



Nr. 52385/06.12.2023

## ANUNȚ

Astăzi, **06.12.2023**, Primăria Municipiului Tulcea anunță deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a proiectului următorului act normativ:

**PROIECT DE HOTĂRÂRE PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL ”CONSTRUIRE STAȚIE DE CAPĂT – TRANSPORT CĂLĂTORI, ÎN MUNICIPIUL TULCEA”, INTRAVILAN MUNICIPIUL TULCEA, STRADA BABADAG, NR. 180A, CARTE FUNCİARĂ NR. 35221, NUMĂR CADASTRAL 35221 ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT**

Prezentul proiect de hotărâre are ca scop aprobarea documentației Planul Urbanistic Zonal ”CONSTRUIRE STAȚIE DE CAPĂT – TRANSPORT CĂLĂTORI, ÎN MUNICIPIUL TULCEA”, intravilan municipiul Tulcea, strada Babadag, nr. 180A, carte funciară nr. 35221, număr cadastral 35221 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, prin care inițiatorul documentației, Unitatea Administrativ-Teritorială Municipiul Tulcea și-a manifestat intenția de realizare a unor construcții definitive cu funcțiune aferentă CCr - căi de comunicații rutiere, cu regim de înălțime maxim P+1E (cu sau fără Demisol/Subsol) pe terenul aflat în intravilanul municipiului Tulcea, strada Babadag, nr. 180A, înscris în cartea funciară nr. 35221, identificat cu numărul cadastral 35221, cu o suprafață totală de 4.940,00 mp.

Amplasamentul analizat în prezenta documentație este situat în intravilanul municipiului Tulcea, strada Babadag, nr. 180A, carte funciară nr. 35221, număr cadastral 35221, cu o suprafață totală de 4.940,00 mp, care potrivit PUG face parte din UTR 30 – Cetății, în zonă TAG - zonă de terenuri agricole în intravilan (PUZ ”Supermarket” aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 193/2005 pentru majorarea intravilanului localității).

Terenul de amplasament identificat cu numărul cadastral 35221, cu o suprafață de 4.940,00 mp aparține domeniului privat al Municipiului Tulcea, conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 27 din 03 iulie 2008.

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la nord – teren proprietate privată – număr cadastral 32794;
- la vest – teren proprietate privată – număr cadastral 32794;
- la sud - teren din domeniul public – zonă de intersecție neamenajată;
- la sud-est – teren din domeniul public – strada Babadag număr cadastral 53841;
- la est – teren necadastrat.

Temeiul legal este dat de:

- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 29/1996 privind aprobarea documentației ”Planul Urbanistic General al Municipiului Tulcea”;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 19/1999 privind reactualizarea Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului Tulcea;
- art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 44, art. 45 lit. b), art. 47 și art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 102/27.10.2016 privind aprobarea perioadei de valabilitate a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

Documentația aferentă proiectului include Referatul de aprobare al consilierului local George ȘINGHI înregistrat sub nr. 48046/07.11.2023, Raportul de specialitate întocmit de Direcția Urbanism, Amenajare Teritoriu, Serviciul Urbanism, Amenajare Teritoriu, Compartiment Strategie Urbană, înregistrat sub nr. 48056/07.11.2023, studiul de impact, înregistrat la Primăria Municipiului Tulcea sub nr. 48034/07.11.2023 și textul complet al proiectului de hotărâre însoțit de documentația de urbanism aferentă.

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

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

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

**Propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare** privind proiectul de act normativ supus procedurii de transparență decizională se pot depune, prin una din următoarele modalități, până la data de **29 decembrie 2023**:

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

Materialele transmise vor purta mențiunea "**Propuneri privind Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE STAȚIE DE CAPĂT – TRANSPORT CĂLĂTORI, ÎN MUNICIPIUL TULCEA", intravilan municipiul Tulcea, strada Babadag, nr. 180A, carte funciară nr. 35221, număr cadastral 35221 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent.**

Propunerile, sugestiile, opiniile cu valoare de recomandare vor fi publicate pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Tulcea, [www.primariatulcea.ro](http://www.primariatulcea.ro), la secțiunea "Transparență decizională". Nepreluarea recomandărilor formulate și înaintate în scris va fi justificată în scris.

Pentru cei interesați, există și posibilitatea organizării unei întâlniri în care să se dezbată public proiectul de act normativ, în cazul în care acest lucru este cerut în scris de către o asociație legal constituită sau de către o altă autoritate sau instituție publică până la data de **29 decembrie 2023**.

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

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

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





## PROIECT DE HOTĂRÂRE

PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE STAȚIE DE CAPĂT – TRANSPORT CĂLĂTORI, ÎN MUNICIPIUL TULCEA", INTRAVILAN MUNICIPIUL TULCEA, STRADA BABADAG, NR. 180A, CARTE FUNCİARĂ NR. 35221, NUMĂR CADASTRAL 35221 ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT

Consiliul Local al municipiului Tulcea, județul Tulcea, întrunit în ședință ordinară la data de .....2023;

Examinând documentația întocmită privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE STAȚIE DE CAPĂT – TRANSPORT CĂLĂTORI, ÎN MUNICIPIUL TULCEA", intravilan municipiul Tulcea, strada Babadag, nr. 180A, carte funciară nr. 35221, număr cadastral 35221 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, proiect din inițiativa consilierului local George Șinghi;

Luând în discuție studiul de impact privind proiectul de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE STAȚIE DE CAPĂT – TRANSPORT CĂLĂTORI, ÎN MUNICIPIUL TULCEA", intravilan municipiul Tulcea, strada Babadag, nr. 180A, carte funciară nr. 35221, număr cadastral 35221 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, înregistrat la Primăria Municipiului Tulcea sub nr. 48034/07.11.2023, referatul de aprobare al consilierului local George Șinghi înregistrat cu nr. 48046/07.11.2023 și raportul de specialitate întocmit de Serviciul Urbanism, Amenajare Teritoriu din cadrul Primăriei municipiului Tulcea înregistrat cu nr. 48056/07.11.2023;

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

Având în vedere:

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

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

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

- art. 44, art. 45 lit. b), art. 47 și art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

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

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

## HOTĂRĂȘTE

**ART. 1** Se aprobă Planul Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE STAȚIE DE CAPĂT – TRANSPORT CĂLĂTORI, ÎN MUNICIPIUL TULCEA", intravilan municipiul Tulcea, strada Babadag, nr. 180A, carte funciară nr. 35221, număr cadastral 35221 și Regulamentul Local de Urbanism aferent.

Terenul de amplasament identificat cu numărul cadastral 35221, cu o suprafață de 4.940,00 mp aparține domeniului privat al Municipiului Tulcea, conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 27 din 03 iulie 2008.

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

**ART. 2** Perioada de valabilitate a documentației Plan Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism Aferent aprobate la articolul 1 este de 5 ani de la data aducerii la cunoștință a prezentei hotărâri, perioadă ce se extinde de drept până la finalizarea investiției dacă aceasta a fost demarată în interiorul celor 5 ani.

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

**Inițiator**  
**CONSILIER LOCAL,**  
**George ȘINGHI**

**Vizat**  
pentru legalitate  
**SECRETARUL GENERAL**  
**AL MUNICIPIULUI TULCEA,**  
**Jr. Leventh IUSUF**





Nr. Înregistrare 48046/07.11.2023

**Referat de aprobare**

**A proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE STAȚIE DE CAPĂT – TRANSPORT CĂLĂTORI, ÎN MUNICIPIUL TULCEA", intravilan municipiul Tulcea, strada Babadag, nr. 180A, carte funciară nr. 35221, număr cadastral 35221 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent**

Inițiatoarea documentației, Unitatea Administrativ-Teritorială Municipiul Tulcea și-a manifestat intenția de realizare a unor construcții definitive cu funcțiune aferentă CCr - căi de comunicații rutiere, cu regim de înălțime maxim P+1E (cu sau fără Demisol/Subsol) pe terenul aflat în intravilanul municipiului Tulcea, strada Babadag, nr. 180A, înscris în cartea funciară nr. 35221, identificat cu numărul cadastral 35221, cu o suprafață totală de 4.940,00 mp.

Documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal cu regulamentul aferent este întocmită de firma DUALSTUDIO ARCHITECTURE S.R.L. – șef proiect urb. Caraman Constantin, urmare solicitării de beneficiar a Certificatului de urbanism în scopul "CONSTRUIRE STAȚIE DE CAPĂT – TRANSPORT CĂLĂTORI, ÎN MUNICIPIUL TULCEA".

Amplasamentul analizat în prezenta documentație este situat în intravilanul municipiului Tulcea, strada Babadag, nr. 180A, carte funciară nr. 35221, număr cadastral 35221, cu o suprafață totală de 4.940,00 mp, care potrivit PUG face parte din UTR 30 – Cetății, în zonă TAG - zonă de terenuri agricole în intravilan (PUZ "Supermarket" aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 193/2005 pentru majorarea intravilanului localității).

Terenul de amplasament identificat cu numărul cadastral 35221, cu o suprafață de 4.940,00 mp aparține domeniului privat al Municipiului Tulcea, conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 27 din 03 iulie 2008.

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la nord – teren proprietate privată – număr cadastral 32794;
- la vest – teren proprietate privată – număr cadastral 32794;
- la sud - teren din domeniul public – zonă de intersecție neamenajată;
- la sud-est – teren din domeniul public – strada Babadag număr cadastral 53841;
- la est – teren necadastrat.

Temeiul legal este dat de:

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

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

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

- art. 44, art. 45 lit. b), art. 47 și art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

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

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

Pe cale de consecință, propun deliberarea/aprobarea Planului Urbanistic Zonal “CONSTRUIRE STAȚIE DE CAPĂT – TRANSPORT CĂLĂTORI ÎN MUNICIPIUL TULCEA”, intravilan municipiul Tulcea, strada Babadag, nr. 180A, carte funciară nr. 35221, număr cadastral 35221 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent.

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

**INIȚIATOR,**  
**George ȘINGHI,**  
**Consilier local**





**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL TULCEA**  
**PRIMARUL MUNICIPIULUI TULCEA**



DIRECȚIA URBANISM, AMENAJARE TERITORIU  
COMPARTIMENT STRATEGIE URBANĂ

Nr. 48056/07.11.2023

**RAPORT DE SPECIALITATE**

**Pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE STAȚIE DE CAPĂT –  
TRANSPORT CĂLĂTORI, ÎN MUNICIPIUL TULCEA", intravilan municipiul Tulcea,  
strada Babadag, nr. 180A, carte funciară nr. 35221, număr cadastral 35221 și a  
Regulamentului Local de Urbanism aferent**

- Proiectant: SOCIETATEA DUALSTUDIO ARCHITECTURE S.R.L.
- Inițiator: UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ MUNICIPIUL TULCEA

Având în vedere adresa înregistrată la U.A.T. Municipiul Tulcea cu nr. 47994/07.11.2023,  
Ținând cont de Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,  
republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul,  
cu modificările și completările ulterioare, se supune deliberării/aprobării P.U.Z. "CONSTRUIRE  
STAȚIE DE CAPĂT – TRANSPORT CĂLĂTORI, ÎN MUNICIPIUL TULCEA", intravilan  
municipiul Tulcea, strada Babadag, nr. 180A, carte funciară nr. 35221, număr cadastral 35221 și  
Regulamentul Local de Urbanism aferent.

Documentația a fost analizată în Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a  
Municipiului Tulcea în ședința din 12.10.2023 și a primit Avizul Arhitectului Șef cu nr.  
15/01.11.2023.

**1 Identificare amplasament și situație existentă**

Amplasamentul analizat în prezenta documentație este situat în intravilanul municipiului  
Tulcea, strada Babadag, nr. 180A, carte funciară nr. 35221, număr cadastral 35221, cu o suprafață  
totală de 4.940,00 mp, care potrivit PUG face parte din UTR 30 – Cetății, în zonă TAG - zonă de  
terenuri agricole în intravilan (PUZ "Supermarket" aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al  
Municipiului Tulcea nr. 193/2005 pentru majorarea intravilanului localității).

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

Amplasamentul analizat în prezenta documentație, este situat în intravilanul municipiului Tulcea, strada Babadag, nr. 180A, carte funciară nr. 35221, număr cadastral 35221 și are categoria de folosință arabil în intravilan.

Terenul de amplasament identificat cu numărul cadastral 35221, cu o suprafață de 4.940,00 mp aparține domeniului privat al Municipiului Tulcea, conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 27 din 03 iulie 2008.

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la nord – teren proprietate privată – număr cadastral 32794;
- la vest – teren proprietate privată – număr cadastral 32794;
- la sud - teren din domeniul public – zonă de intersecție neamenajată;
- la sud-est – teren din domeniul public – strada Babadag număr cadastral 53841;
- la est – teren necadastrat.

## **2. Descrierea lucrărilor**

Prezenta documentație analizează:

- condițiile de realizare a unor construcții definitive cu funcțiune aferentă (CCr) a CĂII DE COMUNICAȚII RUTIERE și regim de înălțime maxim P+1E ( cu sau fără Demisol/Subsol);

- stabilirea procentului de ocupare al terenului;
- stabilirea coeficientului de utilizare al terenului;
- asigurarea accesului auto și pietonal la nivel de parcelă corespunzător traficului estimat pentru zonă;

- stabilirea regimului de aliniere și amplasarea în parcelă;

- asigurarea accesului auto și pietonal la nivel de parcelă.

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

**UTR 30 – Cetății, Zona CCr: căi de comunicații rutiere și construcții aferente**

**Utilizări permise:**

- Drumuri naționale, drumuri carosabile din intravilan;
- Autogară/stație transport călători cu toate funcțiunile conexe ale acesteia;
- Depouri pentru autoturisme de transport în comun;
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- Parcaje pentru autoturisme;



- Intersecții denivelate rutiere,
- Instalație de semaforizare a circulației;
- Stații de alimentare cu carburanți /stații de încărcare electrică a autoturismelor.

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

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

**Utilizări permise cu condiții:**

- Birouri aferente funcțiunii principale;
- Mic comerț: chioșc/butique;
- Plantații cu rol de protecție și de decorație.

**Utilizări interzise:**

- toate funcțiunile 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;
- depozități de materiale refofosibile;
- service/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 cultură 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 august 2023 emis de Direcția județeană pentru cultură Tulcea) toate funcțiunile permise în documentații de urbanism avizate și aprobate conform legii.

### **Condiții de amplasare, echipare și configurare a construcțiilor:**

#### **1. Amplasarea clădirilor față de aliniament:**

- retragerea minimă față de aliniament – minim 10,00 m față de latura de sud-est – strada Babadag;

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

#### **2. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:**

- retragere față de limitele laterale: nord-vest - minim 2,00 m, nord-est – minim 2,00 m;

- retragere față de limita posterioară - nord variabilă și este determinată de zona de protecție a LEA 20KV. Clădirea se va retrage minim 12,00 m din axul liniei electrice.

#### **3. Circulații și accese:**

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

Parcela este construibilă numai dacă asigură un acces carosabil de minim 4,00 mlățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Accesul (auto și pietonal) în interiorul parcelei se va realiza direct din domeniul public prin intermediul străzii Babadag.

Terenul studiat este adiacent străzii Babadag și are posibilitatea realizării accesului auto direct din strada Babadag. Se va propune reconfigurarea sensului giratoriu propus în PUZ Lotizare teren pentru construire locuințe și Construire complex comercial și ansamblu rezidențial aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 16 din 30.01.2019 prin amenajarea unei bretele de racord suplimentare care să deservească obiectivul nou proiectat. De asemenea, se propune reglementarea conform normativelor a profilului transversal al carosabilului de legătură - parte carosabilă cu dublu sens cu o lățime de 7.00m + trotuat de 1.50 m pe o parte.

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

Se vor asigura un minim de:

- 10 locuri de parcare de autoturisme pentru călători în zona accesului,
- 5 locuri de parcare pentru autoturisme în zona stației de capăt (din care 2 locuri special amenajate pentru persoane cu handicap),
- 3 locuri de parcare pentru autoturisme electrice (aceste locuri sunt dotate cu stație de încărcare electrică),
- 5 peroane pentru autobuze (prevăzute cu stații de încărcare electrică).

##### 5. Aspectul exterior:

- Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii;
- 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;
- Finisajele trebuie să corespundă exigențelor 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 sârmei ghimpate la împrejuriri, tâmplărie PVC la porțile de acces din împrejurire;
- se interzice realizarea mansardelor, acoperirea imobilelor se va face în terasă.

6. Echipare tehnico – edilitare: lucrările de branșare și de racordare la rețeaua edilitară publică, montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor, fără afectarea circulației publice și sunt suportate în întregime de beneficiar;

- autorizarea construcțiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și energie electrică și dacă capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori. În mod excepțional, este permisă asigurarea utilităților în sistem local (puțuri forate, fose septice, stații epurare) cu respectarea normelor sanitare în vigoare și cu asigurarea posibilității branșării viitoare la rețeaua publică, pe măsura realizării acesteia;

- 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;

- se va asigura un iluminat adecvat funcțiunii și asigurării securității circulației în zonă.

- Alimentare cu energie electrică – există posibilitatea de racordare la rețeaua de energie electrică din zonă;

- Alimentarea cu apă – conform aviz deținător rețea nu există rețea publică de alimentare cu apă în zonă. În zonă există rețea privată de alimentare cu apă.

- Evacuarea apelor uzate menajere – conform aviz deținător rețea nu există rețea publică de canalizare în zonă. În zonă există rețea privată de canalizare.

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

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

#### 7. Spații libere și spații plantate:

Spațiul verde amenajat la sol va reprezenta minim 20% din suprafața terenului, care va fi întreținut corespunzător.

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

Pentru siguranța clădirii, arborii se plantează la o distanță de cel puțin 3,00 m de aceasta.

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

#### 8. Împrejmuirea:

- Se recomandă neîmprejmuirea parcelelor cu acces public nelimitat;

- Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune;

- Se interzice realizarea de împrejmuiri opace către domeniul public. Se recomandă împrejmuiri transparente sau semi-transparente, cu înălțimi mai mici de 1,80 m;

- Se interzice folosirea sârmei ghimpate, precum și a suprafețelor din policarbonat, PVC și alte materiale plastice sau care imită materiale naturale.

Plan de acțiuni detaliat, pentru investiția propusă - cu prezentarea categoriilor principale de investiții:

**Etapa 1:** Realizarea exproprierii suprafețelor de teren și trecerea acestor suprafețe de teren în domeniul public/privat al Municipiului Tulcea (în concordanță cu cap. 3.9 din prezentul Memoriu General). **Terenul 1** (în suprafață de 48,00 mp) și **terenul 2** (în suprafață de 78,00 mp) vor trece în domeniul privat al UAT municipiul Tulcea, iar **terenul 3** (în suprafață de 550,00 mp) va trece în

domeniul public al UAT municipiul Tulcea. În această etapă se va realiza înființarea unor noi numere cadastrale și a unor noi cărți funciare pentru terenurile expropriate.

**Etapa 2:** Alipirea terenurilor 1 și 2 ( indicate în Plansa U4.0 Proprietatea terenurilor) la terenul studiat cu numărul cadastral 35221.

**Etapa 3:** Demararea proiectului pentru Autorizația de construire în scopul realizării infrastructurii rutiere majore ( noul sens giratoriu și a benzilor de circulație auto).

**Etapa 4:** Concomitent cu Etapa 3 se va demara proiectul pentru Autorizația de construire în scopul realizării proiectului "Construire stație de capăt – transport călători, în municipiul Tulcea" care va cuprinde drumul de acces și investiția de baza din interiorul parcelei (clădiri, amenajări interioare și realizarea rețelelor de utilități).

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

- POT max propus : 30,00%;
- CUT max propus : 0,6;
- Regim de înălțime : P+1E;
- Niveluri: 2 niveluri supraterane;
- H maxim 8,00m de la cota inferioară a terenului.

### **Concluzii**

Se supune deliberării/aprobării Consiliului Local al Municipiului Tulcea P.U.Z. "CONSTRUIRE STAȚIE DE CAPĂT – TRANSPORT CĂLĂTORI, ÎN MUNICIPIUL TULCEA", intravilan municipiul Tulcea, strada Babadag, nr. 180A, carte funciară nr. 35221, număr cadastral 35221 și Regulamentul Local de Urbanism aferent.

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

Arhitect Șef,  
Dr. Arh. Andreea-Catrinel MATACHE

REDACTAT,  
Mariana Săgeată





Nr. de înregistrare 48034/07.11.2023

## STUDIU DE IMPACT

**la Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE STAȚIE DE CAPĂT – TRANSPORT CĂLĂTORI, ÎN MUNICIPIUL TULCEA", intravilan municipiul Tulcea, strada Babadag, nr. 180A, carte funciară nr. 35221, număr cadastral 35221 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent**

### **Secțiunea 1 – Motivul emiterii actului normativ**

Prezenta documentație de urbanism Plan Urbanistic Zonal are ca scop stabilirea condițiilor de realizare a unor construcții definitive cu funcțiune aferentă CCr - căi de comunicații rutiere cu regim de înălțime maxim P+1E (cu sau fără Demisol/Subsol), zonelor edificabile, a procentului de ocupare al terenului, a coeficientului de utilizare al terenului, asigurarea accesului auto și pietonal la nivel de parcelă corespunzător traficului estimat pentru zonă, precum și asigurarea utilităților necesare clădirilor propuse a se edifica, pe un teren aflat în intravilanul municipiului strada Babadag, nr. 180A, carte funciară nr. 35221, număr cadastral 35221, cu o suprafață totală de 4.940,00 mp, în vederea promovării acestora spre aprobare de către Consiliul Local al Municipiului Tulcea.

Pentru emiterea autorizației de construire trebuie să existe reglementări prin care se poate autoriza execuția obiectivelor solicitate de către beneficiar. Prin planul urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent se introduc reglementări de urbanism care să asigure dezvoltarea coerentă a zonei.

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

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

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

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

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

În aplicarea celor prezentate mai sus, se impune adoptarea unui act normativ pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE STAȚIE DE CAPĂT – TRANSPORT CĂLĂTORI, ÎN MUNICIPIUL TULCEA", intravilan municipiul Tulcea, strada Babadag, nr. 180A, carte funciară nr. 35221, număr cadastral 35221 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent.

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

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

## **Secțiunea 3 – Impactul financiar asupra bugetului**

Intenția beneficiarului este de a dezvolta și pune în valoare potențialul urbanistic al zonei, prin regenerarea urbană durabilă și edificarea de clădiri cu funcțiuni publice care să pună în valoare potențialul zonei centrale a municipiului. Acesta prezintă și utilitate publică prin crearea de noi locuri de muncă și creșterea veniturilor la bugetul local.

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

Proiectul de act normativ are la bază prevederile legislației în vigoare și modifică Planul Urbanistic General prin: introducerea de reglementări specifice Zona CCR: căi de comunicații rutiere și construcții aferente.

## **Secțiunea 5 – Efectele proiectului de act normativ asupra mediului**

Protecția mediului trebuie să fie principala preocupare a beneficiarului.

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

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

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

## **Secțiunea 7 – Măsuri de implementare**

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

Având în vedere aspectele menționate mai sus, a fost elaborat prezentul **proiect de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE STAȚIE DE CAPĂT – TRANSPORT CĂLĂTORI, ÎN MUNICIPIUL TULCEA",** intravilan municipiul Tulcea, strada Babadag, nr. 180A, carte funciară nr. 35221, număr cadastral 35221 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent.

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

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

ARHITECT ȘEF  
Dr. Arh. Andreea-Catrinel MATACHE

ÎNTOCMIT  
Mariana SĂGEATĂ





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



**AVIZ**

**Nr. 15 din 02.11.2023**

Pentru Planul Urbanistic Zonal: **CONSTRUIRE STAȚIE DE CAPĂT – TRANSPORT CĂLĂTORI, ÎN MUNICIPIUL TULCEA**, generat de imobilul: CARTE FUNCIONARĂ NR. 35221, NUMĂR CADASTRAL 35221.

Inițiator: UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ, MUNICIPIUL TULCEA

Proiectant: SOCIETATEA DUALSTUDIO ARCHITECTURE S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură: ARH. URB. CARAMAN CONSTANTIN

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z.- intravilan municipiul Tulcea, strada Babadag, nr. 180A, în suprafață de 4.940,00 mp.

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

**UTR 30 – Cetății, în zonă TAG - zonă de terenuri agricole în intravilan (PUZ "Supermarket" aprobat prin HCL nr. 193/2005 pentru majorarea intravilanului localității)**

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

- P.O.T.= se reglementează pe bază de documentație de urbanism- PUZ;
- C.U.T. = se reglementează pe bază de documentație de urbanism- PUZ;
- Niv = se reglementează pe bază de documentație de urbanism- PUZ;
- H max : se reglementează pe bază de documentație de urbanism- PUZ;
- regim de construire: se reglementează pe bază de documentație de urbanism- PUZ ;
- retragerea minimă față de aliniament = se reglementează pe bază de documentație de urbanism- PUZ;
- retrageri minime față de limitele laterale = se reglementează pe bază de documentație de urbanism- PUZ;

- retrageri minime față de limitele posteriore = se reglementează pe bază de documentație de urbanism- PUZ.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

Prezenta documentație analizează:

- condițiile de realizare a unor construcții definitive cu funcțiune aferentă (CCr) a CĂII DE COMUNICAȚII RUTIERE și regim de înălțime maxim P+1E ( cu sau fără Demisol/Subsol);
- stabilirea procentului de ocupare al terenului;
- stabilirea coeficientului de utilizare al terenului;
- asigurarea accesului auto și pietonal la nivel de parcelă corespunzător traficului estimat pentru zonă;
- stabilirea regimului de aliniere și amplasarea în parcelă;
- asigurarea accesului auto și pietonal la nivel de parcelă.

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

**UTR 30 – Cetății, Zona CCr: căi de comunicații rutiere și construcții aferente**

**Utilizări permise:**

- Drumuri naționale, drumuri carosabile din intravilan;
- Autogară/stație transport călători cu toate funcțiunile conexe ale acesteia;
- Depouri pentru autoturisme de transport în comun;
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- Parcaje pentru autoturisme;
- Intersecții denivelate rutiere,
- Instalație de semaforizare a circulației;
- Stații de alimentare cu carburanți /stații de încărcare electrică a autoturismelor.

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

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

### **Utilizări permise cu condiții:**

- Birouri aferente funcțiunii principale;
- Mic comerț: chioșc/butique;
- Plantații cu rol de protecție și de decorație

### **Utilizări interzise:**

- toate funcțiunile 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;
- depozități de materiale re folosibile;
- service/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 cultură 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 cultură Tulcea) toate funcțiunile permise în documentații de urbanism avizate și aprobate conform legii.

### **Condiții de amplasare, echipare și configurare a construcțiilor:**

#### **1. Amplasarea clădirilor față de aliniament:**

- retragerea minimă față de aliniament – minim 10,00 m față de latura de sud-est – strada Babadag;

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

#### **2. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:**

- retragere față de limitele laterale: nord-vest - minim 2,00 m, nord-est – minim 2,00 m;

- retragere față de limita posterioară - nord variabilă și este determinată de zona de protecție a LEA 20KV. Clădirea se va retrace minim 12,00 m din axul liniei electrice.

#### **3. Circulații și accese:**

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

Parcela este construibilă numai dacă asigură un acces carosabil de minim 4,00 mlătime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Accesul (auto și pietonal) în interiorul parcelei se va realiza direct din domeniul public prin intermediul străzii Babadag.

Terenul studiat este adiacent străzii Babadag și are posibilitatea realizării accesului auto direct din strada Babadag. Se va propune reconfigurarea sensului giratoriu propus în PUZ Lotizare teren pentru construire locuințe și Construire complex comercial și ansamblu rezidențial aprobat prin HCL nr. 16 din 30.01.2019 prin amenajarea unei bretele de racord suplimentare care să deservească obiectivul nou proiectat. Deasemeni, se propune reglementarea conform normativelor a profilului transversal al carosabilului de legătură - parte carosabilă cu dublu sens cu o lățime de 7.00m + trotuat de 1.50 m pe o parte.

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

Se vor asigura un minim de:

- 10 locuri de parcare de autoturisme pentru călători în zona accesului,
- 5 locuri de parcare pentru autoturisme în zona stației de capăt (din care 2 locuri special amenajate pentru persoane cu handicap),
- 3 locuri de parcare pentru autoturisme electrice (aceste locuri sunt dotate cu stație de încărcare electrică),
- 5 persoane pentru autobuze (prevăzute cu stații de încărcare electrică).

5. Aspectul exterior:

- Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii;
- 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;
- Finisajele trebuie să corespundă exigențelor 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 sârmei ghimpate la împrejmuiri, tâmplărie PVC la porțile de acces din împrejmuire;
- se interzice realizarea mansardelor, acoperirea imobilelor se va face în terasă.

**6. Echipare tehnico – edilitare:** lucrările de branșare și de racordare la rețeaua edilitară publică, montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor, fără afectarea circulației publice și sunt suportate în întregime de beneficiar;

- autorizarea construcțiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și energie electrică și dacă capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori. În mod excepțional, este permisă asigurarea utilităților în sistem local (puțuri forate, fose septice, stații epurare) cu respectarea normelor sanitare în vigoare și cu asigurarea posibilității branșării viitoare la rețeaua publică, pe măsura realizării acesteia;

- 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;

- se va asigura un iluminat adecvat funcțiunii și asigurării securității circulației în zonă.

•Alimentare cu energie electrică – există posibilitatea de racordare la rețeaua de energie electrică din zonă;

•Alimentarea cu apă – conform aviz deținător rețea nu există rețea publică de alimentare cu apă în zonă. În zonă există rețea privată de alimentare cu apă.

•Evacuarea apelor uzate menajere – conform aviz deținător rețea nu există rețea publică de canalizare în zonă. În zonă există rețea privată de canalizare.

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

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

#### **7. Spații libere și spații plantate:**

Spațiul verde amenajat la sol va reprezenta minim 20% din suprafața terenului, care va fi întreținut corespunzător.

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

Pentru siguranța clădirii, arborii se plantează la o distanță de cel puțin 3,00 m de aceasta.

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

#### **8. Împrejmuirea:**

- Se recomandă neîmprejmuirea parcelelor cu acces public nelimitat;

- Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune;

- Se interzice realizarea de împrejmuiri opace către domeniul public. Se recomandă împrejmuiri transparente sau semi-transparente, cu înălțimi mai mici de 1,80 m;
- Se interzice folosirea sârmei ghimpate, precum și a suprafețelor din policarbonat, PVC și alte materiale plastice sau care imită materiale naturale.

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

- POT max propus : 30,00%;
- CUT max propus : 0,6;
- Regim de înălțime : P+1E;
- Niveluri: 2 niveluri supraterane;
- H maxim 8,00m de la cota inferioară a terenului.

Plan de acțiuni detaliat, pentru investiția propusă - cu prezentarea categoriilor principale de investiții:

**Etapa 1:** Realizarea exproprierii suprafețelor de teren și trecerea acestor suprafețe de teren în domeniul public/privat al Municipiului Tulcea (în concordanță cu cap. 3.9 din prezentul Memoriu General). **Terenul 1** (în suprafață de 48,00 mp) și **terenul 2** (în suprafață de 78,00 mp) vor trece în domeniul privat al UAT municipiul Tulcea, iar **terenul 3** (în suprafață de 550,00 mp) va trece în domeniul public al UAT municipiul Tulcea. În această etapă se va realiza înființarea unor noi numere cadastrale și a unor noi cărți funciare pentru terenurile expropriate.

**Etapa 2:** Alipirea terenurilor 1 și 2 ( indicate în Plansa U4.0 Proprietatea terenurilor) la terenul studiat cu numărul cadastral 35221.

**Etapa 3:** Demararea proiectului pentru Autorizația de construire în scopul realizării infrastructurii rutiere majore ( noul sens giratoriu și a benzilor de circulație auto).

**Etapa 4:** Concomitent cu Etapa 3 se va demara proiectul pentru Autorizația de construire în scopul realizării proiectului "Construire stație de capăt – transport călători, în municipiul Tulcea" care va cuprinde drumul de acces și investiția de baza din interiorul parcelei (clădiri, amenajări interioare și realizarea rețelelor de utilități).

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

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 12.10.2023 se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia.

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

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

1. nr. **468** din **17.08.2022** emis de **UAT-MUNICIPIUL TULCEA**

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

Secretariat CTATU,  
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

SC DUALSTUDIO  
ARCHITECTURE SRL



PROIECT NR.

**112  
/2022**

COD PROIECT

P	M	T
---	---	---

SPECIALITATE

U	R	B
---	---	---

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

NR. DOC	REV
---------	-----

0	1	03
---	---	----

DATA

23	10	23
----	----	----

FAZA DE PROIECTARE

P	U	Z
---	---	---

BENEFICIAR

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





# 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



**CUPRINS:**

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

**I. PRESCRIPTII GENERALE**

**1. DISPOZITII GENERALE**

1.1. Rolul R.L.U.

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

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

1.4. Continutul R.L.U.

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

2. AUTORIZAREA DIRECTA A CONSTRUIRII

3. AUTORIZAREA INDIRECTA A CONSTRUIRII

4. OBIECTIVELE DEZVOLTARII URBANISTICE A ZONEI

5. ZONE DE PROTECTIE SI INTERDICTIE DE CONSTRUIRE TEMPORARA

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

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

Art.1 - Utilizari admise

Art.2 - Utilizari admise cu conditionari

Art.3 - Utilizari interzise

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

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

Art.5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament

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

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

Art. 8 - Circulatii si accese

Art. 9 - Stationarea autovehiculelor

Arti. 10 - Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

Art. 11 - Aspectul exterior al cladirilor

Art. 12 - Conditii de echipare edilitara

Art. 13 - Spatii libere si spatii plantate

Art. 14 – Imprejmuiri

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

### TITLUL I - PRESCRIPTII GENERALE

#### 1. DISPOZITII GENERALE

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

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

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

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

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

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

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

- *Codul Civil al României;*
- *Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata în 2004;*
- *Legea nr. 114/1996 – Legea locuintei;*
- *Legea nr. 350/1996 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare.*
- *H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (cu modificarile si completarile ulterioare) si OMPLAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea Ghidului de Aplicare a R.G.U.;*
- *Hotărârea 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 parcela studiata impreuna cu terenuri adiacente conform PLANSEI U-0.2 COORDONATE TEREN REGLEMENTAT.**

**SUPRAFATA REGLEMENTATA IN PUZ 13992.00 mp**



**Parcela studiata care a generat PUZ este situata în Tulcea, STRADA BABADAG, nr. 180A, NR. CAD. 35221, Intravilan TULCEA, in suprafata de 4940mp avand urmatoarele vecinatati:**

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

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

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

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

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

## 2. AUTORIZAREA DIRECTA A CONSTRUIRII

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

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

***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 Direcția județeană 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 documentații de urbanism PUD/PUZ (după caz) în scopul autorizării de lucrări de construire.

### 4. OBIECTIVELE DEZVOLTĂRII URBANISTICE A ZONEI

**ZONA STUDIATA:**

**Propunerile privind intervențiile 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 cât și indicatorii urbanistici: Regim de înălțime, POT (Procent Ocupare Teren) și CUT (Coeficient Utilizare Teren)**



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

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

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

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

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

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

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

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

#### **PLAN DE ACTIUNI DETALIAT, PENTRU INVESTITIA PROPUSA - CU PREZENTAREA CATEGORIILOR PRINCIPALE DE INVESTITII:**

1. - Etapa 1: Realizarea expropriarii suprafetelor de teren si trecerea acestor suprafete de teren in domeniul public / privat al Mun. Tulcea ( in concordanta cu cap. 3.9 din prezentul Memoriu General ). Terenul 1 (48mp) si 2 (78mp) vor trece in domeniul Privat al UAT mun Tulcea, iar Teren 3 ( 550mp) va trece in domeniul public al UAT mun Tulcea. In aceasta etapa se va realiza infiintarea unor noi numere cadastrale si a unor noi carti funciare pentru terenurile expropriate.
2. - Etapa 2: Alipirea terenurilor 1 si 2 ( indicate in Plansa U4.0 Proprietatea terenurilor) la terenul studiat nr. Cad 35221
3. - Etapa 3: Demararea proiectului pentru Autorizatia de construire in scopul realizarii infrastructurii rutiere majore ( noul sens giratoriu si a benzilor de circulatie auto)



4. - Etapa 4: Concomitent cu Etapa 3 se va demara proiectul pentru Autorizatia de construire in scopul realizarii proiectului " Statie de Capat" care va cuprinde drumul de acces si investitia de baza din interiorul parcelei ( cladiri, amenajari interioare si realizarea retelelor de utilitati)

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

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

Prevederile pentru suprafetele / 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 suprafetele / perimetrele delimitate ale siturilor arheologice: (conf. Aviz nr. 193 / U / CZMI 4 din august 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 protecție și 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;
- service / 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 Directia judeteana 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 Directia judeteana pentru cultura Tulcea)*

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





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

nu este cazul

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

Conform plansei de REGLEMENTARI URBANISTICE retragerile minime:

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

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

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

Conform plansei de REGLEMENTARI URBANISTICE:

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

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

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

Pentru detalii vezi Planşa U2.0 Reglementari urbanistice

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

Pentru detalii vezi Planşa 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 ) în 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 in degrade, sau mai multe nuante din aceeasi culoare ori culori diferite
  - Se interzice utilizarea materialelor care imita materiale naturale : polistiren care imita piatra/caramida/lemn/diverse ornamente din beton, plastic care imita orice tip de material
  - Se interzice utilizarea sarmei ghimpate la imprejmuiri, tamplarie PVC la portile de acces din imprejmuire
  - se interzice realizarea mansardelor, acoperirea imobilelor se va face in terasa.



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

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

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

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

**art. 14 -Împrejmuiri.**

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

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

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

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

ST=suprafata parcelei înscrisa în Cartea funciara.

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

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

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

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

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

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

**Intocmit,**

urb. CARAMAN Constantin

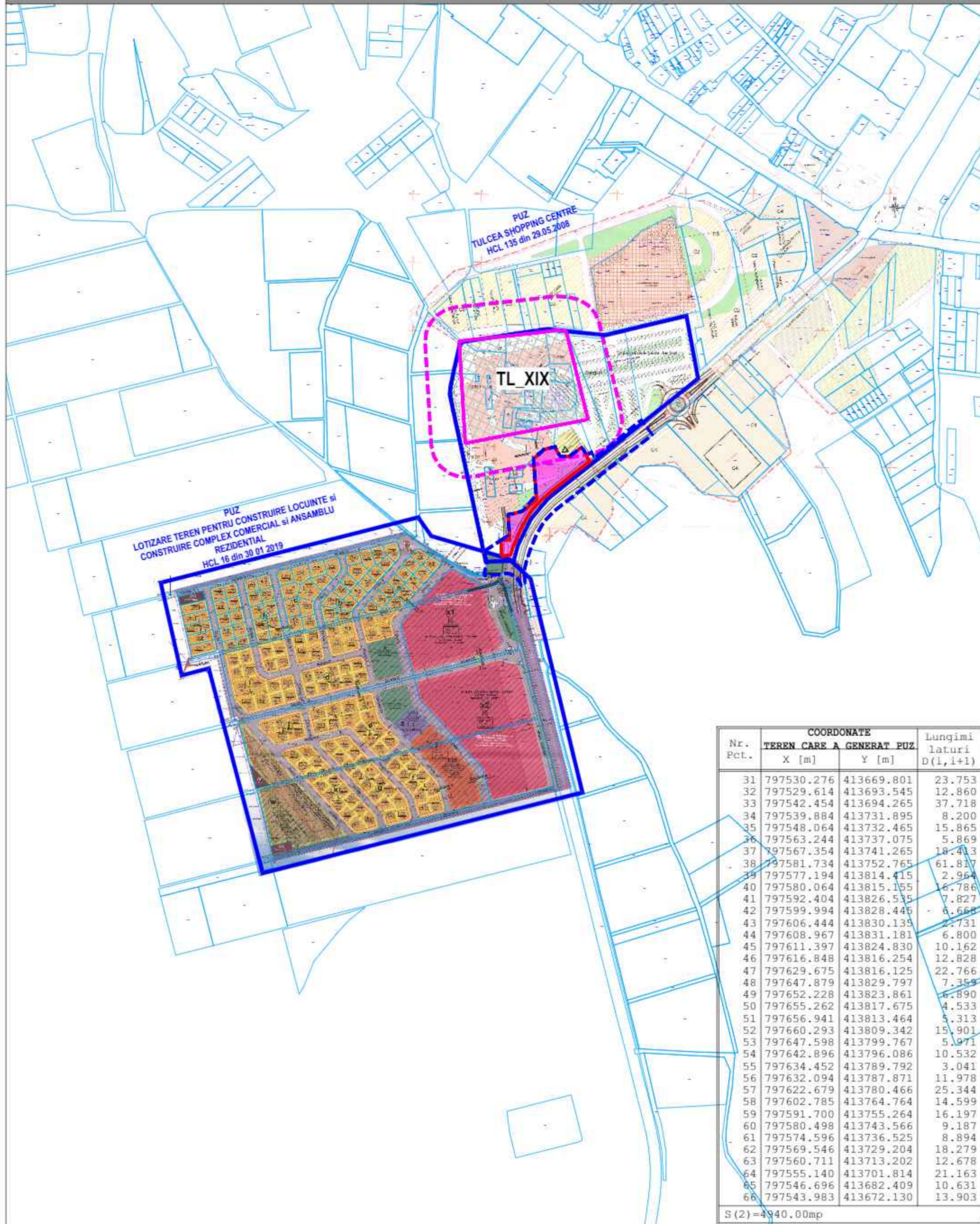




# PLAN URBANISTIC ZONAL

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
  -  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:

10/2023

Nr. Pct.	COORDONATE		Lungimi laturi D(i, i+1)
	TEREN CARE A GENERAT PUZ		
	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	6.660
43	797606.444	413830.135	22.731
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

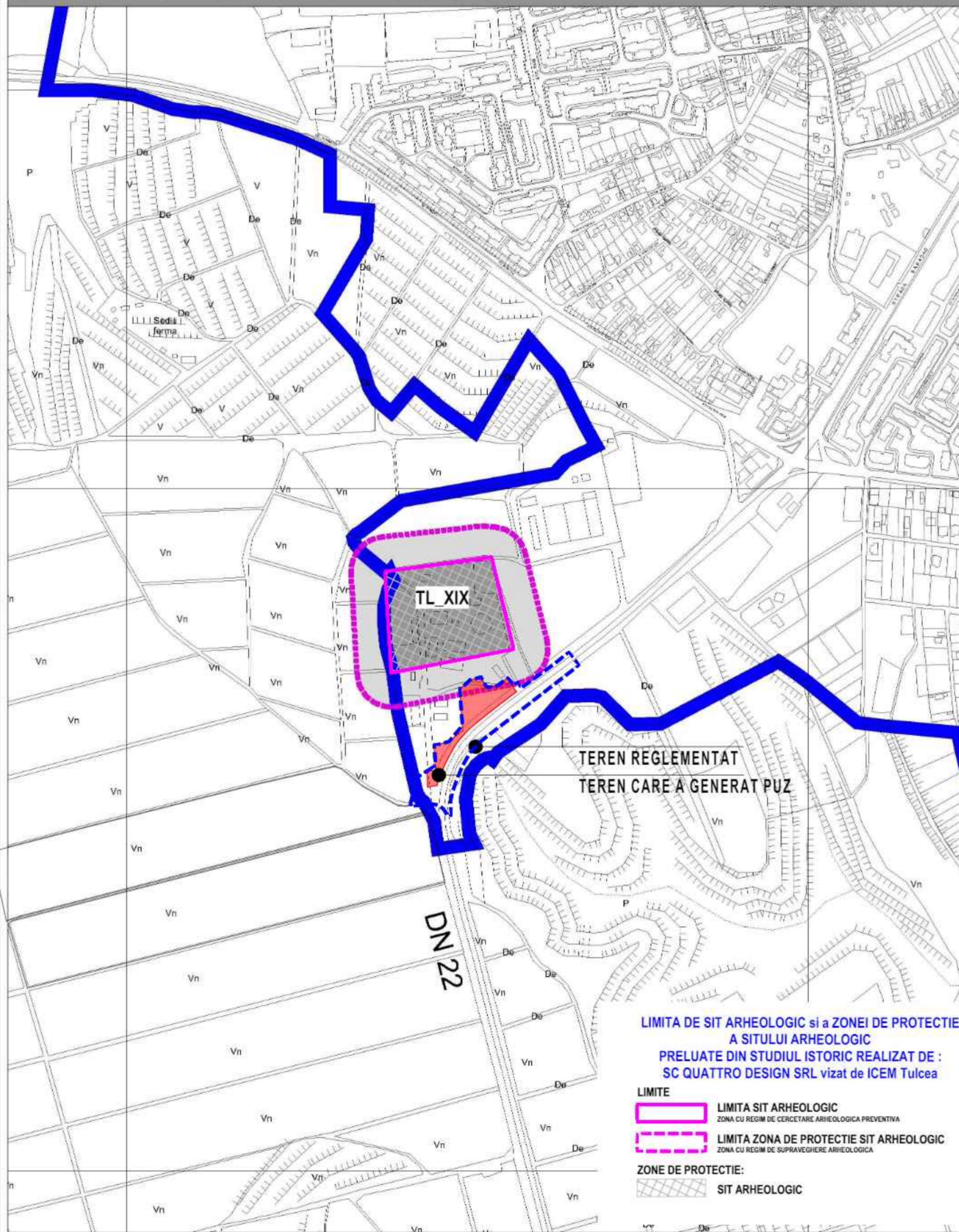
benar-039403



# PLAN URBANISTIC ZONAL

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

## PLANSA U-0.3 AMPLASARE SIT ARHEOLOGIC



Nr. Pct.	COORDONATE		Lungimi laterali D(i,i+1)
	TEREN CARE A GENERAT PUZ 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-0.3  
AMPLASARE SIT ARHEOLOGIC**

Faza:  
P.U.Z.

Data:  
10/2023

Proiect nr.  
112/2022

Scara:  
1:5000

Plansa nr.  
U-0.3

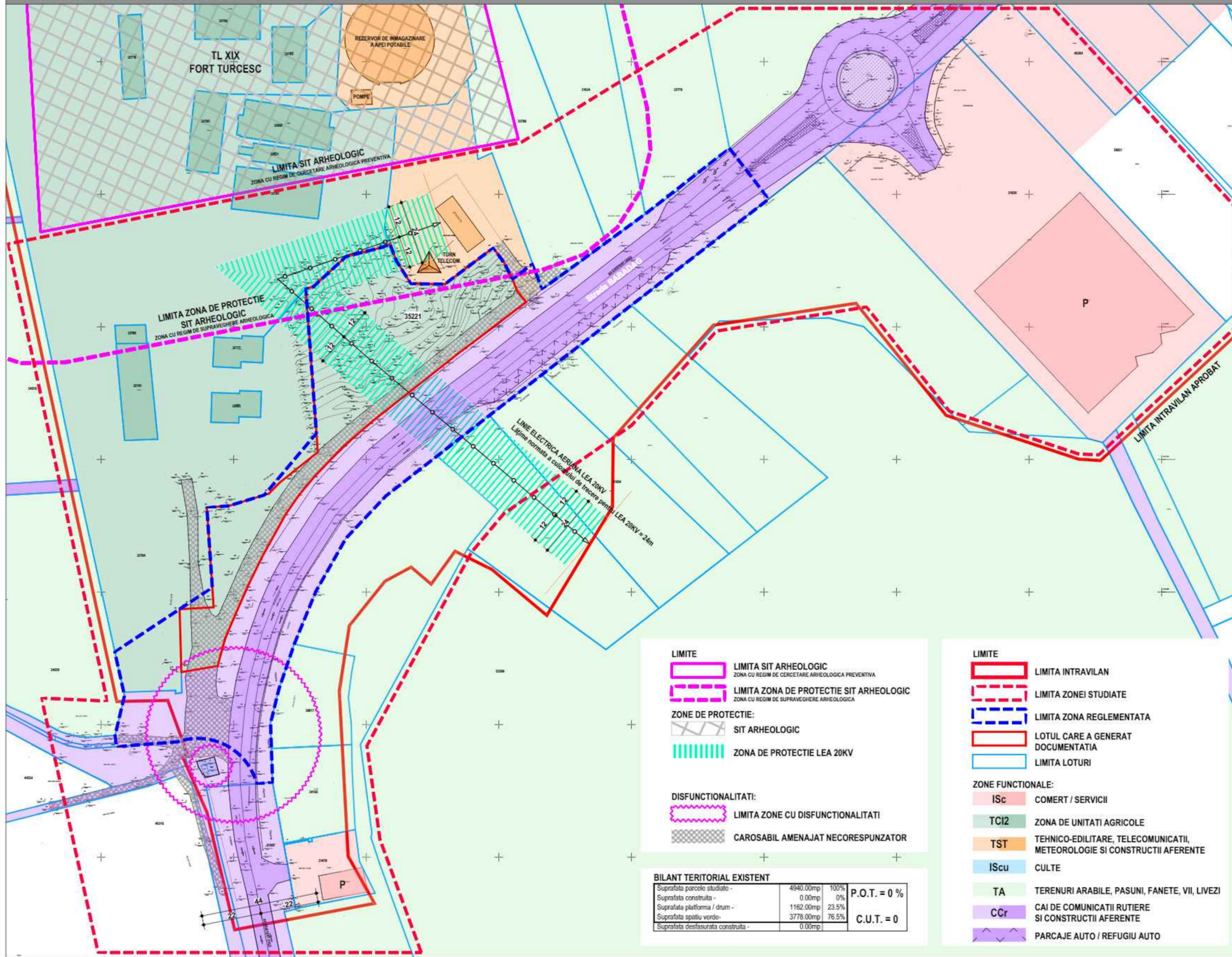
Format: A3



# 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 TEREN care a generat PUZ		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-1.0  
 SITUATIA EXISTENTA  
 Proiect nr: 112/2022  
 Scara: 1:1000  
 Planşa nr: U-1.0  
 Fază: P.U.Z.  
 Data: 10/2023

- LIMITE**
- LIMITE SIT ARHEOLOGIC ZONA CU REGIM DE CERCETARE ARHEOLOGICA PREVENTIVA
  - LIMITE ZONA DE PROTECTIE SIT ARHEOLOGIC ZONA CU REGIM DE SUPRAVEGHERE ARHEOLOGICA
- ZONE DE PROTECTIE:**
- SIT ARHEOLOGIC
  - ZONA DE PROTECTIE LEA 20KV
- DISFUNCTIONALITATI:**
- LIMITE ZONE CU DISFUNCTIONALITATI
  - CAROSABIL AMENAJAT NECORESPUNZATOR

- LIMITE**
- LIMITE INTRAVILAN
  - LIMITE ZONEI STUDIATE
  - LIMITE ZONA REGLEMENTATA
  - LOTUL CARE A GENERAT DOCUMENTATIA
  - LIMITE 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

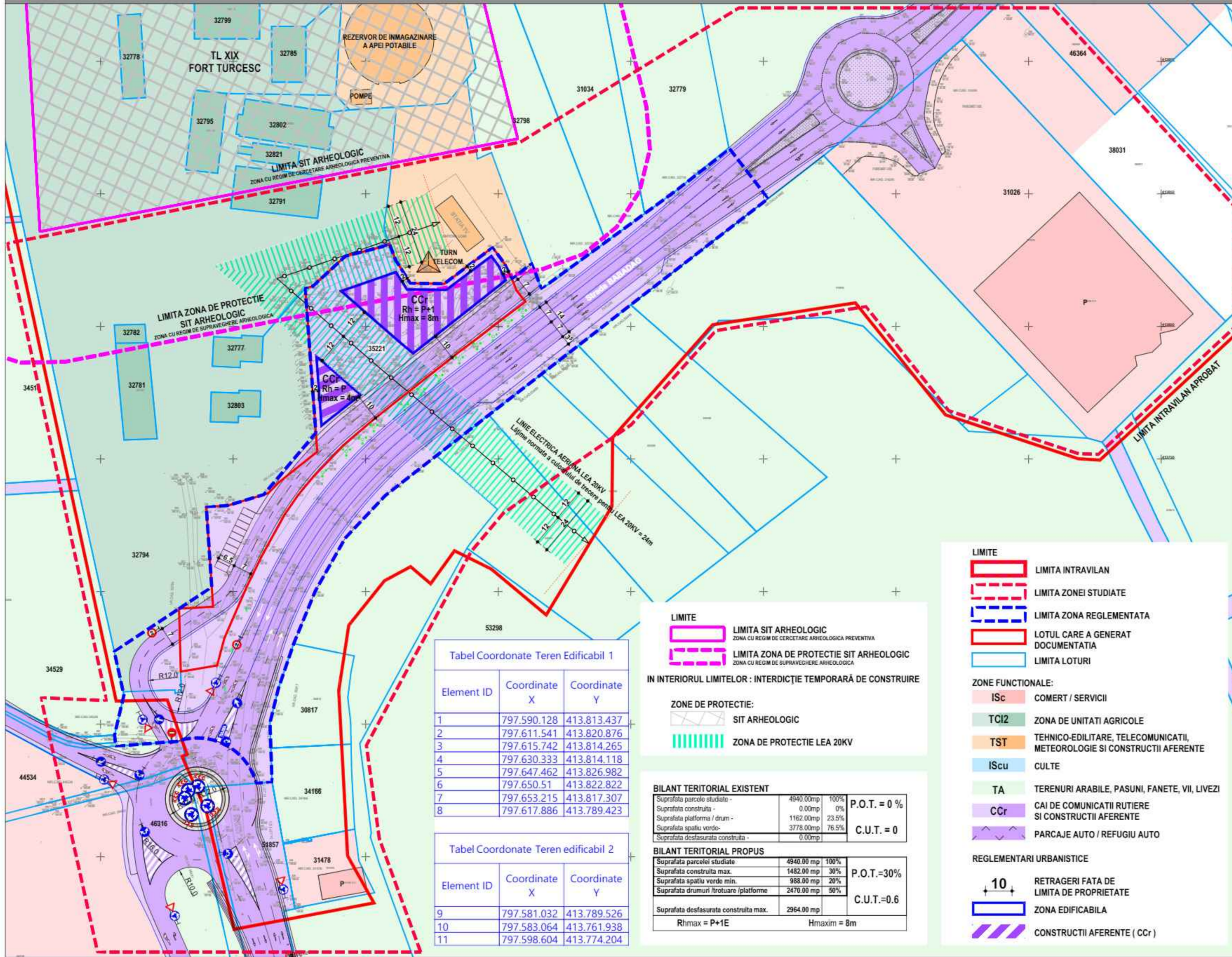
**BILANT TERITORIAL EXISTENT**

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

# 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		Lungimi laterali D(i, i+1)
	TEREN care a generat PUZ 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: 10/2023

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 PROPUȘ**

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
- LIMITA ZONA REGLEMENTATA
- 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

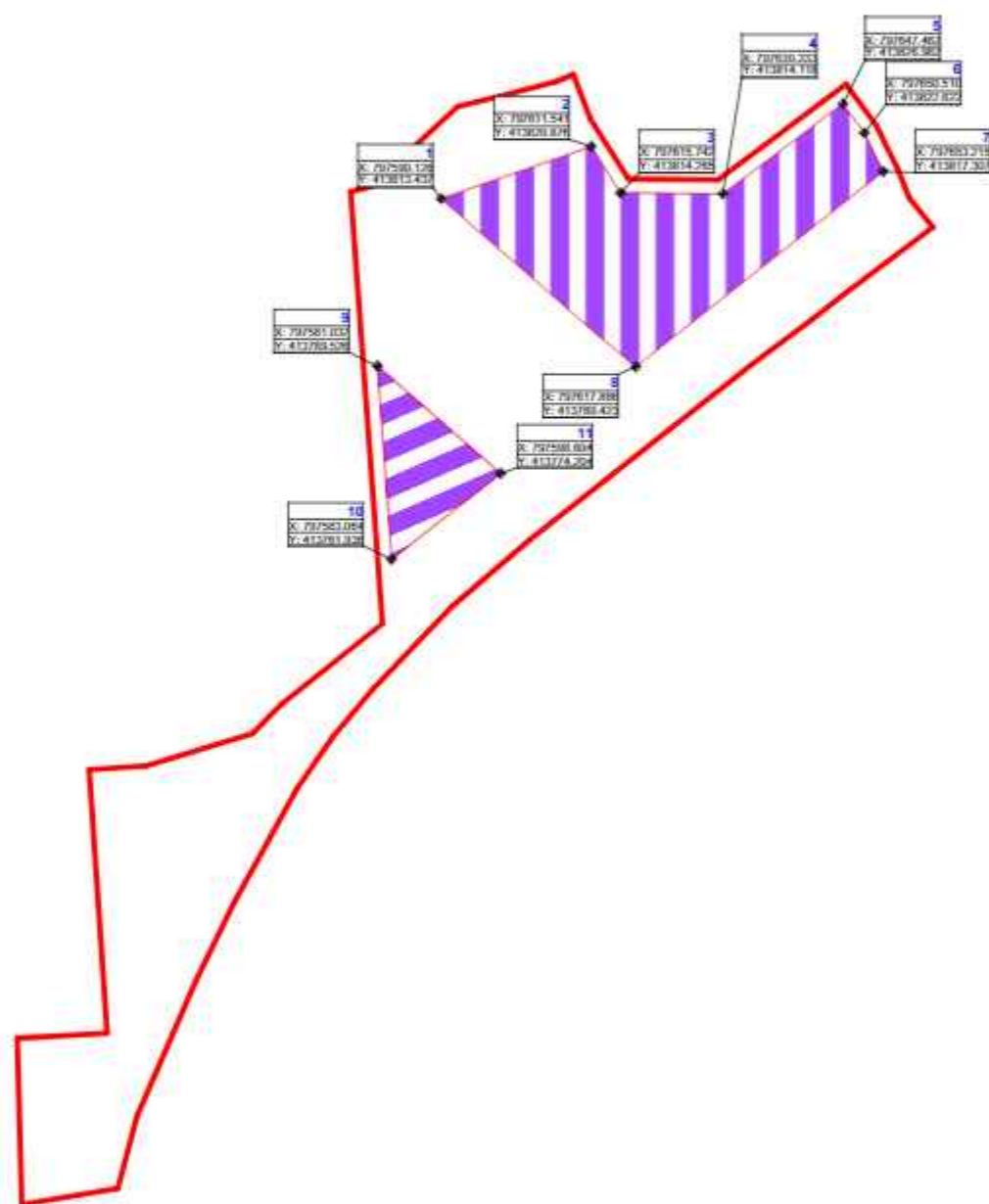
**REGLEMENTARI URBANISTICE**

- 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-2.1 COORDONATE EDIFICABIL REGLEMENTAT



Tabel Coordonate Teren Edificabil 1

Element ID	Coordinate X	Coordinate Y
1	797590.128	413813.437
2	797611.541	413820.876
3	797615.742	413814.265
4	797630.333	413814.118
5	797647.462	413826.982
6	797650.510	413822.822
7	797653.266	413817.203
8	797617.549	413789.706

Tabel Coordonate Teren edificabil 2

Element ID	Coordinate X	Coordinate Y
9	797581.032	413789.526
10	797583.140	413760.910
11	797598.345	413774.488

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

**PLANSA U-2.1  
COORDONATE EDIFICABIL  
REGLEMENTAT**

Faza:  
P.U.Z.

Data:  
10/2023

Proiect nr:  
112/2022

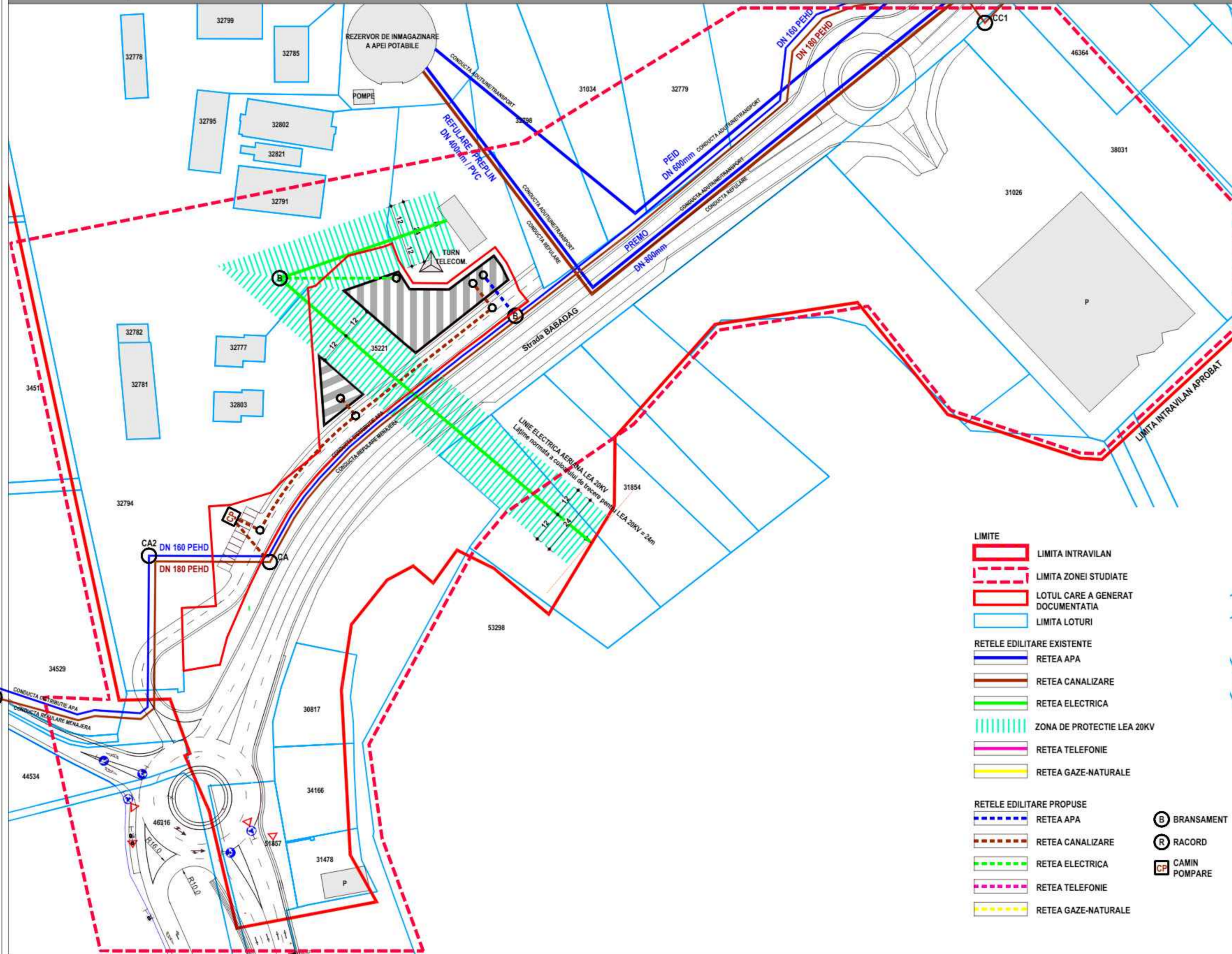
Scara:  
1:1000

Plansa nr:  
U-2.1

# PLAN URBANISTIC ZONAL

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

PLANSĂ U-3.0  
 REGLEMENTARI EDILITARE



- LIMITE**
- LIMITA INTRAVILAN
  - LIMITA ZONEI STUDIATE
  - LOTUL CARE A GENERAT DOCUMENTATIA
  - LIMITA LOTURI
- RETELE EDILITARE EXISTENTE**
- RETEA APA
  - RETEA CANALIZARE
  - RETEA ELECTRICA
  - ZONA DE PROTECTIE LEA 20KV
  - RETEA TELEFONIE
  - RETEA GAZE-NATURALE
- RETELE EDILITARE PROPUSE**
- RETEA APA
  - RETEA CANALIZARE
  - RETEA ELECTRICA
  - RETEA TELEFONIE
  - RETEA GAZE-NATURALE

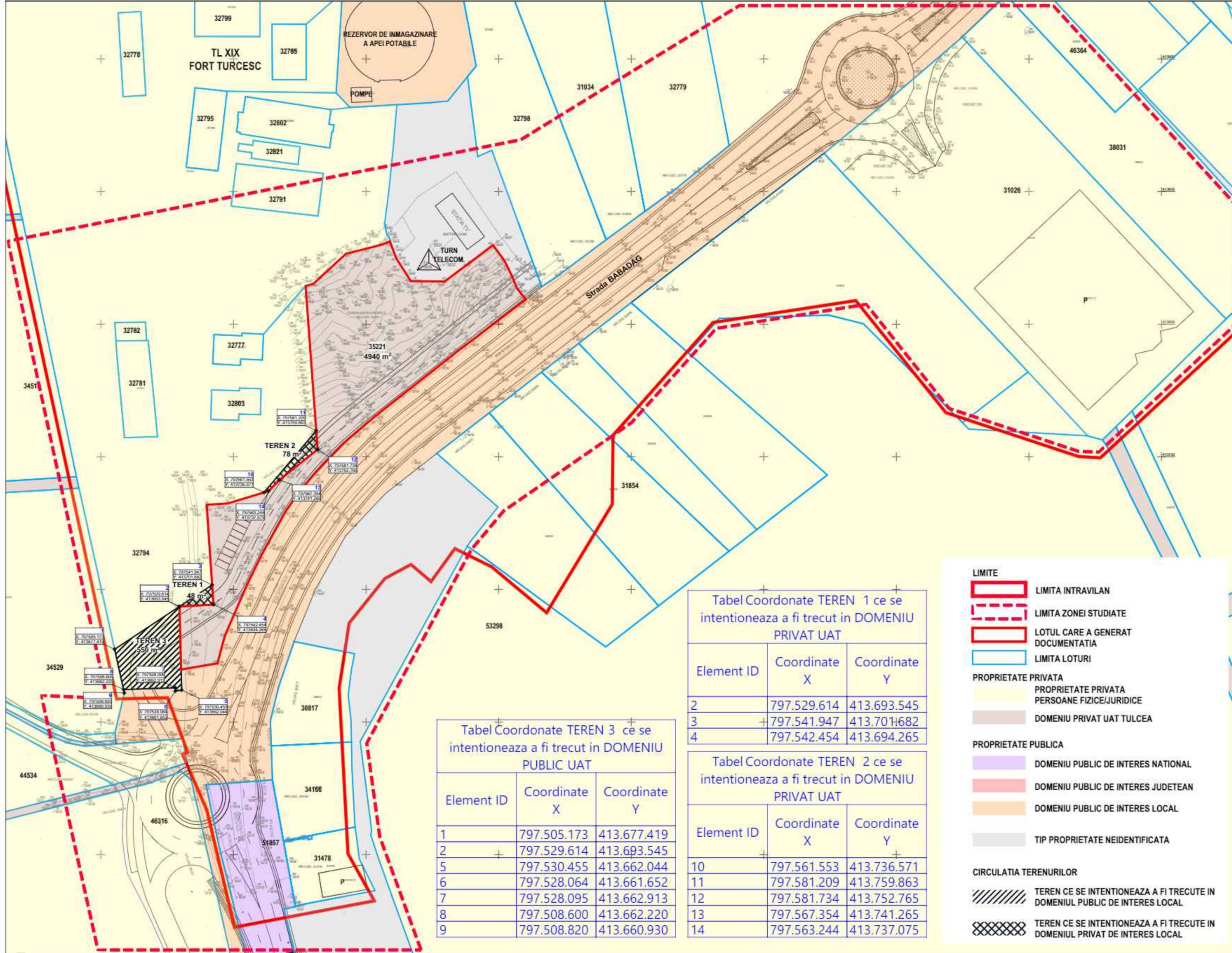
- B BRANSAMENT
- R RACORD
- CP CAMIN POMPARE

DENUMIRE PROIECT:		
<b>P.U.Z.</b>		
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	
DESEINAT:	urb. CARAMAN Constantin	
<b>PLANSĂ U-3.0</b>		Faza: P.U.Z.
<b>REGLEMENTARI EDILITARE</b>		Data: 10/2023
Proiect nr: 112/2022	Scara: 1:1000	Plansa nr: <b>U-3.0</b>

# 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 TEREN care a generat P.U.Z		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 URBANISTIC:  
**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**  
 Proiect nr: 112/2022 Scara: 1:1000 Planşa nr: U-4.0  
 Fază: P.U.Z.  
 Data: 10/2023

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 3 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

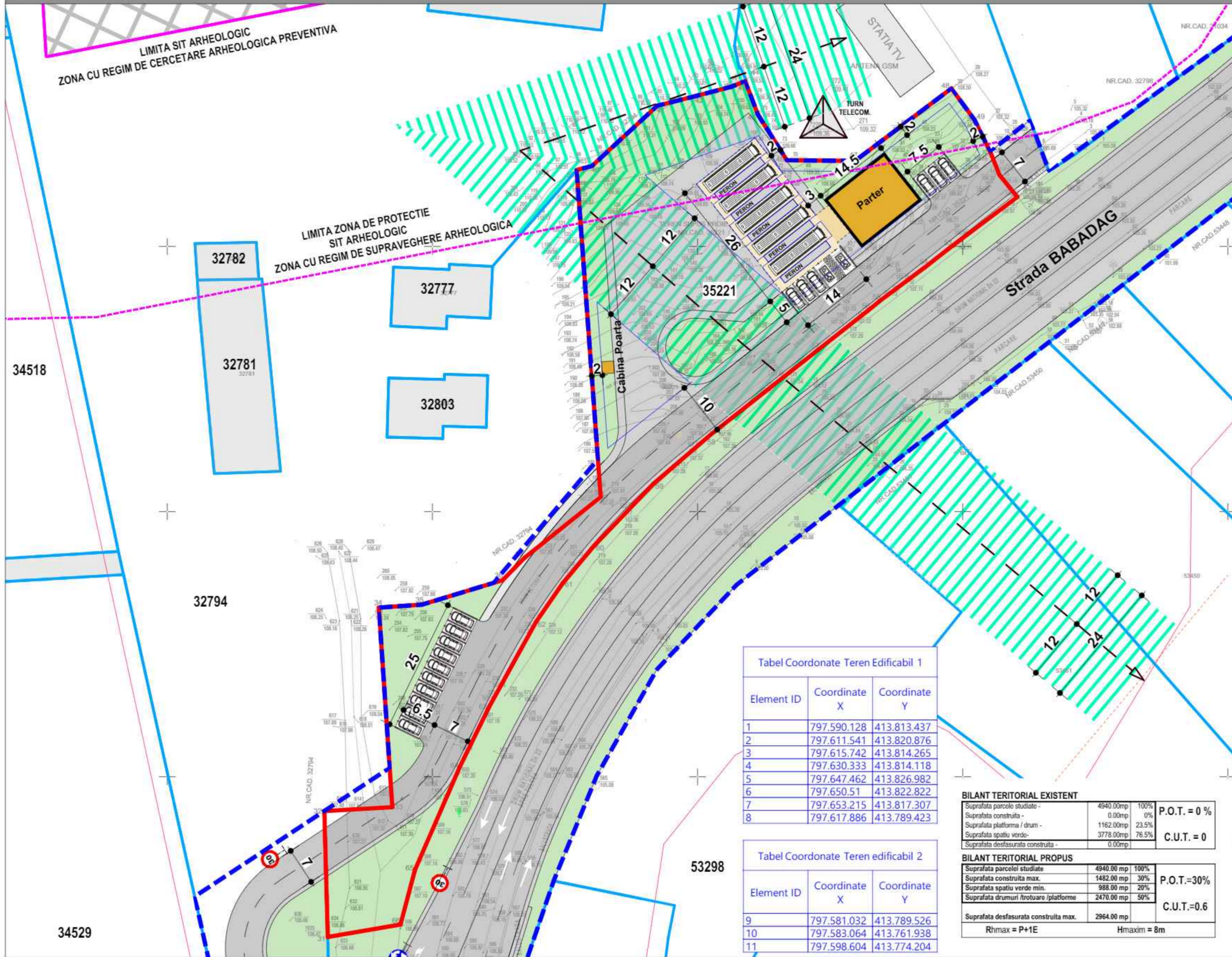
**CIRCULATIA TERENURILOR**

- 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



- LIMITE**
- LIMITA ZONA REGLEMENTATA
  - LOTUL CARE A GENERAT DOCUMENTATIA
  - LIMITA LOTURI
- 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

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-5.0**  
**ILUSTRARE DE ARHITECTURA**

Faza:  
 P.U.Z.

Data:  
 10/2023

Proiect nr:  
 112/2022

Scara:  
 1:500

Plansa nr:  
**U-5.0**

**Tabel Coordonate Teren Edificabil 1**

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

**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 PROPUȘ**

Suprafata parcele 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

34518

32781

32794

34529

53298