelor de For Public, realizat la fazele ulterioare documentatiei de fata

Obiectul PUZ este constituit exclusiv din parcele cuprinse in limita zona propusa pentru reglementare prin PUZ. In zona studiata a fost propusa o varianta ilustrativa de dezvoltare urbanistica. Aceasta varianta urbanistica este pur informativa, neavand caracter de reglementare urbanistica.

REGENERARE URBANĂ ZONA CASA DE CULTURĂ A SINDICATELOR, GRADINA DE VARĂ, PARCUL PERSONALITĂȚILOR (FAZA I - PLAN URBANISTIC ZONAL; FAZA II - ELABORARE STUDIU DE FEZABILITATE; FAZA III - OBTINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE)

UAT MUNICIPAL TULCEA
 Localitatea: Tulcea, Strada: Piata nr. 20
 BENEFICIAR

IGLOO ASSOCIATED ARCHITECTS
 PROIECTANT GENERAL
 VARIO ARHITECTURA CONSTRUCTII URBANISM
 PROIECTANT SPECIALTATE URBANISM

URBAIS & CO
 PROIECTANT STUDIU CIRCULATIE

Coordonator proiect: Arh. Bruno ANDRESCU
 Sef proiect urbanism: Arh. Vlad OLETEANU
 Informa: Arh. urb. Vlad OLETEANU

Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL
 Nr. proiect: AA_41_22
 Format planșă: 1450x914mm
 Scara: 1:500
 Planșă:

BILANT ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUISA IN ZONA REGLEMENTATA

CRITERIU	ZONA 1		ZONA 2	
	S	P	S	P
Suprafata teren	3,509 mp	100.00%	2,846 mp	100.00%
Spatiu verde	702 mp	20.00% ¹	569 mp	20.00% ¹
Spatiu pietonal	1,404 mp	40.00%	1,138 mp	40.00%
POT max	25.00% ²		20.00% ²	
CUT max	0.40 ³		0.25 ³	
Rh max / H max	S/D+P+I / 9.00m		S/D+P+ter / 7.00m	
Supr. cons. detal. max	1,404 mp		712 mp	

¹ - plus min. 10% spatii verzi sub forma de accoperiri verzi si/sau jardiniere;
² - exclusiv pentru realizarea unei parcuri publice in demisol, valoarea se poate suplimenta până la POT max=80%.
³ - exclusiv pentru realizarea unei parcuri publice in demisol, valoarea se poate suplimenta până la CUT max +1.2 mp ADC/ mp teren

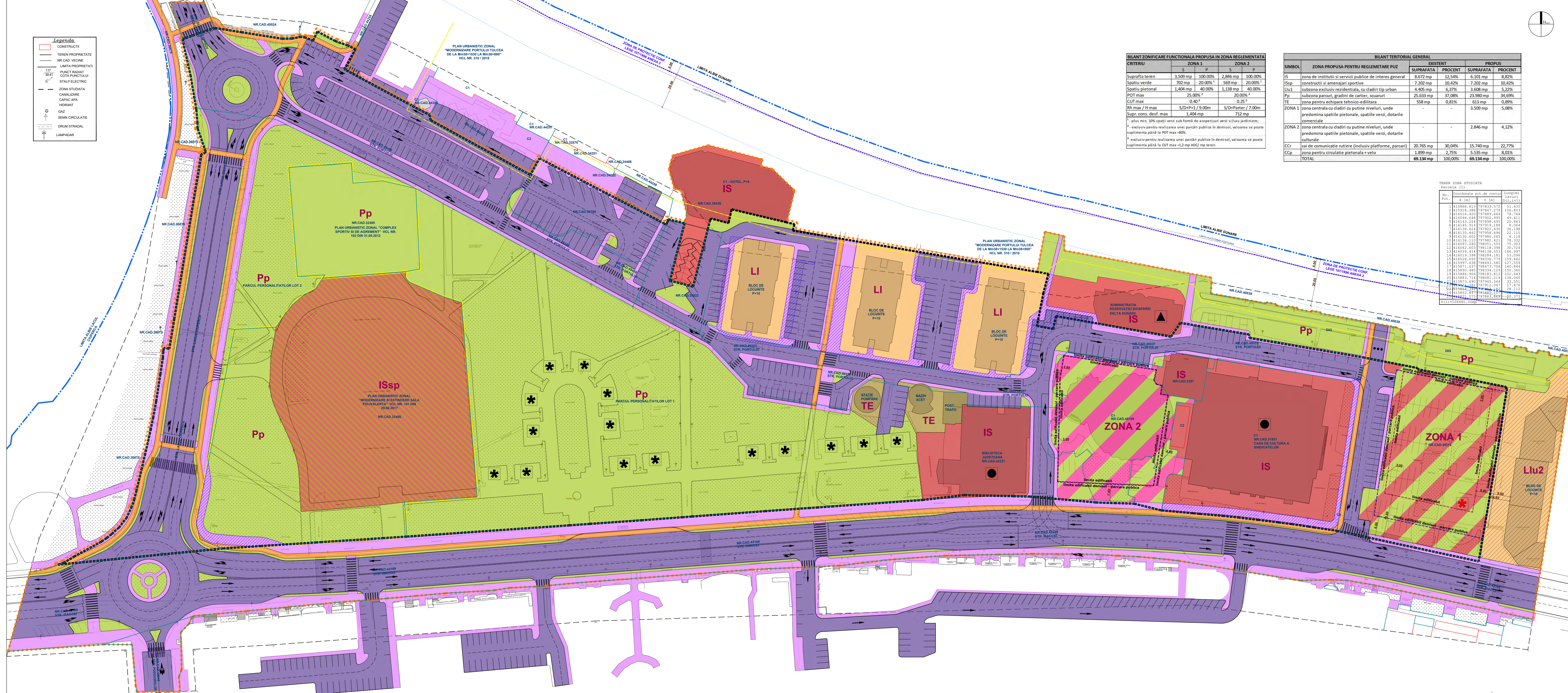
BILANT TERITORIAL GENERAL

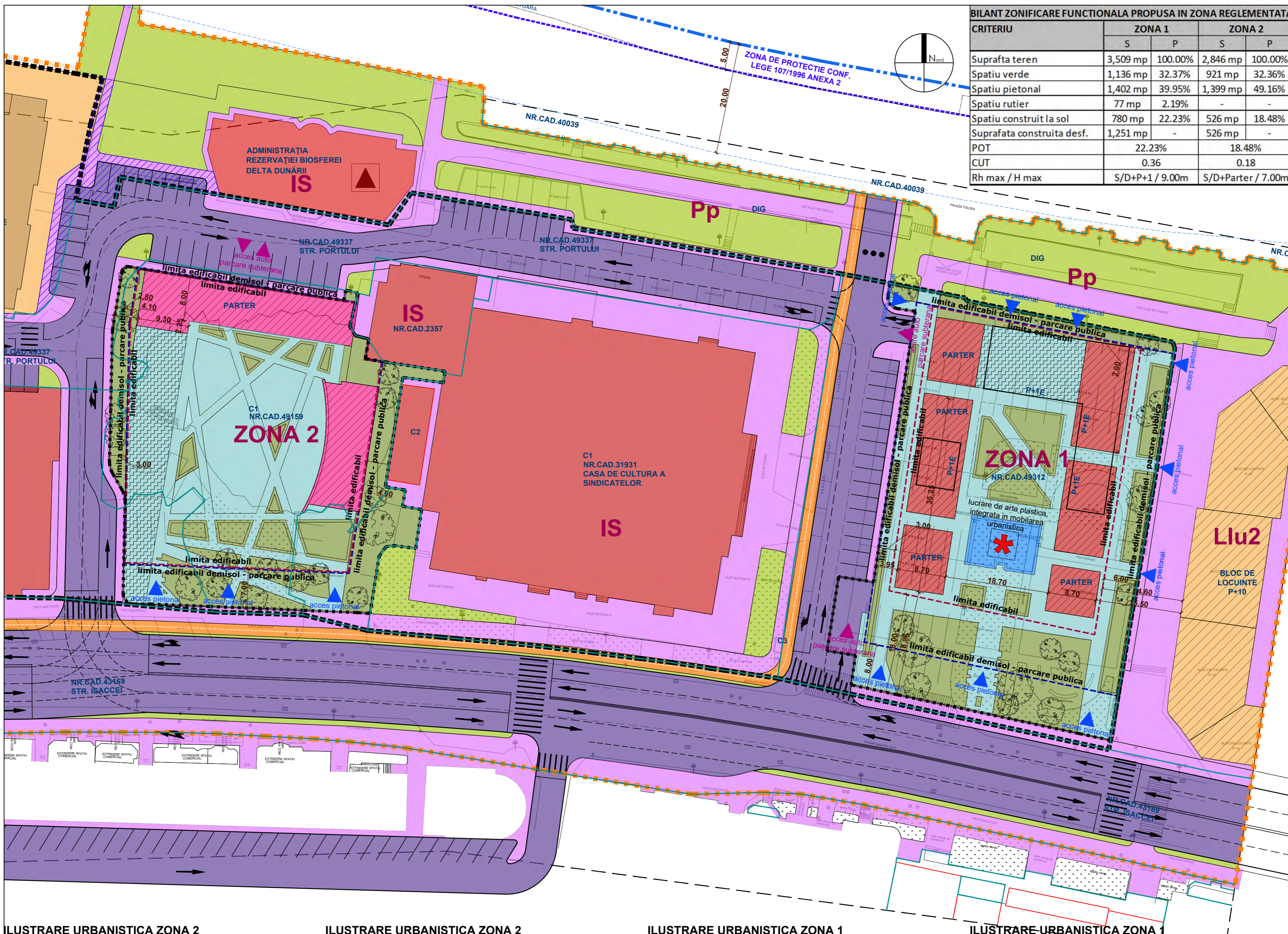
SIMBOL	ZONA PROPUISA PENTRU REGLEMENTARE PUZ	EXISTENT		PROPUIS	
		SUPRAFATA	PROCENT	SUPRAFATA	PROCENT
IS	zona de instituti si servicii publice de interes general	8,672 mp	12.54%	6,101 mp	8.82%
ISsp	constructii si amenajari sportive	7,202 mp	10.42%	7,202 mp	10.42%
Llu1	subzona exclusiv rezidentiala, cu cladiri tip urban	4,405 mp	6.37%	3,608 mp	5.22%
Pp	subzona parcuri, gradini de cartier, scuaruri	25,633 mp	37.08%	23,980 mp	34.69%
TE	zona pentru echipare tehnico - editara	558 mp	0.81%	613 mp	0.89%
ZONA 1	zona centrala cu cladiri cu putine niveluri, unde predomina spatiile pietonale, spatii verzi, dotari comerciale	-	-	3,509 mp	5.08%
ZONA 2	zona centrala cu cladiri cu putine niveluri, unde predomina spatiile pietonale, spatii verzi, dotari culturale	-	-	2,846 mp	4.12%
CCr	cai de comunicatie rutiere (inclusiv platforme, parcuri)	20,765 mp	30.04%	15,740 mp	22.77%
CCp	zona pentru circulatie pietonala + velo	1,899 mp	2.75%	5,535 mp	8.01%
TOTAL		69,134 mp	100.00%	69,134 mp	100.00%

TEREN ZONA STUDIATA
 Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pt. de contur	lungimi		
	X [m]	Y [m]	S (L1, I-1)	D (L1, I-1)
1	415868.813	797833.373	51.435	
2	415915.398	797867.278	106.603	
3	416014.420	797889.664	78.764	
4	416094.048	797902.095	49.411	
5	416143.254	797898.495	20.863	
6	416145.914	797912.188	8.064	
7	416138.624	797922.636	36.198	
8	416135.460	797938.096	22.110	
9	416130.600	797980.265	4.118	
10	416134.110	797988.421	22.110	
11	416097.280	798031.555	15.303	
12	416034.110	798018.198	80.724	
13	416039.414	798138.553	146.997	
14	416015.398	798238.181	153.096	
15	416028.650	798336.779	159.462	
16	416037.630	798433.060	140.544	
17	415971.630	798433.060	140.544	
18	415890.465	798334.129	150.260	
19	415886.300	798383.812	152.449	
20	415883.714	798081.219	136.045	
21	415873.650	797962.544	131.503	
22	415870.788	797912.747	17.476	
23	415872.520	797863.373	28.132	
24	415852.897	797885.187	68.848	
25	415821.520	797863.373	102.303	
S (L1) - 109480.0000				

- Legenda**
- CONSTRUCTII
 - TEREN PROPRIETATE
 - NR.CAD. VECINE
 - LIMITA PROPRIETATI
 - PUNCT RADIIAT
 - COTA PUNCTULUI STAB. ELECTRIC
 - ZONA STUDIATA
 - CANALIZARE
 - CAPAC. APA
 - HIDRANT
 - GAZ
 - SEMN CIRCULATIE
 - DRUM STRADAL
 - LAMPADAR





BILANT ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUSA IN ZONA REGLEMENTATA

CRITERIU	ZONA 1		ZONA 2	
	S	P	S	P
Suprafata teren	3,509 mp	100.00%	2,846 mp	100.00%
Spatiu verde	1,136 mp	32.37%	921 mp	32.36%
Spatiu pietonal	1,402 mp	39.95%	1,399 mp	49.16%
Spatiu rutier	77 mp	2.19%	-	-
Spatiu construit la sol	780 mp	22.23%	526 mp	18.48%
Suprafata construita desf.	1,251 mp	-	526 mp	-
POT	22.23%	-	18.48%	-
CUT	0.36	-	0.18	-
Rh max / H max	S/D+P+1 / 9.00m	-	S/D+Parter / 7.00m	-

REGENERARE URBANĂ ZONA CASA DE CULTURĂ A SINDICATELOR, GRADINA DE VARĂ, PARCUL PERSONALITĂȚILOR (FAZA I - PLAN URBANISTIC ZONAL; FAZA II - ELABORARE STUDIULUI DE FEZABILITATE; FAZA III - OBTINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE)

- LEGENDA**
- LIMITE**
- limita zonei propusa pentru reglementare prin PUZ
 - - - limita zonei propusa pentru studiere prin PUZ
 - limite de proprietate
 - - - delimitare zone reglementate - ZONA 1 si ZONA 2

- ZONIFICARE FUNCTIONALA MENTINUTA IN ZONA REGLEMENTATA SI ZONA STUDIATA**
- IS** zona pentru institutii si servicii publice de interes general
 - LI** zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri (peste 10m)
 - Llu2** zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri (peste 10m), cu cladiri tip urban
 - Pp** subzona parcuri, gradini de cartier, scuaruri
 - CCr** zona pentru cai de comunicatie rutiera
 - CCp** zona pentru circulatie pietonala
 - CCp** zona pentru circulatie velo

- REGLEMENTARI PROPUSE PENTRU ZONA 1 SI ZONA 2**
- limita edificabil
 - - - limita edificabil demisol - exclusiv parcare publica

- MOBILARE ORIENTATIVA PROPUSA IN ZONA 1 SI ZONA 2**
- ZONA 1** cladiri aferente zonei centrale cu cladiri cu putine niveluri, unde predomina spatiile pietonale, spatiile verzi, dotarile comerciale
 - ZONA 2** cladiri aferente zonei centrale cu cladiri cu putine niveluri, unde predomina spatiile pietonale, spatiile verzi, dotarile culturale
 - spatii verzi la sol si spatii verzi sub forma de jardiniere, aferente zonei functionale
 - circulatii si pietete pietonale aferente zonei functionale
 - circulatii si pietete pietonale acoperite (tip galerie) aferente zonei functionale
 - oglindea de apa

REGENERARE URBANĂ ZONA CASA DE CULTURĂ A SINDICATELOR, GRADINA DE VARĂ, PARCUL PERSONALITĂȚILOR (FAZA I - PLAN URBANISTIC ZONAL; FAZA II - ELABORARE STUDIULUI DE FEZABILITATE; FAZA III - OBTINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE)

judetul Tulcea, Municipiul Tulcea, Strada Isacsei

UAT MUNICIPIUL TULCEA
 judetul Tulcea, Municipiul Tulcea, Strada Pacii nr. 20
 Tel: +4 021 2246677
BENEFICIAR

IGLOO ASSOCIATED ARCHITECTS
 Str. Ion Brezoiu nr. 4, sector 5, Bucuresti
 Tel: 0213134118
PROIECTANT GENERAL

VARIO ARHITECTURA CONSTRUCTII URBANISM
 Str. Alina Compozitorilor, nr. 14, sector 6, Bucuresti
 Tel: 0726322461
PROIECTANT SPECIALITATE URBANISM

URBAIS & CO
 Str. Viitoru nr. 40, mun. Ploiesti, jud. Prahova
 Tel: 0726382680
PROIECTANT STUDIULUI CIRCULATIE

Coordonator proiect: Arh. Bruno ANDRESOIU
 Sef proiect urbanism: Arh. urb. Vlad OLTEANU
 Intocmit: Arh. urb. Vlad OLTEANU

Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL
 Nr proiect: AA_41_22
 Format plansa: A2
 Scara: 1:500
 Plansa:

U06 ILUSTRARE URBANISTICA
 DATA: iulie 2023

ILUSTRARE URBANISTICA ZONA 2

ILUSTRARE URBANISTICA ZONA 2

ILUSTRARE URBANISTICA ZONA 1

ILUSTRARE URBANISTICA ZONA 1





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**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. CONSTRUIRE COMPLEX BLOCURI DE LOCUINTE

I. DISPOZITII GENERALE

1.Rolul R.L.U.

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

Regulamentul de urbanism constituie actul de autoritate al administratiei locale (are putere de lege in teritoriu) pentru terenul delimitat in P.U.Z. si se aproba impreuna cu acesta (Legea 350/2001) .

2.Baza legala a elaborarii

Art. 2. Baza de intocmire a R.L.U. o constituie modificarea reglementarilor din zona (indicii stabiliti initial prin PUD aprobat de CL al Municipiului Tulcea) care se poate face, conform P.U.G. –ului Municipiului Tulcea numai prin documentatie de urbanism , cu Regulament aferent, aprobat de asemenea de C. L. al Municipiului Tulcea .

Zona care face obiectul documentatiei de urbanism fiind situata in intravilan , in zona rezidentiala cladiri cu mai mult de 3 niveluri a municipiului Tulcea , prin aprobarea P.U.Z. terenul cu destinatie precisa devine zona de autorizatie directa .

Reglementarile legale care stau la baza elaborarii RLU sunt :

Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul

Regulamentul general de urbanism (adoptat prin HGR525 /1996)

Ordinul nr. 119 /2014 al Ministrului Sanatatii

Normativul P 118 /1999 privind protectia impotriva incendiilor

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



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.Domeniul de aplicare

Art. 3. Prevederile R.L.U. se aplica in teritoriul cu o suprafata de 7.609,00 mp avand urmatoarele vecinatati :

- la Sud - nr. cad. 30066 - distanta între limita de proprietate și constructiile existente pe terenul vecin - cca.1,00 m;
- la Nord – nr. cad. 40064, 45580, 45855, 42090 - terenuri neconstruite;
- la Vest - cale de acces/drum de exploatare;
- la Est - Str. Livezilor (nr. cad. 46009).

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

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

Art.5.Constructiile se vor executa dupa prevederile date in avizul geotehnic elaborat pentru zona respectiva ; documentatiile D.T.A.C. vor fi verificate de verificatori atestati M.L.P.A.T. , potrivit legii .

Toate operatiunile din executie vor avea ca prioritate protejarea cladirilor din jur .

Art.6.Din punct de vedere al apararii interesului public functiunea propusa nu presupune vreun impediment .

6.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art.7.Regimul de aliniere – amplasarea edificabilului fata de limitele parcelei :

- la nord: min. 3.00 m
- la est : min. 7.00 m
- la sud : min. 3,00 m
- la vest : min. 16.00 m – 25.00 m



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**

2.Amplasarea in interiorul parcelei – paralela cu lateralele .

7.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.9.Noile cladiri au accesul carosabil asigurat pe latura de est a terenului , din str. Livezilor.

Art.10. Accesul pietonal este asigurat din pietonalul strazii Livezilor.

8.Reguli cu privire la echiparea edilitara

Art.11.. Terenul nu este racordat la retelele tehnico-edilitare, acestea exista la intrarea pe amplasament.

Conform avizului E-Distributie Dobrogea nr. 11618094/13.09.2023: Aviz de Amplasament favorabil doar pentru faza PUZ – solicitant Ghenciu Mihaela-Paula, pentru obiectivul :”PUZ – CONSTRUIRE COMPLEX BLOCURI LOCUINTE”, cu destinatia “Blocuri locuinte” situat in Tulcea, Tarlaua 18, Parcela 260/1, nr.cad. 30452, 32355, lot. Tulcea, jud. Tulcea. In zona prezentanta in planuri , terenul este amplasat in apropierea LEA 110KV TULCEA VEST- FER01 -SN TULCEA C1-DUBLU CIRCUIT si LEA 110KV TULCEA VEST -FERO 2 – DC- CONDUCTOARE JUMELATE. Liniile apartin E-Distributie Dobrogea S.A. In zona de aparitie a noului obiectiv exista retea electrica de distributie si noul obiectiv poate fi racordat la retea existenta.

Conform avizului SC AQUASERV SRL, nr.9033/11.08.2022: Amplasamentul propus nu afecteaza retelele ce apartin SC Aquaserv SRL. Alimentarea cu apa se poate asigura la conducta Dn 110 mm PEHD si canalizare la colector Dn 250mm PVC existente pe Str. Livezilor, conf. planului de situatie.

Conform avizului SC Tulcea Gaz S.A., nr.6219/25.08.2022: Aviz favorabil cu conditia ca nu se vor depozita pe conducta de gaze naturale macarale, piese grele si nu se vor distruge rasuflatoarele, posturile de reglare-masurare. Avarierea retelei de gaze naturale cu ocazia executiei lucrarii se va remedia pe cheltuiala beneficiarului.

Conform avizului al Inspectoratului de Politie a Municipiului Tulcea – Biroul Rutiera nr.31475/14.05.2023: Aviz favorabil cu urmatoarele obligatii:

- modul de amenajare a accesului la drumul public (racordare simpla, cu benzi suplimentare de circulatie, cu banda de accelerare/decelerare. etc), cu indicarea pozitiei kilometrice sau, dupa caz, a adresei imobilului, precum si semnalizarea rutiera



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**

instituita, asa cum reiese din proiectul si memoriul tehnic intocmit, precum si planurile de situatie atasate la prezenta documentatie;

- obligatia amenajarii accesului si instalarii semnalizarii rutiere conform planului de situatie vizat spre neschimbare;
- obligatia ca mijloace de semnalizare rutiera propuse sa fie amplasate in zona obiectivului si sa fie realizate cu respectarea SR 1484-1,2,3 12011 si SR 1848-7/2015;
- obligatia asigurarii unui numar suficient de locuri de parcare, conform Hotararii Guvernului nr.525/1996, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- obligatia beneficiarului ca, inainte de inceperea lucrarilor sa intocmeasca documentatie pentru instituirea restrictiilor de circulatie si obtinerea avizelor sau aprobari necesare conform prevederilor specificate in Normele metodologice privind conditiile de inchidere a circulatiei si de instituire a restrictiilor de circulatie in vederea executarii de lucrari in zona drumului public si/sau pentru protejarea drumului, aprobate prin Ordinul Comun al Ministrului de Interne si Ministrului Transportului nr. 1112/411/2000.

Conform avizului Inspectoratului pentru situatii de urgenta "Delta" al judetului Tulcea nr.70/22/SU-TL din 23.08.2022: Aviz favorabil – se va asigura posibilitatea de acces si interventie in caz de incendiu.

Conform avizului Companiei Nationale de Transport al Energiei Electrice nr. 9518/26.08.2022: In urma identificarii, in baza electronica C.N.T.E.E. Transelectrica S.A. – U.T.T. Constanta si in urma analizei planurilor, se constata obiectivul propus de dumneavoastra ca se afla o o distanta suficienta de aproximativ 2948 m fata de statia 400/110/20 kv Tulcea Vest din gestiunea C.N.T.E.E. Transelectrica S.A. Unitatea Teritoriala de Transport Constanta.

Conform avizului Directiei de Intretinere si Administrare Patrimoniu Tulcea nr.11263/18.08.2022: Acord de principiu cu conditia ca construirea complexului de blocuri de locuinte sa se faca pe terenul care va apartine, cu respectarea limitelor intabularii fara a se afecta domeniul public sau privat al Municipiului Tulcea.

Conform avizului Directiei de sanatate publica a judetului Tulcea nr. H15/310/17.08.2022: Aviz favorabil cu urmatoarele conditii:

- respectarea prevederilor Ordinului MS 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei cu modificarile si completarile ulterioare;



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 va reveni cu documentatia aferenta in vederea avizarii/notificarii pe fazele de proiectare ulterioare;
- se va respecta avizul de oportunitate emis de catre Primaria Municipiului Tulcea cu nr. 16/10.06.2022.

Conform avizului Administratia Nationala "Apele Romane", nr. 6726/27.09.2022: Investitia nu se incadreaza in categoriile de lucrari pentru care este necesar obtinerea Avizului Gospodariei a Apelor.

Conform avizului Administratiei Rezervatiei Biosferei Delta Dunarii, nr. 5/24.04.2023. Decizia finala a etapei de incadrare atesta faptul ca proiectul nu necesita evaluarea de mediu si se adopta fara raport de mediu si fara aviz de mediu.

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

Art.12.Forma terenului este regulata .Parcela are o suprafata de 7.609,00 mp iar suprafata minima pentru ca o parcela sa fie construibila este de 200,00 mp,

Deschiderea la strada este de aproximativ 46,00 metri, mult peste deschiderea minima a unei parcele construibile, conform PUG.

10.Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

Art.14. Se propune un procent de 30,00% spatii verzi amenajate pe teren.

Art.15. Obiectivul necesita imprejmuire. Imprejmuirea pe latura de sud va fi realizată din gard plin din zidarie pana la inaltimea de 2,00 m, pe latura de vest-nord-est imprejmuirea va fi transparenta cu gard realizat din elemente metalice, dublat de vegetatie

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11.Unitati si subunitati functionale

Art.16. La nivelul amplasamentului studiat sunt admise urmatoarele functiuni :

12. Reguli cu privire la aspectul exterior al cladirilor.

Art. 17. Aspectul exterior nu trebuie sa contravina functiunii si nu trebuie sa deprecieze aspectul general al zonei.

Arhitectura cladirilor va reflecta functionea si va fi in concordanta cu liniile arhitecturii contemporane moderne, exprimand in final un caracter unitar al zonei.



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 va urmarii simplitatea volumelor, adecvarea scarii, controlul imaginii din toate directiile din care volumul este perceptut in relatie cu cadrul construit in care se insereaza, evitarea evidentierii unor calcane.

Se permite atat structura de acoperis tip terasa cat si structura de acoperis tip sarpanta.

Se interzice structura acoperisului sa fie complicata cu turnulete si streasini suprapuse.

Se permite folosirea materialelor de calitate, aspectul cladirilor de pe amplasamentul studiat sa fie de factura moderna. Pentru exterior se vor putea folosi tencuieli decorative doar de culori deschise, alb sau gri deschis.

Se interzic urmatoarele materiale: azbociment, materiale plastice si carton asfaltat (cu exceptia teraselor orizontale). De asemenea se interzice folosirea balustradelor florale, culorilor puternice precum si folosirea materialelor reciclate.

BILANT TERITORIAL PROPUS

NR. CRT	ZONA	SIMBOL	SUPRAFATA (mp)	PROCENT%
1.	SUBZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE P, P+1, P+2 (PANA LA 10M) CU CLADIRI DE TIP URBAN EXCLUSIV REZIDENTIALA	LMu1	7.609,00	100

BILANT TERITORIAL PROPUS DEFALCAT

1. CONSTRUCTII	2.663,15 mp	35.00%
2. CIRCULATIE CAROSABILA	1.290,00 mp	16,95%
3. CIRCULATIE PIETONALA	1.373,15 mp	18,05%
4. SPATII VERZI AMENAJATE	2.282,70 mp	30,00%
TOTAL	7.609,00 mp	100%

P.O.T. MIN PROPUS = 10.00 %

C.U.T. MIN PROPUS = 0.10

P.O.T. MAX PROPUS = 35.00 %

C.U.T. MAX PROPUS = 1.40

REGIM DE INALTIME MINIM PROPUS – PARTER

REGIM DE INALTIME MAXIM PROPUS – D+P+2E



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**

**INALTIME MINIMA PROPUSA - 5.00M
INALTIME MAXIMA PROPUSA- 12.00M**

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

1.ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE P,P+1,P+2 (PANA LA 10M) CU CLADIRI DE TIP URBAN EXCLUSIV REZIDENTIALE

-blocuri locuinte colective cu regim de inaltime D+P+2E și P+2E

-activitati permise – locuire, activitati compatibile locuirii (parcari, depozitare produse fara nocivitate, comert cu amanuntul, birouri avocatura, proiectare, medicina...)

-activitati nepermise – locuinte de tip rural, unitati poluante, unitati agricole si sere, gospodarie comunala si cimitire, terenuri neproductive, etc...

-subzona de autorizare directa , dupa aprobarea PUZ , cu respectarea indicatorilor urbanistici si a prevederilor PUZ

-suprafata minima de teren pe parcela –200,00 mp.

- P.O.T. MAX PROPUS = 35.00 %

C.U.T. MAX PROPUS = 1.40

CIRCULATIE CAROSABILA	1.290,00 mp	16,95%
CIRCULATIE PIETONALA	1.373,15 mp	18,05%
SPATII VERZI AMENAJATE	2.282,70 mp	30,00%

Se propune o structura functionala cu 48 de unitati locative (apartamente cu 2, 3 și 4 camere). La nivelul ansamblului se propune amenajarea a 48 locuri de parcare supraterane și 26 locuri de parcare supraterane.

Art.15.Orice derogare de la prezentul Regulament (prin derogare se intelege nerespectarea uneia sau mai multor reguli stabilite la nivel de zona), atrage dupa sine obligativitatea elaborarii unui Plan Urbanistic de Detaliu.

Intocmit

Verificat

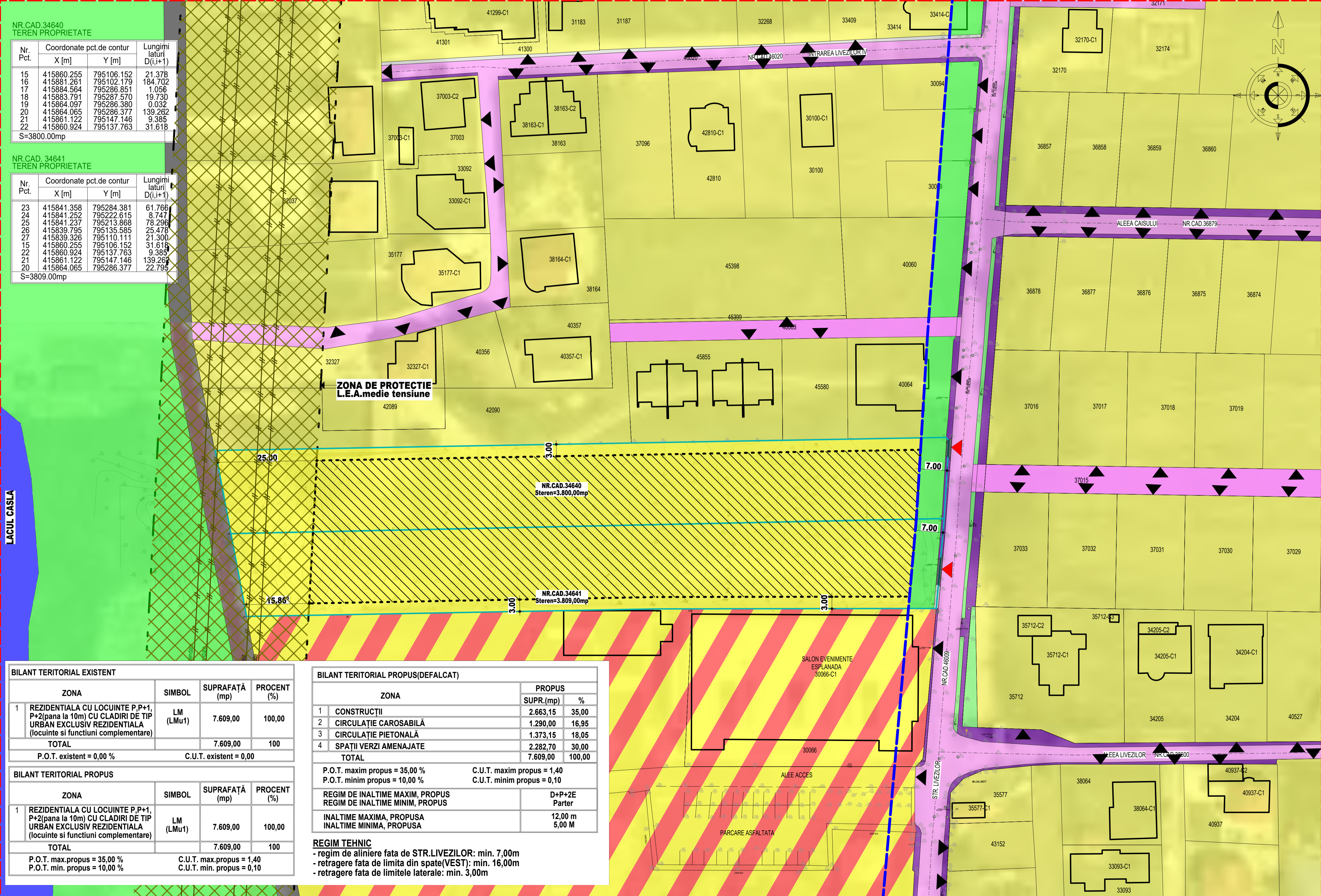
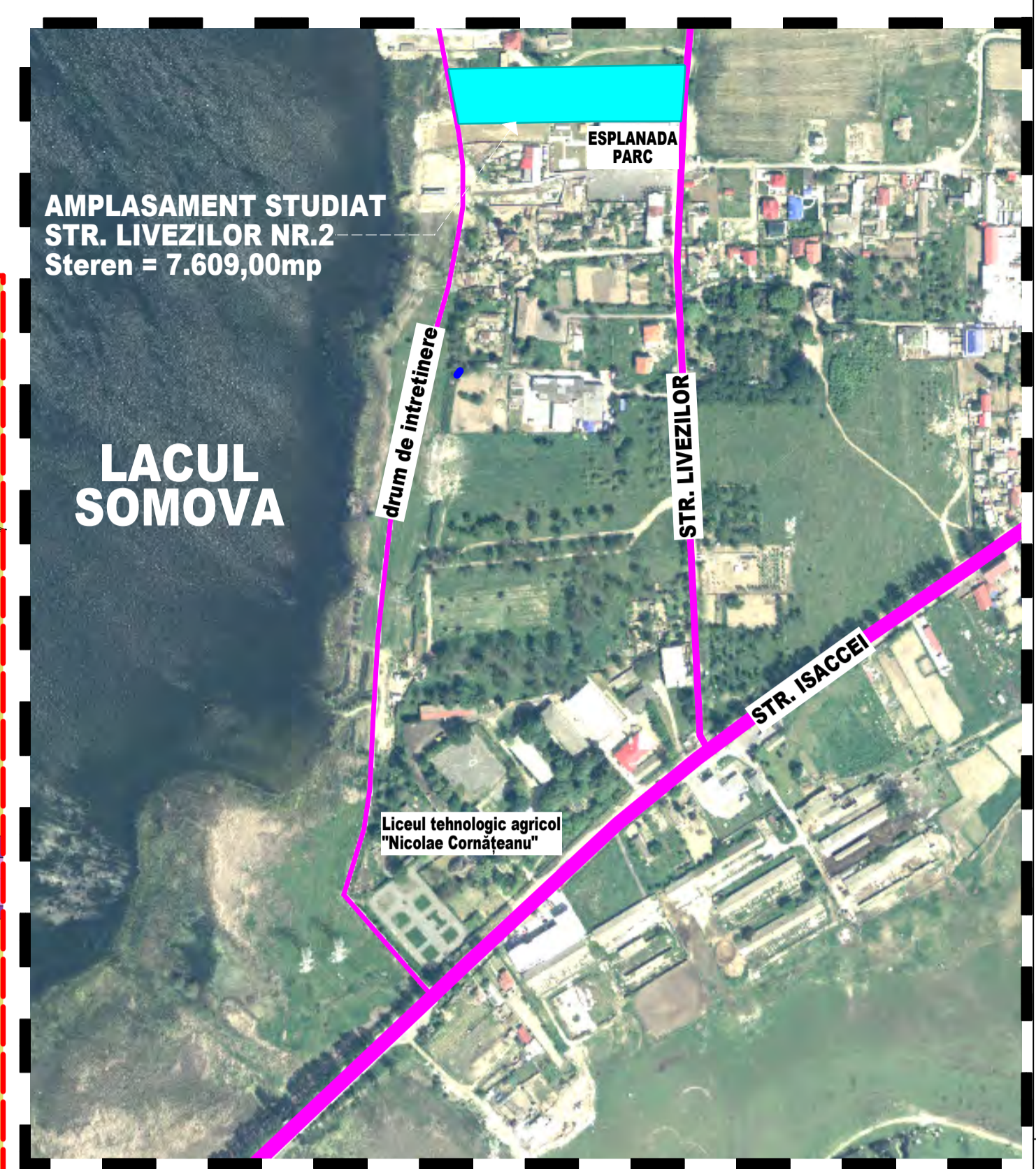
Arh. Petro Cristina

Arh. Arhire Luminita

P.U.Z.

CONSTRUIRE COMPLEX BLOCURI DE LOCUINȚE

str.Livezilor nr.2, mun.Tulcea, jud. Tulcea, nr.cad. 34640 și 34641



NR.CAD.34640
TEREN PROPRIETATE

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
15	415860.255	795106.152	21.378
16	415881.261	795102.179	184.702
17	415884.564	795286.851	1.056
18	415883.791	795287.570	19.730
19	415884.097	795286.380	0.032
20	415864.065	795286.377	139.262
21	415861.122	795147.146	9.385
22	415860.924	795137.763	31.618

S=3800.00mp

NR.CAD. 34641
TEREN PROPRIETATE

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
23	415841.358	795284.381	61.766
24	415841.252	795222.615	8.747
25	415841.237	795213.868	78.296
26	415839.795	795135.585	25.478
27	415839.326	795110.111	21.300
15	415860.255	795106.152	31.618
22	415860.924	795137.763	9.385
21	415861.122	795147.146	139.262
20	415864.065	795286.377	22.795

S=3809.00mp

BILANT TERITORIAL EXISTENT

ZONA	SIMBOL	SUPRAFAȚĂ (mp)	PROCENT (%)
1 REZIDENTIALA CU LOCUINTE P,P+1, P+2(pana la 10m) CU CLADIRI DE TIP URBAN EXCLUSIV REZIDENTIALA (locuințe și funcțiuni complementare)	LM (LMu1)	7.609,00	100,00
TOTAL		7.609,00	100
P.O.T. existent = 0,00 %		C.U.T. existent = 0,00	

BILANT TERITORIAL PROPUȘ

ZONA	SIMBOL	SUPRAFAȚĂ (mp)	PROCENT (%)
1 REZIDENTIALA CU LOCUINTE P,P+1, P+2(pana la 10m) CU CLADIRI DE TIP URBAN EXCLUSIV REZIDENTIALA (locuințe și funcțiuni complementare)	LM (LMu1)	7.609,00	100,00
TOTAL		7.609,00	100
P.O.T. max.propus = 35,00 %		C.U.T. max.propus = 1,40	
P.O.T. min. propus = 10,00 %		C.U.T. min. propus = 0,10	

BILANT TERITORIAL PROPUȘ(DEFALCAT)

ZONA	PROPUȘ	
	SUPR.(mp)	%
1 CONSTRUCȚII	2.663,15	35,00
2 CIRCULAȚIE CAROSABILĂ	1.290,00	16,95
3 CIRCULAȚIE PIETONALĂ	1.373,15	18,05
4 SPAȚII VERZI AMENAJATE	2.282,70	30,00
TOTAL	7.609,00	100,00
P.O.T. maxim propus = 35,00 %		C.U.T. maxim propus = 1,40
P.O.T. minim propus = 10,00 %		C.U.T. minim propus = 0,10

REGIM TEHNIC
 - regim de aliniere fata de STR.LIVEZILOR: min. 7,00m
 - retragere fata de limita din spate(VEST): min. 16,00m
 - retragere fata de limitele laterale: min. 3,00m

LEGENDA:

- LIMITA ZONĂ STUDIATĂ PRIN P.U.Z.
- LIMITA TEREN CE A GENERAT P.U.Z.
- UTR nr.32 - ZONA REZIDENTIALA**
- 1. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI - LM, P**
- 2. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE**
- ISi; ISs; ISt; ISc; LMu1; LMu2; I; A; Pp; Ppp; CCr; S; TA; TNo; TAG.**
- LIMITĂ EDIFICABIL REGIM DE ALINIERE
- Ccr - SUBZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI CONSTRUCTII AFERENTE
- Ccp - SUBZONA CIRCULATIE PIETONALA SI CONSTRUCTII AFERENTE
- LMu1 - SUBZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE P; P+1; P+2 (PANA LA 10m) - CU CLADIRI DE TIP URBAN - EXCLUSIV REZIDENTIALA (LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE)
- L1 - SUBZONA REZIDENTIALA CU CLĂDIRI CU MAI MULT DE 3 NIVELURI (PESTE 10m)
- ISi - SUBZONA INSTITUȚII PUBLICE ȘI DE INTERES GENERAL CONSTRUCȚII DE ÎNVĂȚĂMÂNT
- ISc, ISps - SUBZONA INSTITUȚII PUBLICE ȘI DE INTERES GENERAL COMERȚ ȘI PRESTĂRI SERVICII
- Pp - SUBZONA PARCURI, GRĂDINI DE CARTIER, SCUARURI

PROIECTANT GENERAL: **S.C. CROM TRAFIC S.R.L.**
 nr. inreg. J36/347/2010
 telefon: 0746.238.823

DENUMIRE PROIECT: **P.U.Z. CONSTRUIRE COMPLEX BLOCURI DE LOCUINȚE**
 str.Livezilor nr.2, mun. Tulcea, jud. Tulcea, nr.cad.34640 și 34641
 BENEFICIAR: PĂRCĂLABU THEEA și GHENCIU MIHAELA PAULA

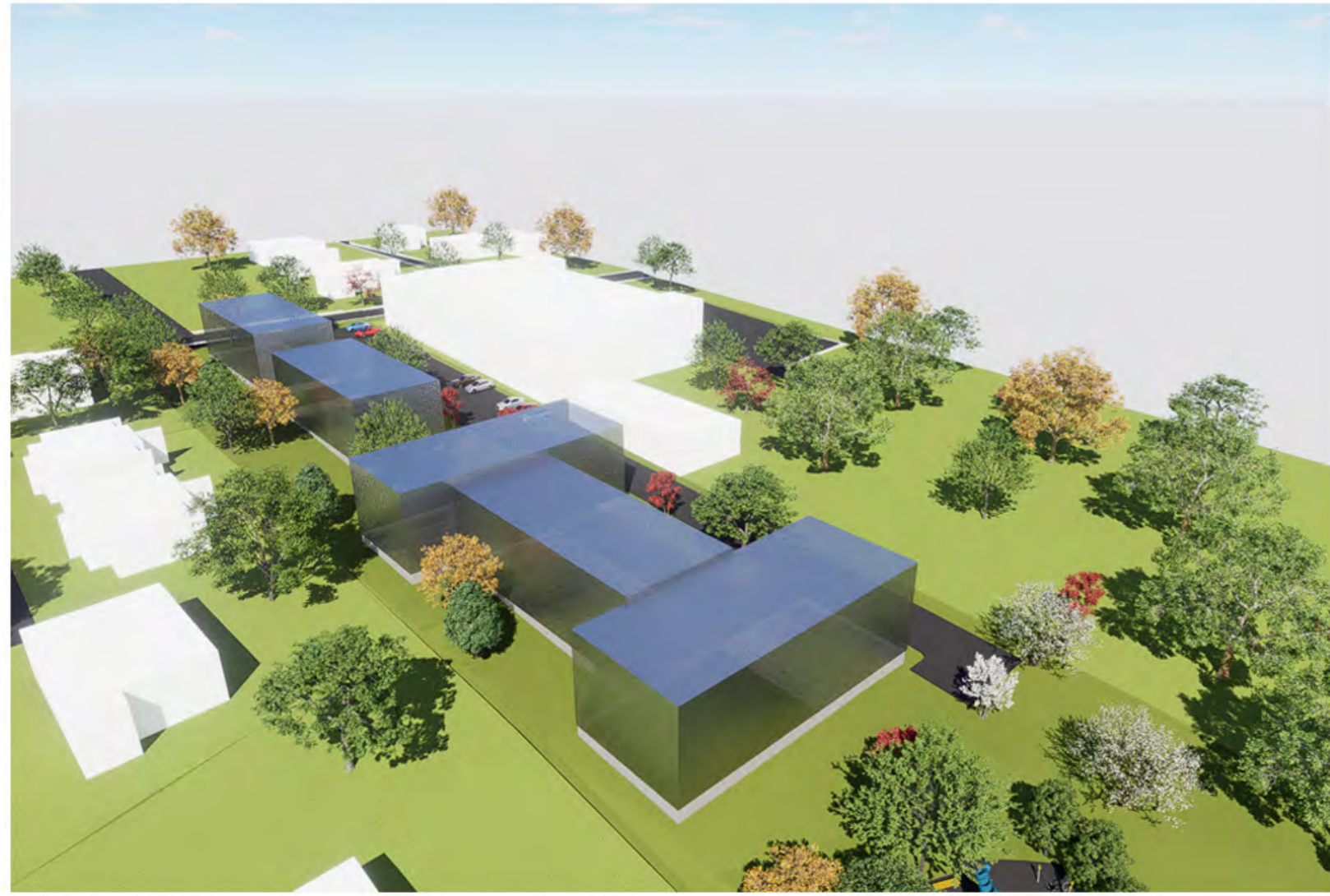
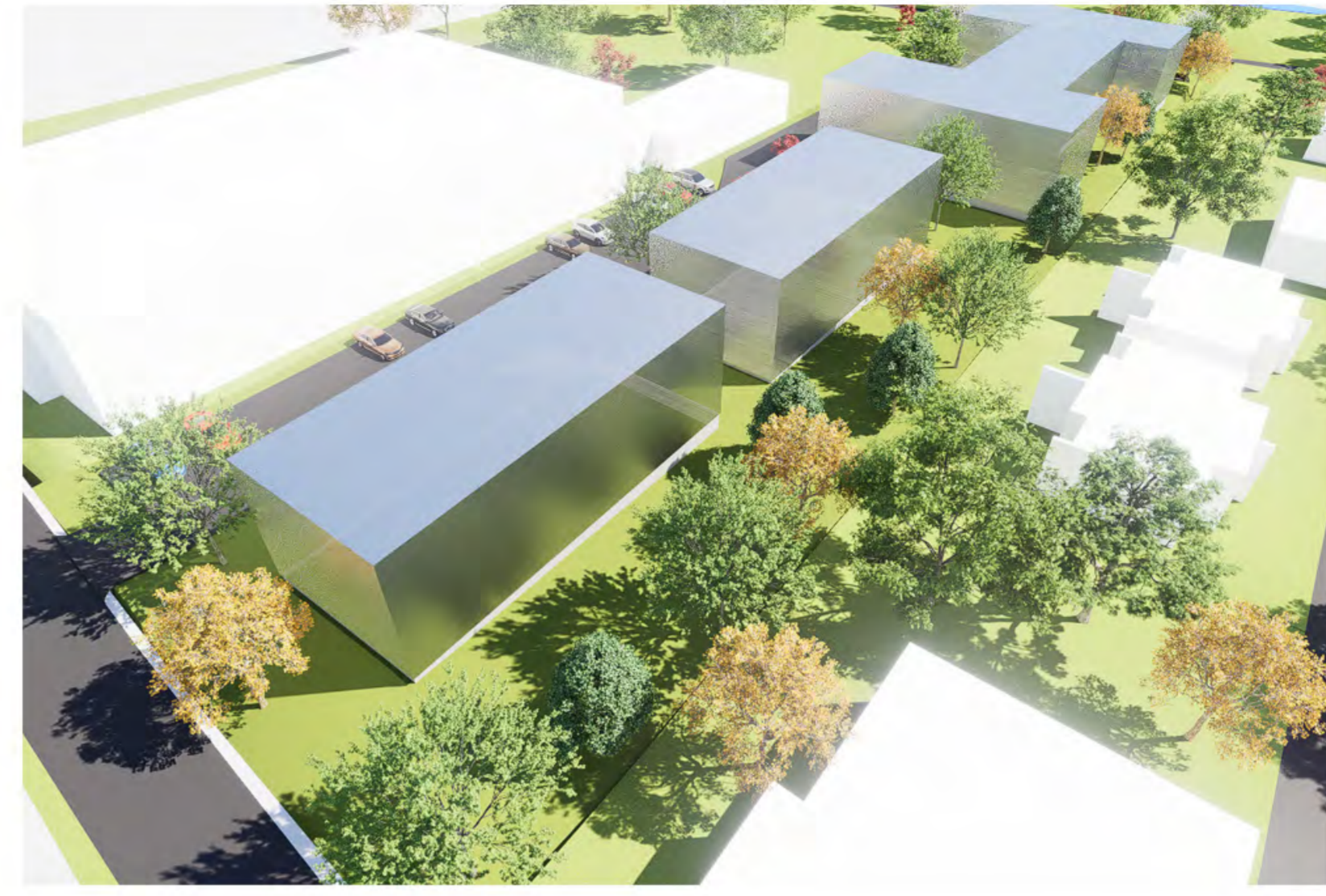
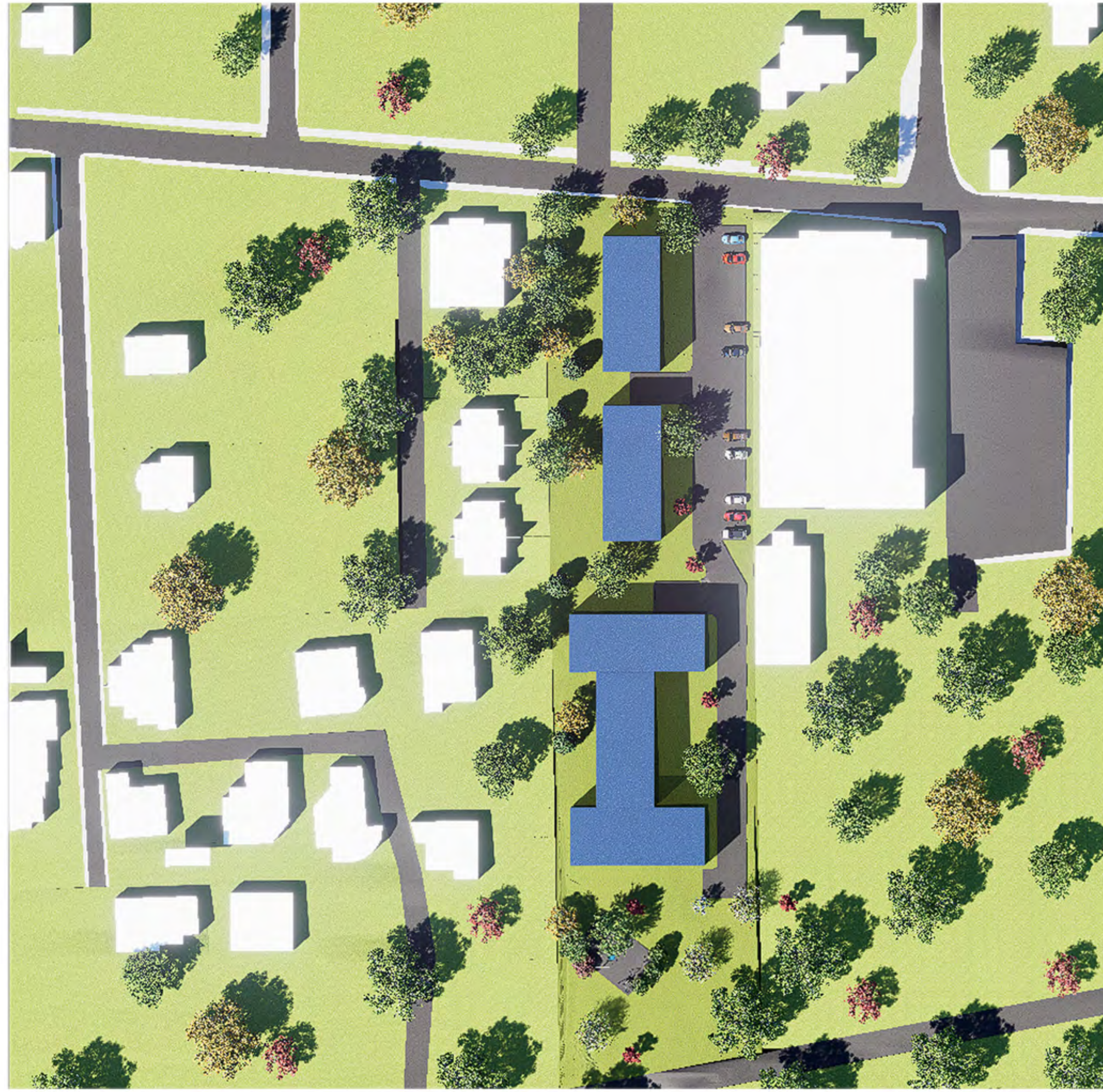
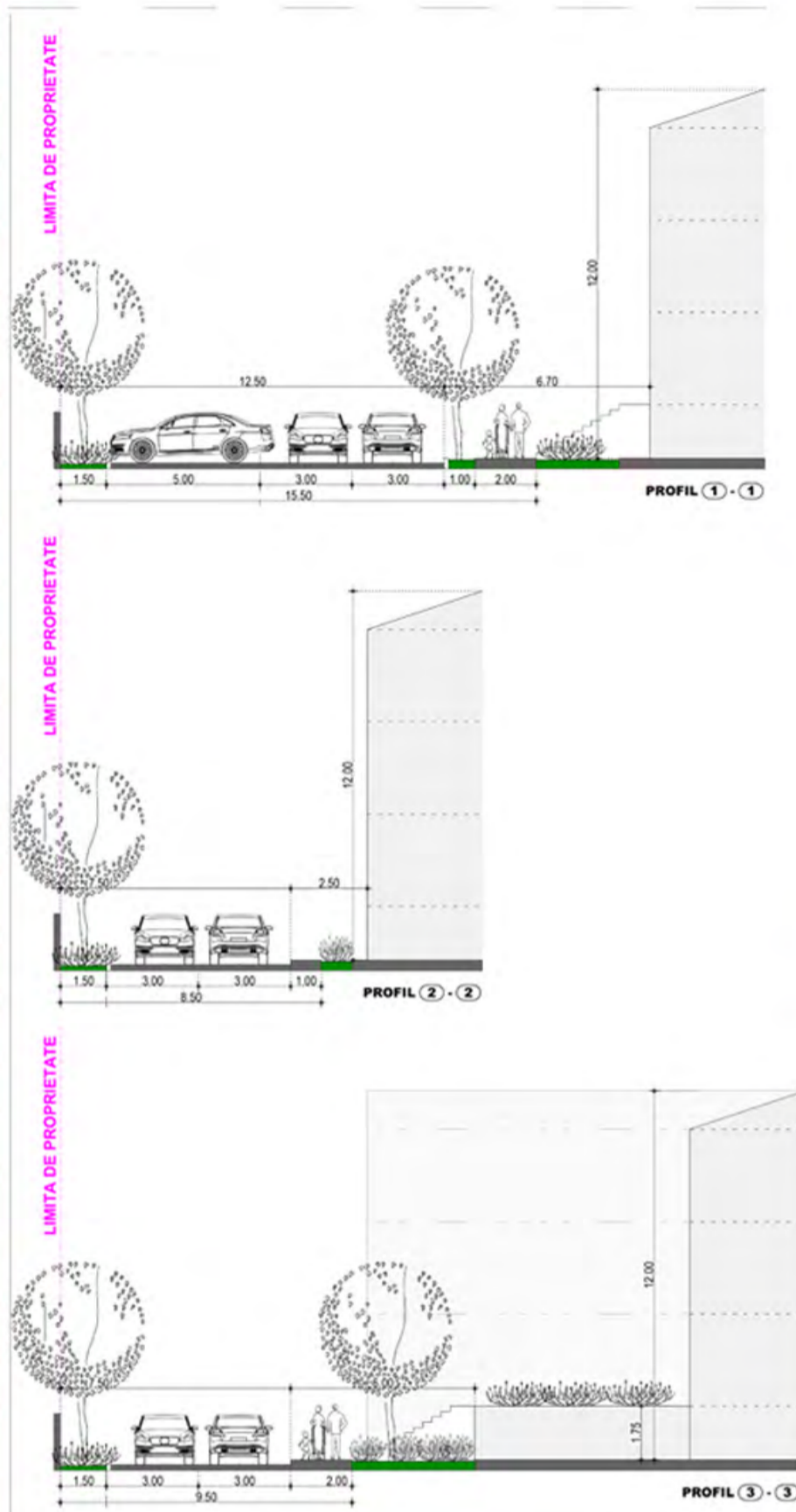
PROIECTAT	NUME	SEMNAȚURA	TITLUL PLANSEI:
PROIECTAT	Arh. Luminița Arhire		REGLEMENTĂRI URBANISTICE
PROIECTAT	Arh. Cristina Petro		
PROIECTAT	Arh. Mihaela Maiorov		Proiect nr. 246/2021
DESENAT	Arh. Mihaela Maiorov		Faza P.U.Z.
			Data 2021
			Scara 1:500
			Planșa nr. U03-1

h/l= 520 / 890 (0.46m2)
 Aliplan 2021

P.U.Z.

CONSTRUIRE COMPLEX BLOCURI DE LOCUINȚE

str. Livezilor nr.2, mun. Tulcea, jud. Tulcea, nr.cad. 34640 și 34641



PROIECTANT GENERAL:		DENUMIRE PROIECT:	
S.C. CROM TRAFIC S.R.L.		P.U.Z. CONSTRUIRE COMPLEX BLOCURI DE LOCUINȚE	
nr. inreg. J36/347/2010		str. Livezilor nr.2, mun. Tulcea, jud. Tulcea, nr.cad.34640 și 34641	
telefon: 0746.238.823		BENEFICIAR:	
		PĂRCĂLABU THEEA și GHENCIU MIHAELA PAULA	
		TITLUL PLANȘEI:	
		REPREZENTARE VOLUMETRICĂ	
PROIECTAT	Arh. Luminita Arhire	Project nr.	Faza
PROIECTAT	Arh. Cristina Petro	246/2021	P.U.Z.
PROIECTAT	Arh. Mihaela Maiorov	Data	2021
DESENAT	Arh. Mihaela Maiorov	Scara	U04-2
n/1- 520 / 890 (0.46m2)		Allplan 2021	

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

- denumirea proiectului:

**«LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINTE »**

**Tarlaua 20, Parcela 291, nr. Cad. 37362-Extravilan
Tulcea**

- initiator: **POSTEUCA VASILE**

- elaborator : **Birou Individual de Arhitectura 050
Arhitect Anca SUHOV**

- data elaborarii : **septembrie 2023**

1.2. Obiectul P.U.Z.:

**Se propune studierea conditiilor de edificare a unui numar de 10
locuinte unifamiliale prin lotizarea unui teren proprietate privata.**

Imobilul se afla situat, conform Extrasului de Carte Funciara in Extravilanul
municipiului Tulcea. Conform Planului Urbanistic General, acesta este partial in
Intravilan.

Parcela in suprafata totala de **8.712,00mp** este in proprietatea domnului
POSTEUCA VASILE conform titlului de proprietate nr. 103522/09.11.2010 si a
actului de dezlipire nr.724/16.04.2015 - Tarlaua 20, Parcela 291, nr. cad. 37362 -
Extravilan Tulcea).

1.3. Surse documentare:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Tulcea aprobat prin
Hotararea Consiliului Local nr. 29/27.05.1996 si H.C.L. nr. 19/25.02.1999;

- Documentatia topografica.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Destinatia zonei:

Conform 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.129/2011, imobilul

LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE
Tarlaua 20, Parcela 291, nr. Cad. 37362-Extravilan Tulcea

se afla partial in zona P – zona verde, parcuri, complexe sportive, recreere, turism si partial in Lmu1 – locuinte si functiuni complementare.

2.2. Incadrarea in localitate:

Parcela se afla in vestul municipiului, in frontul 2 al strazii Isaccei si are urmatoarele vecinatati:

- la nord – proprietate privata nr. cad. 37361;
- la sud-vest – proprietate privata nr. cad. 37391;
- la sud-est – proprietate privata cu nr.cad. 51065;
- la est – drum public de acces ce deserveste o serie de lotizari aprobate prin documentatii anterioare.

2.3. Circulatia: Accesul pe amplasament se face din strada Isaccei, prin intermediul drumului existent.

2.4. Ocuparea terenurilor:

Pe amplasament nu exista constructii anterior edificate.

2.5. Echipare edilitara:

Pe amplasament nu exista actualmente racorduri la utilitati. Acestea sunt insa accesibile, parcele invecinate beneficiind de acestea.

In vecinatatea parcelei si deasupra acesteia in coltul nordic aceasta este traversata de o linie de inalta tensiune LEA 20 KV, pentru care se vor lua masuri de siguranta necesare.

2.6. Protectia mediului

Nu exista probleme speciale de mediu. Amplasamentul se afla intr-o zona complet antropizata.

2.7. Optiuni ale populatiei:

- Se observa la nivelul intregii zone o tendinta de dezvoltare a capacitatilor rezidentiale, fie ele colective sau pe lot individual.
- Zona, desi partial in Intravilan, nu a fost inca exploatarea la capacitate.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism-permisiuni si restrictii-necesare a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor.

Elaborarea documentatiei tip P.U.Z. se recomanda pentru asemenea lotizari.

Conform documentatiei topografice, terenul are o cadere de sub 5% de la sud la nord.

Accesul pe amplasament se poate face atat dinspre nord-vest, cat si despre est..

Prevederi ale P.U.G.: UTR nr.31, zona Lmu1, locuinte si functiuni complementare si partial perdele de protectie.

LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE
Tarlaua 20, Parcela 291, nr. Cad. 37362-Extravilan Tulcea

Funcțiunea propusa, cea de locuire, nu este in contradictie nici cu vecinatatile, nici cu reglementarile PUG si nu impune zone de protectie.

3.7. Obiective de utilitate publica:

Au fost identificate urmatoarele obiective de utilitate publica necesar a fi realizate in vederea crearii conditiilor optime pentru functionarea zonei:

- Utilizarea mai judicioasa a terenurilor prin implantarea unei functiuni ce nu intra in contradictie cu vecinatatile;
- Se rezerva o zona tehnico-edilitara parte a strazii cu sens unic nou create ce va deservi intreaga zona;
- Introducerea in Intravilan a terenului in integritatea lor.

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Funcțiunea propusa, de locuire, nu intra in contradictie cu prevederile PUG si asigura o utilizare mai judicioasa a terenurilor.

Aspectul constructiilor va fi in concordanta cu functiunea si specificul zonei.

Nu vor fi afectate vecinatatile, respectandu-se prevederile Codului Civil.

Intravilanul municipiului Tulcea se va majora cu **8.712,00mp.**

Intocmit,

ARHITECT ANCA SUHOV



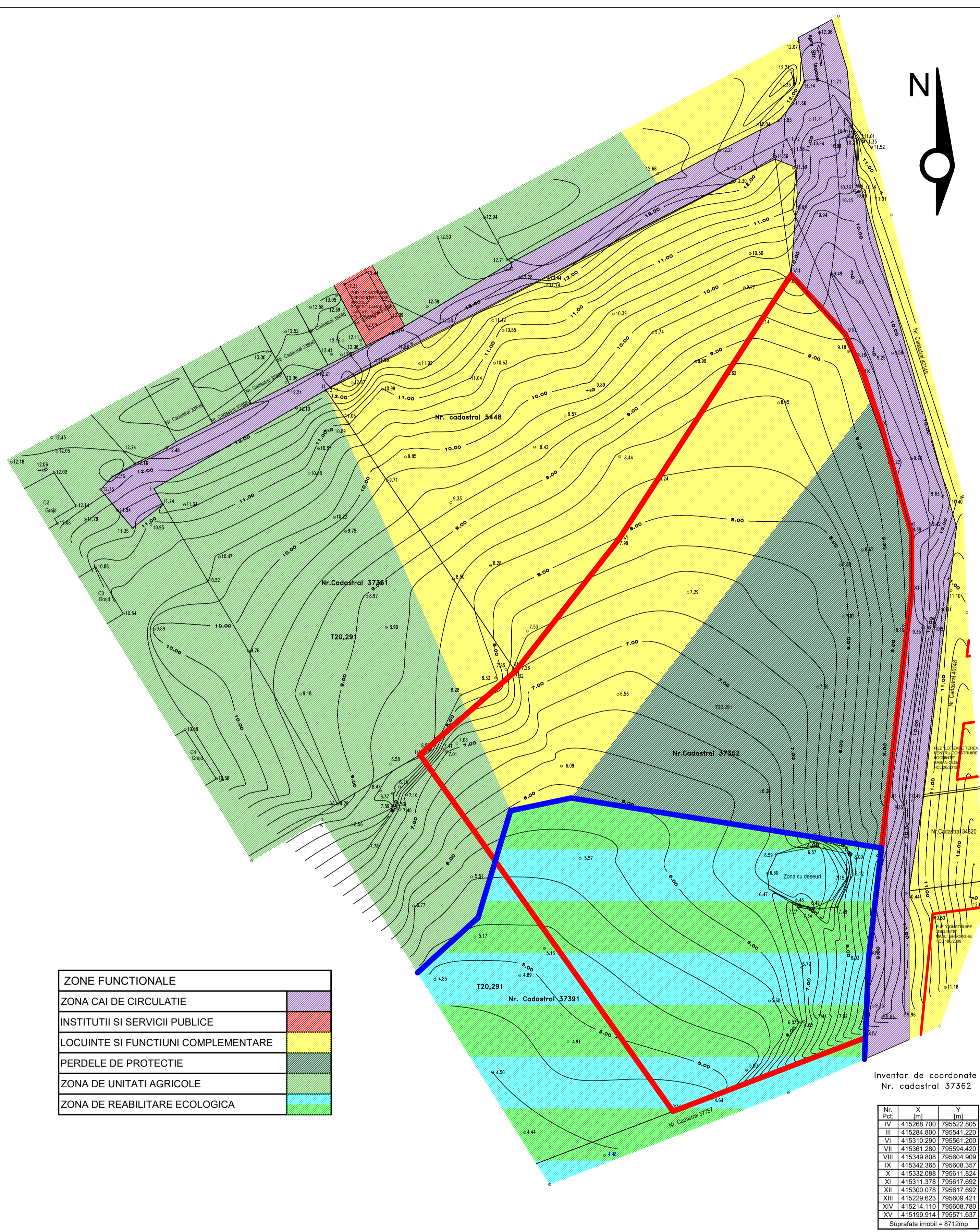
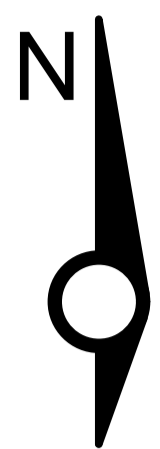
LIMITA AMPLASAMENT

(Parcela in suprafata totala de 8.712,00mp este in proprietatea domnului POSTEUCA VASILE conform titlului de proprietate nr. 103522/09.11.2010 si a actului de dezlipire nr.724/16.04.2015 - Tarlaua 20, Parcela 291, nr. cad. 37362 - Extravilan Tulcea)

Inventar de coordonate
Nr. cadastral 37362

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
IV	415268.700	795522.805
III	415284.800	795541.220
VI	415310.290	795561.200
VII	415361.280	795594.420
VIII	415349.808	795604.909
IX	415342.365	795608.357
X	415332.088	795611.824
XI	415311.378	795617.692
XII	415300.078	795617.692
XIII	415229.623	795609.421
XIV	415214.110	795608.780
XV	415199.914	795571.637
Suprafata imobil = 8712mp		

Birou Individual de Arhitectura 050 ARHITECT ANCA SUHOV strada 1848 nr.7, bl.5, sc.D, et.4, ap.21, municipiul Tulcea telefon/fax: 0742 615926 / 0240 531719			PLAN URBANISTIC ZONAL														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Specificatie</th> <th>Nume</th> <th>Semnatura</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Administrator</td> <td>arh. Anca SUHOV</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Sef proiect</td> <td>arh. Anca SUHOV</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Proiectat</td> <td>arh. Anca SUHOV</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			Specificatie	Nume	Semnatura	Administrator	arh. Anca SUHOV		Sef proiect	arh. Anca SUHOV		Proiectat	arh. Anca SUHOV		Beneficiar: POSTEUCA VASILE		PR.NR. 13/607 2023
			Specificatie	Nume	Semnatura												
Administrator	arh. Anca SUHOV																
Sef proiect	arh. Anca SUHOV																
Proiectat	arh. Anca SUHOV																
scara: 1 : 2.000			LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE Tarlaua 20, Parcela 291, nr. cad. 37362 - Extravilan Tulcea		FAZA: STUDIU DE OPORTUNITATE												
data: SEPTEMBRIE 2023			PLAN DE INCADRARE		PLAN NR. P 1												



ZONE FUNCTIONALE	
ZONA CAI DE CIRCULATIE	
INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE	
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	
PERDELE DE PROTECTIE	
ZONA DE UNITATI AGRICOLE	
ZONA DE REABILITARE ECOLOGICA	

Inventar de coordonate
Nr. cadastral 37362

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
IV	415268.700	795522.805
III	415284.800	795541.220
VI	415310.290	795561.200
VII	415361.280	795594.420
VIII	415349.808	795604.909
IX	415342.365	795608.357
X	415332.088	795611.824
XI	415311.378	795617.692
XII	415300.078	795617.692
XIII	415229.623	795609.421
XIV	415214.110	795608.780
XV	415199.914	795571.637

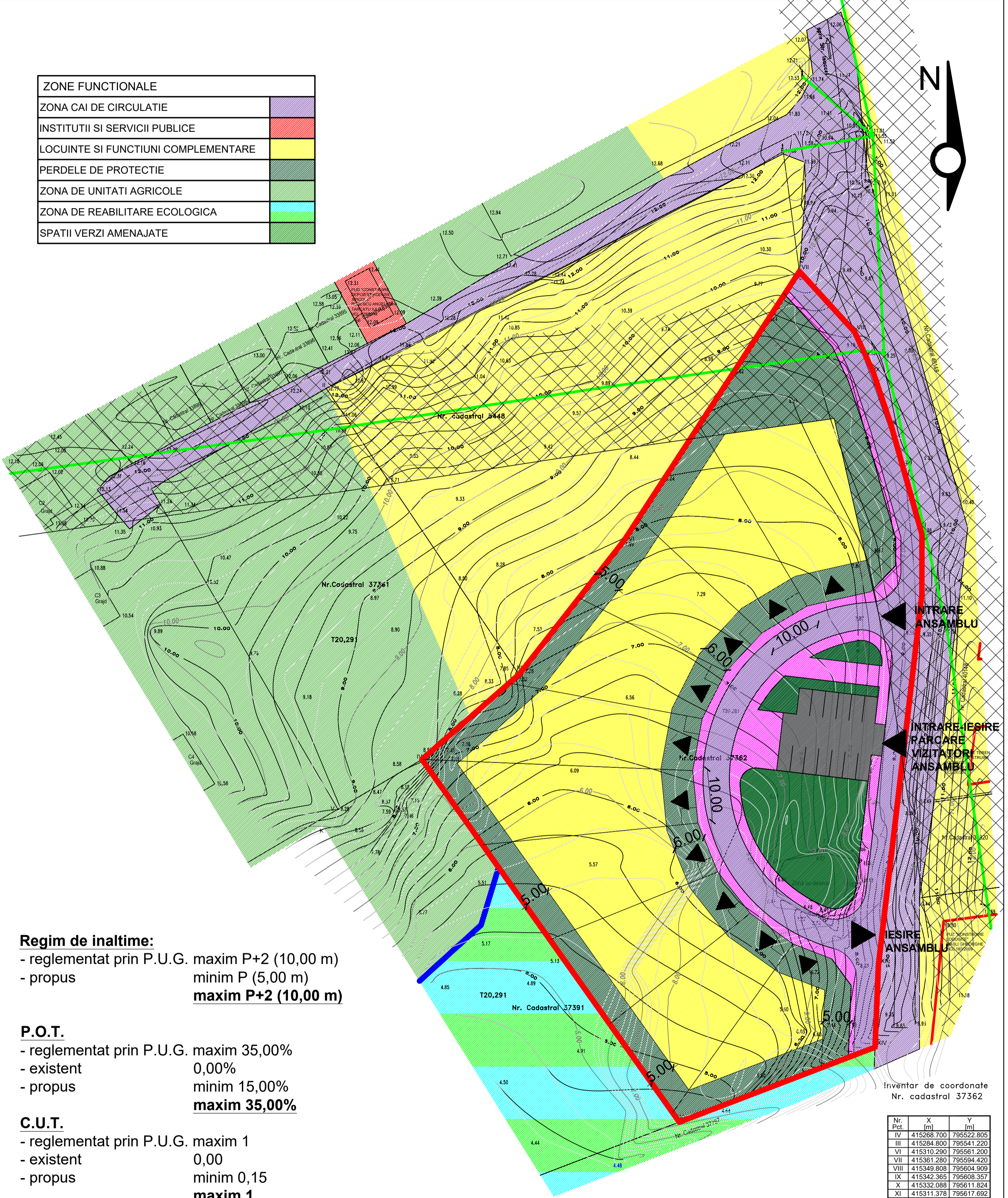
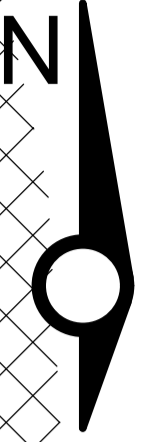
Suprafata imobil = 8712mp

LIMITA INTRAVILAN
CONFORM DOCUMENTATIILOR
DE URBANISM IN VIGOARE

LIMITA AMPLASAMENT
(Parcela in suprafata totala de 8.712,00mp este in proprietatea domnului POSTEUCA VASILE conform titlului de proprietate nr. 103522/09.11.2010 si a actului de dezlipire nr.724/16.04.2015 - Tarlaua 20, Parcela 291, nr. cad. 37362 - Extravilan Tulcea)

Birou Individual de Arhitectura 050 ARHITECT ANCA SUHOV strada 1848 nr.7, bl.5, sc.D, et.4, ap.21, municipiul Tulcea telefon/fax: 0742 615926 / 0240 531719			PLAN URBANISTIC ZONAL														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Specificatie</th> <th>Nume</th> <th>Semnatura</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Administrator</td> <td>arh. Anca SUHOV</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Sef proiect</td> <td>arh. Anca SUHOV</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Proiectat</td> <td>arh. Anca SUHOV</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			Specificatie	Nume	Semnatura	Administrator	arh. Anca SUHOV		Sef proiect	arh. Anca SUHOV		Proiectat	arh. Anca SUHOV		Beneficiar:	POSTEUCA VASILE	PR.NR. 13/607 2023
			Specificatie	Nume	Semnatura												
Administrator	arh. Anca SUHOV																
Sef proiect	arh. Anca SUHOV																
Proiectat	arh. Anca SUHOV																
			scara:	LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE Tarlaua 20, Parcela 291, nr. cad. 37362 - Extravilan Tulcea	FAZA: STUDIU DE OPORTUNITATE												
			data:	SITUATIA EXISTENTA	PLAN NR. P 2												
			SEPTEMBRIE 2023														

ZONE FUNCTIONALE	
ZONA CAI DE CIRCULATIE	
INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE	
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	
PERDELE DE PROTECTIE	
ZONA DE UNITATI AGRICOLE	
ZONA DE REABILITARE ECOLOGICA	
SPATII VERZI AMENAJATE	



Regim de inaltime:
 - reglementat prin P.U.G. maxim P+2 (10,00 m)
 - propus minim P (5,00 m)
maxim P+2 (10,00 m)

P.O.T.
 - reglementat prin P.U.G. maxim 35,00%
 - existent 0,00%
 - propus minim 15,00%
maxim 35,00%

C.U.T.
 - reglementat prin P.U.G. maxim 1
 - existent 0,00
 - propus minim 0,15
maxim 1

Inventar de coordonate
 Nr. cadastral 37362

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
IV	415268.700	795522.805
III	415284.800	795541.220
VI	415310.290	795561.200
VII	415361.280	795594.420
VIII	415349.808	795604.909
IX	415342.365	795608.357
X	415332.088	795611.824
XI	415311.378	795617.682
XII	415300.078	795617.682
XIII	415229.623	795609.421
XIV	415214.110	795608.780
XV	415199.914	795571.637

Suprafata imobil = 8712mp

LIMITA INTRAVILAN
 CONFORM DOCUMENTATIILOR
 DE URBANISM IN VIGOARE

LIMITA AMPLASAMENT
 (Parcela in suprafata totala de 8.712,00mp este in proprietatea domnului POSTEUCA VASILE conform titlului de proprietate nr. 103522/09.11.2010 si a actului de dezlipire nr.724/16.04.2015 - Tarlaua 20, Parcela 291, nr. cad. 37362 - Extravilan Tulcea)

Birou Individual de Arhitectura 050 ARHITECT ANCA SUHOV strada 1848 nr.7, bl.5, sc.D, et.4, ap.21, municipiul Tulcea telefon/fax: 0742 615926 / 0240 531719			PLAN URBANISTIC ZONAL		
			Beneficiar:	POSTEUCA VASILE	PR.NR. 13/607 2023
Specificatie	Nume	Semnatura	scara:	LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE	FAZA: STADIU DE OPORTUNITATE
Administrator	arh. Anca SUHOV		1 : 500	Tarlaua 20, Parcela 291, nr. cad. 37362 - Extravilan Tulcea	
Sef proiect	arh. Anca SUHOV		data:	PROPUNERE	PLAN NR. P 3
Proiectat	arh. Anca SUHOV		SEPTEMBRIE 2023		

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 COMPLEX REZIDENTIAL**, amplasata in mun. TULCEA, T 61 A 1775/1, NC 51963, CF 51963, NC 51964, CF 51964, judetul Tulcea, initiator **S.C. RYANDS HOUSE CONCEPT S.R.L.** si analizeaza posibilitatea amplasarii pe viitor a unei constructii cu destinatia de locuinta colectiva.

Imobilul se afla amplasat in mun. TULCEA, mun. TULCEA, T 61 A 1775/1, NC 51963, CF 51963, NC 51964, CF 51964, judetul Tulcea, si este detinut de **S.C. RYANDS HOUSE CONCEPT S.R.L.**, conform contracte de vanzare-cumparare autentificate sub nr. 2195 din 12.11.2021, si 2336 din 17.12.2021 conform acte de proprietate, imobilul fiind neimprejmuit. De la data obtinerii certificatului de urbanism s-a realizat cadastru sistematic pe zona si numerele cadastrale au fost actualizate.

Prin documentatie se propune mentinerea functiunii de locuire a zonei - LM - zona rezidentiala cu locuire si schimbarea subzonei din u2, functiuni compatibile si complementare pe maxim 25% din suprafata desfasurata a cladirii), in subzona u4, functiuni compatibile si complementare.

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.

Reteaua stradala este reglementata prin documentatia de urbanism SUD-VII initiata de autoritatea publica locala.

Se propune diminuarea suprafatei de teren cu destinatie de locuire in vederea inscrierii in prevederile documentatiei de urbanism anterioare.

Indicii urbanistici de control:

P.O.T.exist/prop = max 35,0 %/max 35,0 %

C.U.T. = S.D./S.T. exist/prop = 0,35/2

INALTIME MAXIMA exist/prop = P+2/P+4 retras

Hmaxim exist/prop: = 10m/15,00m de la cota \pm 0,00

NIVELE exist/prop: = 3/5 de la cota \pm 0,00, se permit nivele subterane

Date asupra amplasamentului :

In Planul Urbanistic General, zona este destinata locuirii. Imobilul se afla in U.T.R. nr.29, zona LM u2, conform P.U.Z. aprobat prin HCL 371/2003 de aprobare a Planului Urbanistic Zonal – SUD VII.

Przenta documentatie a mai fost analizata si s-a emis avizul de oportunitate nr. 3 din 10.02.2023, avand in vedere ca certificatul de urbanism care a stat la baza emiterii acestui aviz a expirat, a fost reluata procedura de avizare.

Zona de studiu :

Prin prezenta documentatie se propune pentru studiere o suprafata de 37.213mp, delimitata in partea desenata a documentatiei.

Avand in vedere suprafata reglementata si impactul mic al investitiei, care nu va genera probleme de trafic sau activitati economice ce aglomereaza zona, se propun pentru studiere vecinatatile directe ale terenului rezultat in urma operatiunilor de alipire si dezmembrare propuse prin prezentul plan.

Fondul construit existent este aglomerat in zona de nord a imobilului, zona reglementata prin o documentatie de urbanism initiata de Samata Stere si aprobata prin hotarare de Consiliu Local (237/26.10.2017) – Construire complex rezidential.

In partea de sud, est si vest nu exista fond construit care sa genereze o analiza de urbanism.

Modul de integrare a investitiei/operatiunii propuse in zona:

Funciunea propusa nu este una deranjanta pentru vecinatatile existente, functiunea de locuire, precum si cele compatibile si complementare locuirii fiind posibile pe un procent de maxim 25% din suprafata desfasurata a cladirii, fara a deranja vecinatatile.

Se propune un numar de 30 de unitati locative (apartamente cu 1, 2 si 3 camere). Asigurarea locurilor de parcare se va face pe terenul detinut in proprietate partial in subsol/demisolul cladirii si partial la sol.

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

Realizarea investitiei va fi oportuna pentru populatia municipiului, venind in intampinarea cererii de cladiri colective.

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;

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

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

Funcțiunea propusa aferenta vine sa reintregeasca necesitatile economice ale zonei.

Impactul investitiei asupra mediului se imparte in :

- Impact ce are loc in timpul amplasarii constructiilor.
- Impact in timpul exploatarei acestora.
- Prima faza este limitata si va produce o categorie de impact precum : praf, zgomot si vibratii.
- In timpul exploatarei, factorii ca zgomotul si emisia de agenti poluanti, desi reduși, trebuie estimati.
- 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 investitorii privati care sunt interesati de investitia propusa.

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

Asigurarea utilitatilor :

Alimentarea cu apa

Din retelele existente in zona.

Evacuarea apelor uzate menajere

In retelele existente in zona.

Alimentarea cu energie electrica

Din retelele publice.

Telecomunicatii

Comunicarea se va rezolva prin telefonie mobila.

Alimentare cu caldura

Asigurarea consumului de caldura se va rezolva prin sisteme locale, centrale pe gaze naturale.

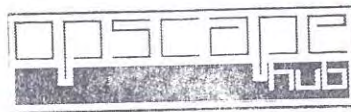
Alimentarea cu gaze naturale

Nu se propune dezvoltarea retelelor de gaze naturale.

Gospodarie comunală

- deseuri menajere: in zona exista platforme gospodaresti pe care sa fie posibila depozitarea, sortarea, evacuarea si eventual tratarea deseurilor menajere rezultate din functionarea obiectivului, precum si accesul facil al mijloacelor de transport care asigura colectarea acestor deseuri.

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



INCADRARE IN PUG - TULCEA



LOCALIZARE ZONA DE STUDIU

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA
PROIECTANT GENERAL: C.U.I. RO 22643775; REG.COM. J 36/600/2007 www.opscape.ro				BENEFICIAR: RYANDS HOUSE CONCEPT S.R.L. PROIECT NR. 152/2022
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	DATA:	TITLUL PROIECTULUI:
SEF PROIECT	arh. Cosmin VIZIREANU		2022	CONSTRUIRE COMPLEX REZIDENTIAL INTRAVILAN JUD. TULCEA, ORAS TULCEA TARLAUA 61, A1775/1 CF/NC 32583, 49330
PROIECTAT	arh. Cosmin VIZIREANU		SCARA:	TITLUL PLANSEI:
DESENAT	urb.stag. Bianca GALBUR		1:500	INCADRARE IN PUG
				FAZA: P.U.Z. PLANSA NR. U-00

INCADRARE IN PUZ - SUD VII TULCEA



LOCALIZARE ZONA DE STUDIU

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: RYANDS HOUSE CONCEPT S.R.L.	
			PROIECT NR. 152/2022	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	DATA:	TITLUL PROIECTULUI:
SEF PROIECT	arch. Cosmin VIZIREANU		2022	CONSTRUIRE COMPLEX REZIDENTIAL INTRAVILAN JUD. TULCEA, ORAS TULCEA TARLAUA 61, A1775/1 CF/NC 32583, 49330
PROIECTAT	arch. Cosmin VIZIREANU		SCARA:	TITLUL PLANSEI:
DESENAT	urb.stag. Bianca GALBUR		1:1000	INCADRARE IN PUZ - SUD VII
				FAZA: P.U.Z.
				PLANSA NR. U-00.2

Sistem de proiectie „STEREOGRAFIC 1970”
Sistem de cote „MAREA NEAGRA 1975”
Echidistanța curbilor de nivel e = 0.50m



INCADRARE IN TERITORIU - IMOBILE ETERRA



LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA PRIN PUZ - 37 213.00 mp
- LIMITA TEREN PROPRIETATE - 1 504.00 mp

FUNCTIUNI URBANISTICE

- LMu1** ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE P, P+1, P+2
- LMu2** ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE P, P+1, P+2
- LMu3** ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE P, P+1, P+2
- LMu4** ZONA REZIDENTIALA PROPUSA CU LOCUINTE P+2E+3R+4R
- TA** SPATII VERZI AMENAJATE
- TA** TERENURI AGRICOLE

CIRCULATI

- Cr** CAI DE COMUNICATII RUTIERE / PIETONALE
- Ca** PARCARI AUTO

PROFUNER

- LMu4** ZONA REZIDENTIALA PROPUSA CU LOCUINTE P+2E+3R+4R

ACCES

- A** ACCES AUTO
- P** ACCES PIETONAL

FOND CONSTRUIT EXISTENT

- IN** INALTIMEA CLADIRILOR
- P** PARTER
- P+1** PARTER + 1 ETAJ + MANSARDA
- P+2** PARTER + 2 ETAJE
- P+L+SR** PARTER + 4 ETAJE + 5 RETRAS
- D+P+L+5/6** DEMISOL + PARTER + 4 ETAJE / 5 ETAJE / 6 ETAJE
- [B]** STAREA CLADIRILOR
- [E]** IN EXECUTIE

INDICI URBANISTICI

INDICI	REGLEMENTAT	PROBUS
SUPR. CONSTRUITA	526,40 mp	393,00 mp
SUPR. DESFASURATA	2 105,60 mp	1 613,00 mp
P.O.T.	35%	35%
C.U.T.	0,35	2
NIVELE	3	5
SUPRAFATA TEREN	1 504,00 mp	1 279,00 mp

BILANT TERITORIAL

ZONA STUDIATA - S _z = 37 213,00 mp	EXISTENT		REGLEMENTAT	
	mp	%	mp	%
LMu1 - LOCUIRE REZIDENTIALA	19 657,00	53%	17 330,00	47%
LMu3 - LOCUIRE REZIDENTIALA	5 252,00	14%	5 252,00	14%
LMu4 - LOCUIRE REZIDENTIALA	0,00	0%	681,00	2%
TA - TERENURI AGRICOLE	927,00	2%	558,00	1%
Cr - CIRCULATI CAROSABILE	10 347,00	28%	11 017,00	29,5%
CIRCULATI PIETONALE	830,00	2%	2 175,00	6%
SPATII VERZI	200,00	1%	200,00	0,5%
TOTAL	37 213,00	100%	37 213,00	100%

AMENAJARI

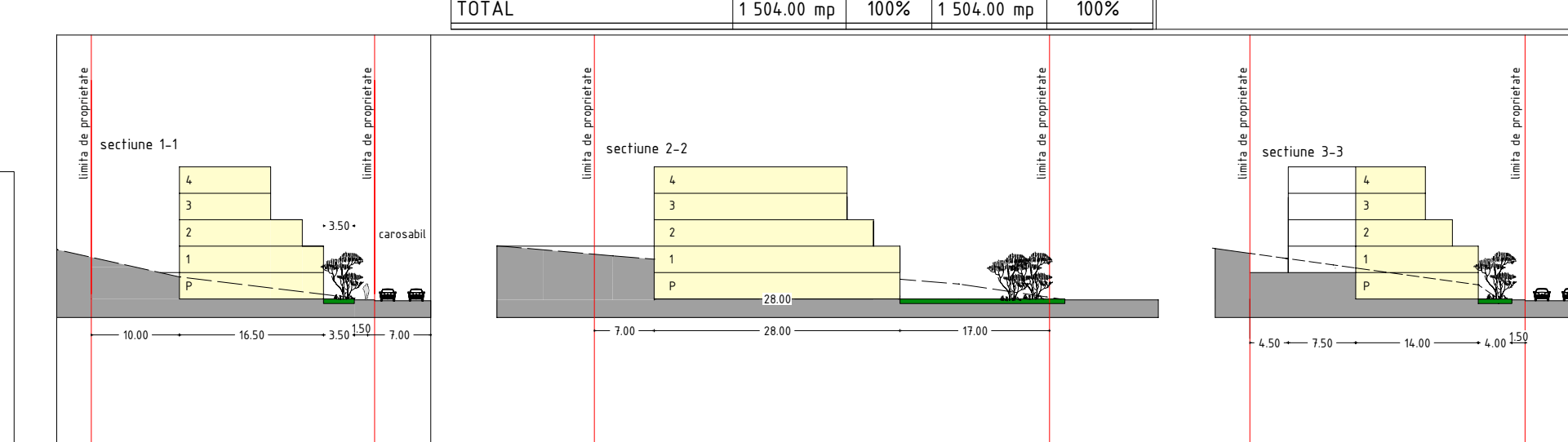
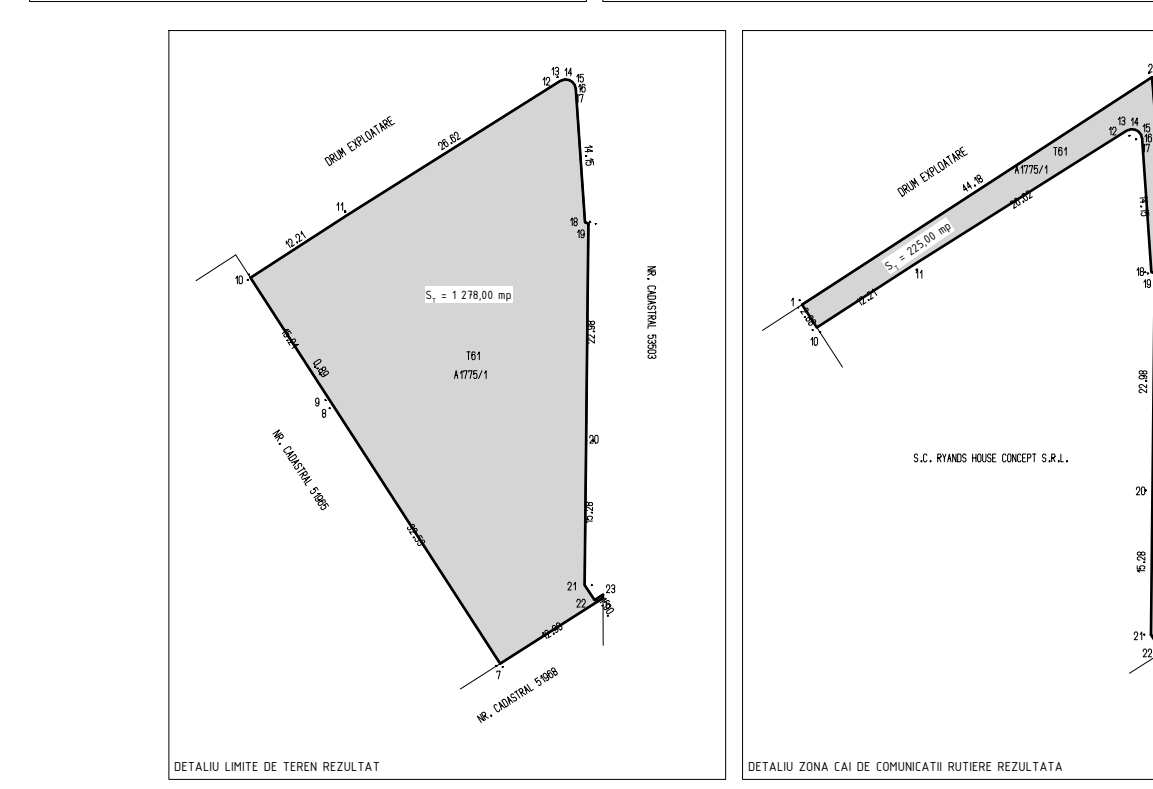
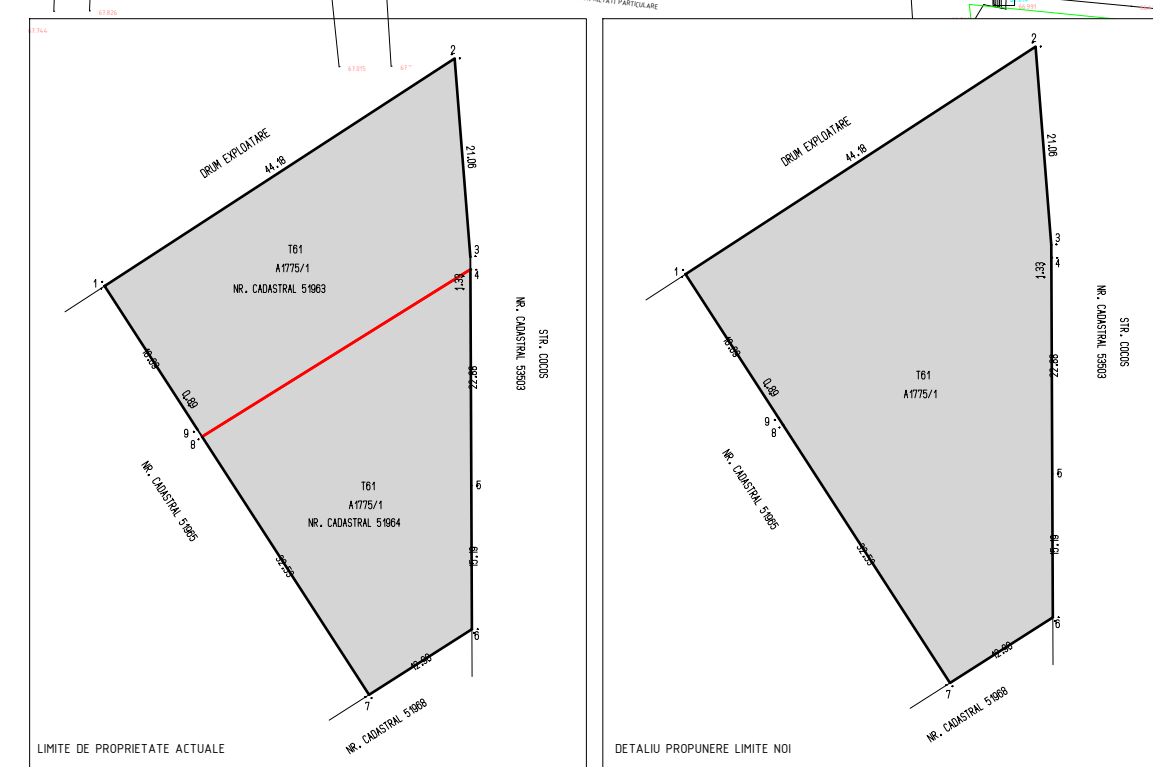
	EXISTENT	REGLEMENTAT
	mp	%
AMENAJARI circulații rutiere	94	1%
AMENAJARI circulații de incinta	0,00	0,00%
AMENAJARI spații verzi	0,00	0,00%
CONSTRUCTII	0,00	0,00%
TERENURI NEUTILIZATE	1 410,00	99%
TOTAL	1 504,00	100%

INVENTAR DE COORDONATE

A. ZONA STUDIATA		
PCT.	El[m]	N[m]
A	7979714.2	413924.266
B	7980318.69	413973.132
C	798161.650	414051.219
D	798196.010	414051.219
E	798195.520	414035.600
F	798198.643	414031.051
G	798195.645	413943.096
H	798198.193	413936.404
I	798197.062	413956.377
J	798197.062	413831.867
K	798184.375	413832.015
L	798163.339	413824.992
M	798096.018	413781.437
N	798089.695	413795.889

Nr. PCT.	Y [m]	X [m]
10	798129.315	413903.730
11	798139.560	413910.365
12	798162.085	413924.553
13	798162.575	413924.715
14	798163.018	413924.658
15	798163.345	413924.474
16	798163.616	413924.141
17	798163.737	413923.714
18	798164.713	413909.595
19	798165.073	413909.467
20	798164.832	413886.485
21	798164.672	413871.204
22	798165.728	413869.620
23	798166.615	413870.200
6	798166.616	413869.830
7	798155.624	413863.065
8	798138.063	413890.200
9	798137.577	413890.959

S. T. = 1 504,00 mp



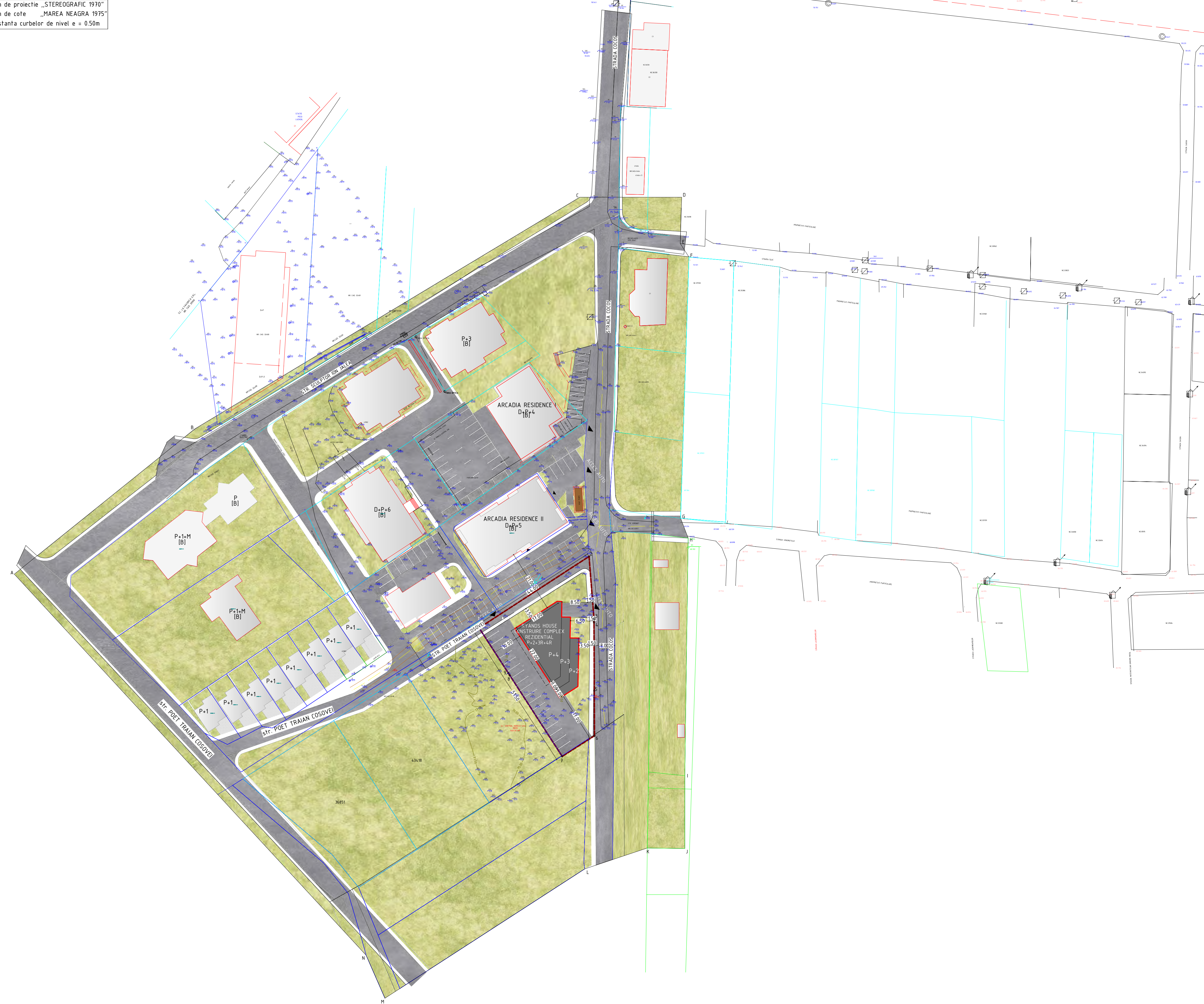
VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNAURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA
PROIECTANT GENERAL:	CUI RO 22643775;	[Logo]		BENEFICIAR: RYANDS HOUSE CONCEPT S.R.L.
RECOM:	3/36/600/2007	[Logo]		PROIECT NR. 152/2022
www.opscapero		[Logo]		TITLUL PROIECTULUI: CONSTRUIRE COMPLEX REZIDENTIAL
SEF PROIECT	arh. Cosmin VIZIREANU	DATA:	09/2023	INTRAVILAN ZID, TULCEA, ORAS TULCEA
PROIECTAT	arh. Cosmin VIZIREANU	SCARA:	1:700	TABLAUA SI ATIPURI
DESENAT	urb.stag Bianca GALBUR	TITLUL PLANSEI:	REGLEMENTARI URBANISTICE	PLANSUA NR. U-02



Sistem de proiectie „STEREOGRAFIC 1970”
Sistem de cote „MAREA NEAGRA 1975”
Echidistanța curbilor de nivel e = 0.50m



LIMITE	---	LIMITA ZONA STUDIATA PRIN PUZ - 37 213.00 mp
	---	LIMITA TEREN PROPRIETATE - 1 504.00 mp
FUNCTIUNI URBANISTICE		
		IMOBILE EXISTENTE
		SPATII VERZI / GRADINI / SCUARURI
CIRCULATII		CAI DE COMUNICATII RUTIERE / PIETONALE
PROPUNERE		LIMITA EDIFICABIL
		IMOBIL PROPUIS
		AMENAJARI DE INCINTA
ACCESSE		ACCES AUTO
		ACCES PIETONAL
FOND CONSTRUIT EXISTENT		-INALTIMEA CLADIRILOR
		S+P+Z SUBSOL + PARTER + 2 ETAJE
		P+T+M PARTER + 1 ETAJ + MANSARDA
		-STAREA CLADIRILOR
		[B] BUNA
		[E] IN EXECUTIE



VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA
PROIECTANT GENERAL:	CUIJ RD 22643775; REGISTRU 1/364809/2007 www.opscape.ro			BENEFICIAR: RYLANDS HOUSE CONCEPT S.R.L. TITLUL PROIECTULUI: CONSTRUIRE COMPLEX REZIDENTIAL INTRAVILAN 300, TULCEA, ORAS TULCEA TABLADA 01_417051 CF/NC 32583_49330
SEF PROIECT	arh. Cosmin VIZIREANU		DATA: 09/2023	PROIECT NR. 152/2022 FAZA: P.U.Z.
PROIECTAT	arh. Cosmin VIZIREANU		SCARA: 1:700	PLANSĂ NR. U-05
DESENAT	urb.stag Bianca GALBUR			

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