



CROM TRAFIC

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

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONTRUIRE ZONA FUNCTIUNI MIXTE (SPATII DEPOZITARE, EVENIMENTE, PRESTARI SERVICII SI COMERT)

**Amplasament : EXTRAVILAN, MUN. TULCEA,
TARLAUA 27 SI 28, PARCELELE
458, 469, 471, 469/1,
NR. CF. 49013, 38384, 43505,
43506, 43507, 43508, 36006, 34229,
34230, NR.CAD. 49013, 38384,
43505, 43506, 43507, 43508, 36006,
34229, 34230,
JUD. TULCEA**

**Initiator : S.C. STAR BETON TOP S.R.L.
SI CRISTEA IOAN**

**Proiectant: S.C. CROM TRAFIC S.R.L. TULCEA
NR. INREG . J / 36 / 347 / 2010**

TULCEA / 2022



CROM TRAFIC

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

COLECTIV DE ELABORARE

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



CROM TRAFIC

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

BORDEROU

1. PIESE SCRISE

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

2. PIESE DESENATE

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



CROM TRAFIC

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

MEMORIU DE PREZENTARE

1.Introducere

1.1.Date de recunoastere a documentatiei

- **Denumirea lucrarii:** PUZ- CONSTRUIRE ZONA FUNCTIUNI MIXTE (SPATII DEPOZITARE, EVENIMENTE, PRESTARI SERVICII SI COMERT)
- **Amplasament:** extravilan, Mun. Tulcea, Tarlaua 27 si 28, Parcelele 458, 469, 471, 469/1, nr.cad. 49013, 38384, 43505, 43506, 43507, 43508, 36006, 34229, 34230 nr.cf. 49013, 38384, 43505, 43506, 43507, 43508, 36006, 34229, 34230, jud.Tulcea
- **Beneficiar:** S.C. STAR BETON TOP S.R.L. SI CRISTEA IOAN
- **Proiectant:** SC CROM TRAFIC SRL
- **Data elaborarii:** decembrie 2022

1.2. Obiectivul PUZ

1.2.1. Solicitari ale temei-program

In baza Certificatului de urbanism nr. 243 din 04.04.2023 se propune reglementarea suprafetei de 28 618.00 mp conform nr. cadastrale 49013, 38384, 43505, 43506, 43507, 43508, 36006, 34229, 34230, pentru schimbarea destinatiei terenurilor si modificarea procentului si coeficientului maxim de ocupare a terenului, pentru construirea unor hale care vor avea functiuni de depozitare si prestari servicii, cu regimul maxim de inaltime P inalt, P+1, in U.A.T. TULCEA, U.T.R. nr. 30, situat în extravilanul municipiului Tulcea. Prin prezentul P.U.Z. se doreste reglementarea suprafetei si a distantelor fata de limitele parcelei si inserarea unei constructii pe aceasta parcela, fara sa stanjeneasca sau sa umbreasca constructiile vecine.

Nr.cad. 49013 are suprafata de 5 000.00 mp.

Nr.cad. 38384 are suprafata de 3 000.00 mp.

Nr.cad. 43505 are suprafata de 1 150.00 mp.

Nr.cad. 43506 are suprafata de 1 150.00 mp.



CROM TRAFIC

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

Nr.cad. 43507 are suprafata de 1 110.00 mp.

Nr.cad. 43508 are suprafata de 2 208.00 mp.

Nr.cad. 36006 are suprafata de 3 000.00 mp.

Nr.cad. 34229 are suprafata de 7 000.00 mp.

Nr.cad. 34230 are suprafata de 5 000.00 mp.

Prezenta documentatie de urbanism analizeaza posibilitatea implementarea unor hali de depozitare si de prestari servicii in interiorul parcelelor aflate pe strada Barajului, nr.cad. 49013, 38384, 43505, 43506, 43507, 43508, 36006, 34229, 34230.

Unitatea va cuprinde:

- hale depozitare;
- cladiri anexa;
- ateliere;
- service auto;
- parcaje;
- servicii cu acces public, servicii profesionale;
- birouri administrative;
- spatii comerciale;
- spatii tehnice;
- zona de spatii verzi in incinta.

Terenurile cumulate au o suprafata totala cumlata de 28 618.00 mp si este proprietatea persoanei juridice S.C. STAR BETON TOP S.R.L., conform act Act Notarial nr.788/20.04.2018 emis de NP Munteanu Nastase, Act Notarial nr. 2211/12.12.2014 emis NP Munteanu Nastase, Act Notarial nr. 1504/19.10.2021 emis de NP Munteanu Nastase, Act Notarial nr. 624/11.06.2020 emis de NP Munteanu Nastase, Act Notarial nr.901 din 05.08.2020 emis de NP Munteanu Nastase, Act Notarial nr.39 din 11.01.2022 emis de NP Munteanu Nastase, conform Act Notarial nr.244 din 05.02.2015 emis de NP Munteanu Nastase, a persoanelor fizice Cristea Ioan casatorit cu Cristea Polixenia conform Construct de vanzare-cumparare nr.216 din 03.03.2009 emis de NP Istrate Munteanu Despina.

Terenul nu este imprejmuit, iar gardul propus se va incadra in prevederile regulamentului de urbanism.



CROM TRAFIC

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

Obiectivele urmarite prin planului urbanistic de dezvoltare zonala sunt urmatoarele:

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

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

In conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Tulcea, terenul se afla in zona TAG – Zona terenuri agricole.

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

Principala orientare economica a zonei este de institutii si servicii publice de interes general.

Pe latura de sud a strazii Barajului, exista o tendinta de dezvoltare industriala, de depozitare si de comert. In imediata apropiere amplasamentului studiat s-au dezvoltat spatii comerciale si depozite de materiale.

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



CROM TRAFIC

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

1.3. Surse de documentare

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

2.Stadiul actual al dezvoltarii

2.1. Evolutia zonei

2.1.1. Date privind evolutia zonei

Amplasamentul studiat se afla pe teritoriul administrativ al Municipiului Tulcea, situata in partea de sud a orasului, la aproximativ 2.60 km distanța de centrul municipiul Tulcea.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei relationate cu evolutia localitatii

Amplasamentul studiat in suprafata totala de 28 618.00 mp se afla in extravilanul municipiului Tulcea. Terenul are categoria de folosinta vie, teren arabil (28 618.00 mp) si este liber de constructii.

2.2.3. Potential de dezvoltare

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

2.2.Incadrare in localitate

2.2.1. Poziția zonei față de extravilanul si intravilanul localității

Incintele studiate se afla amplasata in extravilanul municipiului Tulcea, in partea de sud-vest, adiacent strazii Barajului si a unor drumuri de exploatare, avand urmatoarele vecinătăți:

- la Nord - pe o lungime de 82.35 m, drumuri de exploatare;



CROM TRAFIC

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

- la Est - pe o lungime de 111.76 m, proprietate privata nr.cad. 38202 si pe o lungime de 95.70 m drum de exploatare;
- la Sud - pe o lungime de 166.81 m, drum de exploatare;
- la Vest - pe o lungime de cca. 172.79 m proprietate privata.

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

Zona studiata se afla in zona de sud-vest a Municipiului Tulcea, in extravilanul localitatii, cu acces la un drum de exploatare si drum de siguranta al strazii Barajului care face legatura terenurilor cu strada Barajului, un drum important in localitate. Actualmente, strada Barajului se prezinta in stare buna pentru accesul tuturor tipurilor de utilaje si calea de acces se prezinta in stare avansata de degradare.

Echiparea edilitara: in prezent pe amplasament nu exista utilitati. In zona exista utilitatea de electricitate, restul utilitatilor de apa si canalizare se vor face in regim propriu de catre initiatorii de plan.

2.3.Elemente ale cadrului natural

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

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

Temperatura aerului:

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



CROM TRAFIC

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

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

Precipitatiile:

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

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

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

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

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

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

Conform normativului P 100 / 1 - 2013, zona se incadreaza in IMR 100 de ani, cu coeficientul de zonare seismica $a_g = 0,20$ si perioada de colt $T_c =$



CROM TRAFIC

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

0,7 sec. Conform STAS 6054/1974 adancimea maxima de inghet este de 0,90 de la suprafata terenului.

2.4.Circulatia

Amplasamentul este accesibil dintr-un drum de siguranta care da in strada Barajului. Strada Barajului prezinta o stare buna care permite trecerea tuturor tipurilor de utilaje si masini de mare tonaj, dar calea de acces se afla in stare avansata de degradare. Ca aspecte critice la nivelul circulatiei rutiere sunt drumurile de exploatare care se invecineaza direct cu terenurile studiate, deoarece drumurile De 468 si De 470 se regasesc in administrarea Agentiei Domeniilor Statului, dar drumul De 466 nu este indentificat.

2.5.Ocuparea terenurilor

2.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiate

Prezentul amplasament este liber de constructii.

2.5.2. Relaționari între funcțiuni

Dupa cum s-a mentionat anterior, functiunea dominanta invecinata este cea de unitati de institutii si servicii publice de interes general. Amplasarea unor hale de depozitare si de prestari servicii este oportuna pentru dezvoltarea coerenta a localitatii.

2.5.3. Gradul de ocupare al zonei

Amplasamentul este liber de constructii.

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Nu exista fond construit pe amplasament.

2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei

In zona se afla functiunea de prestari servicii si depozitare.

2.5.6. Asigurarea cu spatii verzi

Se prevede o suprafata minima de spatii verzi la nivelul amplasamentului de minim 25%.



CROM TRAFIC

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

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

Nu este cazul.

2.5.8. Principalele disfunctiuni

Retragerea obligatorie de 23.50 m de la axul strazii Barajului, conform HCL nr. 228 din 29.07.2021 privind instituirea unei retrageri minime obligatorii de 23.50 m a constructiilor noi fata de axul actual al strazii Barajului.
Retragere obligatorie de 18.50 m de la linie electrica de 110kv.

2.6.Echiparea edilitara

La nivel de infrastructura retelelor tehnico-edilitare:

Energie electrica: exista in apropierea amplasamentului;

Alimentare cu apa: se va face in regim propriu de catre iniatorul de proiect prin intermediul unui bazin de apa menajera, cu posibilitate pe viitor dupa expirarea garantiei strazii Barajului, sa se poata face racordul la reseaua viitoare.

Canalizare: se va face in regim propriu de catre initiatorul de proiect prin intermediul unui bazin betonat vidanjabil, cu posibilitate pe viitor dupa expirarea garantiei strazii Barajului, sa se poata face racordul la reseaua viitoare.

Incalzirea spatiilor: nu este necesara, dar se va predevea un proiect de amplasare panouri fotovoltaice pe acoperisul halelor ca viitoare investitie.

2.7.Probleme de mediu

2.7.1.Relatia cadru natural – cadru construit –

Nu este cazul. Cea mai apropiata constructie (hala – cu functiunea de magazin) este la nord la aproximativ 65.20 m si cea mai apropiata casa este la 160.00 m in nord.

2.7.2. Evidentierea riscurilor naturale si antropice

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



CROM TRAFIC

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

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

2.7.4. Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie
In zona nu exista monumente care necesita protejare.

2.7.5. Evidentierea potentialului balnear si turistic
In zona nu exista potential balnear si turistic.

2.8. Opțiuni ale populatiei

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

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

3.1. Concluzii ale studiilor fundamentale

Terenul este liber de constructii.

3.2. Prevederi ale PUG

In conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Tulcea aprobat prin H.C.L. nr. 29/27.05.1996; H.C.L. nr. 19/25.02.1999 si H.C.L. nr. 129/26.05.2011, imobilul se afla situat in zona TAG – zona de terenuri agricole. In zona de extravilan si intravilan invecinata, functiunea dominanta este cea de terenuri agricole si intr-o proportie mai mica cea de institutii si servicii publice de interes general.

3.3. Valorificarea cadrului natural

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



CROM TRAFIC

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

3.4.Modernizarea circulatiei

Amplasamentul studiat are acces la un drum de siguranta si doua drumuri de exploatare care fac legatura terenurilor cu strada Barajului. Strada Barajului este intr-o stare buna si nu necesita imbunatatiri, dar calea de acces trebuie imbunatatita pentru a facilita accesul pe amplasament.

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

Prezenta documentatie P.U.Z analizeaza conditiile mobilariei unei incinte cu mai multe functiuni care fac parte din functiunile generale de zona IS (Institutii si servicii publice de interes general) si zona I (zona de unitati industriale, depozite si transport), dupa cum urmeaza :

TAG – zona terenuri agricole

IS – zona pentru institutii si servicii publice de interes general

ISa – subzona constructii administrative

ISc – subzona constructii comerciale

ISps – subzona constructii pentru prestari servicii

I – zona de unitati industriale, depozite si transport

CC – zona pentru cai comunicatie si circulatie aferente

CCr – subzona circulatie rutiera

CCp – subzona circulatie pietonala

In prezent bilantul teritorial existent este urmatorul:

Bilant teritorial existent				
Nr. Crt.	Zona	Simbol	Suprafata	Procent
1	ZONA TERENURI AGRICOLE	TAG	28 618.00 mp	100.00%
TOTAL			28 618.00 mp	100%

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



CROM TRAFIC

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

Suprafata terenului studiat este de 28 618.00 mp. Suprafata propusa pentru amplasarea unor hale de depozitare prestari servicii si comert este de 9 000.00 mp, inasa ca o previziune pentru dezvoltare, se propune o suprafata construabila reglementata de 11 447.20 mp, terenuri pentru parcaje, circulatii carosabile si pietonale 8 200.00 mp si 8 970.80 mp pentru spatii verzi.

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

Bilant teritorial propus				
Nr. Crt.	Zona	Simbol	Suprafata	Procent
1	ZONA DE INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL <ul style="list-style-type: none"> • SUBZONA CONSTRUCTII ADMINISTRATIVE • SUBZONA CONSTRUCTII COMERCIALE • SUBZONA CONSTRUCTII PRESTARI SERVICII 	IS (ISa) (ISc) (ISps)	28 618.00 mp	100.00%
2	ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITE SI TRANSPORT	I		
TOTAL			28 618.00 mp	100%

BILANT TERITORIAL PROPUS DEFALCAT

1	SUPRAFATA CONSTRUCTII	11 447.20	40.00%
2	SUPRAFATA CIRCULATII PIETONALE	1 500.00	5.24%
3	SUPRAFATA CIRCULATII CAROSABILE	5 300.00	18.52%
4	SUPRAFATA PARCAJE	1 400.00	4.90%
5	SUPRAFATA SPATII VERZI	8 970.80	31.34%
TOTAL		28 618.00	100%



CROM TRAFIC

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

Indici de ocupare

POT min.propus = 10.00%

POT max.propus = 40.00%

CUT min. propus = 0.10

CUT max. propus = 0.80

Regim minim de inaltime propus (constructii, echipamente):

P / Hmin = 5.00m

Regim maxim de inaltime propus (constructii, echipamente) :

Pinalt, P+1E/ Hmax=12.00m

Regimul de aliniere a constructiilor:

- se stabileste amplasarea constructiilor la o distanta de 3.00 metri de la limita de **NORD** ;
- se stabileste amplasarea constructiilor la o distanta de minimum 3.00-29.30 metri fata de limita de proprietate din **SUD** (se obliga o retragere de 18.50 m de la linia electrica 110 kv);
- se stabileste amplasarea constructiilor la o distanta de 3.00 – 11.44 metri fata de limita de proprietate din **EST**;
- se stabileste amplasarea constructiilor la o distanta de minimum 3.00-26.10 metri fata de limita de proprietate din **VEST** (se obliga o retragere de 18.50 m de la linia electrica 110 kv).

- **Nr.cad. 49013** va avea urmatoarele retrageri:
 - la nord intre 3.96 m si 4.06 m;
 - la vest 5.00 m;
 - la sud 3.00 m;
 - la est 3.00 m;

- **Nr.cad. 38384** va avea urmatoarele retrageri;
 - la nord 3.00 m;
 - la vest 3.00 m;
 - la sud 3.00 m;
 - la est intre 7.86 m si 11.44 m;

- **Nr.cad. 43505** va avea urmatoarele retrageri;
 - la nord 0.00 m;



CROM TRAFIC

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

- la vest intre 9.86 m si 26.10 m;
 - la sud 5.00 m;
 - la est 0.00 m;
- Nr.cad. 43506 va avea urmatoarele retrageri;
 - la nord 5.00 m;
 - la vest intre 9.86 m si 17.87 m;
 - la sud 0.00 m;
 - la est 0.00 m;
- Nr.cad. 43507 va avea urmatoarele retrageri;
 - la nord 0.00 m;
 - la vest 0.00 m;
 - la sud 5.00 m;
 - la est 0.00 m;
- Nr.cad. 43508 va avea urmatoarele retrageri;
 - la nord 5.00 m;
 - la vest 0.00 m;
 - la sud 0.00 m;
 - la est intre 10.98 m si 11.16 m;
- Nr.cad. 36006 va avea urmatoarele retrageri;
 - la nord 0.00 m;
 - la vest 0.00 m;
 - la sud 5.00 m;
 - la est intre 3.00 m si 11.16 m;
- Nr.cad. 34229 va avea urmatoarele retrageri;
 - la nord 5.00 m;
 - la vest intre 3.00 m si 10.15 m;
 - la sud intre 17.36 m si 29.30 m;
 - la est 0.00 m;
- Nr.cad. 34230 va avea urmatoarele retrageri;
 - la nord 5.00 m;
 - la vest 0.00 m;



CROM TRAFIC

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

- la sud între 7.11 m și 17.36 m;
- la est 3.00 m.

Limita de edificare din planșa U03 – Reglementări urbanistice este valabilă doar pentru construcțiile propuse.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin intermediul bazinelor de apă menajeră amplasate pe terenurile studiate. Se va asigura alimentarea cu apă a corpurilor care necesită apă, cu posibilitate pe viitor după expirarea garanției străzii Barajului, să se poată face racordul la rețeaua viitoare.

3.6.2. Evacuarea apelor uzate menajere

Canalizarea se va realiza prin intermediul unor bazine betonate vidanjabile amplasate pe terenurile studiate. Se va asigura scurgerea apelor pentru corpurile care necesită acest lucru, cu posibilitate pe viitor după expirarea garanției străzii Barajului, să se poată face racordul la rețeaua viitoare.

3.6.3. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin intermediul rețelei de electricitate existentă în apropierea amplasamentului. Se va asigura alimentarea cu energie electrică a corpurilor care necesită acest lucru.

3.6.4. Evacuarea deșeurilor solide

Se va realiza prin colectarea în puștele ecologice, amplasate pe o platformă special amenajată.

3.7. Protecția mediului

3.7.1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

- se propune amenajarea unor suprafețe plantate cu rol de protecție de minimum 25.00%;
- transportul materialelor până la punctul de depozitare se va face în mod obligatoriu cu mijloace de transport cu prelată, împiedicând de asemenea împrăștierea acestora în timpul transportului;



CROM TRAFIC

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

- in incinta s-a prevazut platforma pentru colectarea selectiva a deseurilor, de unde acestea vor fi preluate și transportate in locurile indicate de Primaria Municipiului Tulcea.

3.7.2.Epurarea si preepurarea apelor uzate

Nu e cazul.

3.7.3.Depozitarea controlata a deseurilor

Pe amplasamentul studiat se va prevedea platforma proprie pentru depozitarea deseurilor.

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

Nu este cazul.

3.7.4.Organizarea sistemelor de spatii verzi

Pe amplasamentul studiat se propunune o zona de spatii verzi cu rol de protecție față de vecinătăți in procent de 25.00%.

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

Nu este cazul.

3.7.6.Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Nu este cazul.

3.7.7.Valorificarea potentialului turistic

Nu este cazul.

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

Din punct de vedere edilitar, in apropierea terenului exista doar retea de energie electrica la care se pot racorda viitoarele constructii.

Din punct de vedere al cailor de comunicatii, accesul pe terenuri se face prin intermediul drumurilor de exploatare si a unui drum de siguranta al strazi Barajului.



CROM TRAFIC

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

4.CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

4.1.Concluzii:

Prezentul Plan Urbanistic Zonal a fost elaborat in conformitate cu prevederile urmatoarelor acte normative:

- **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin HGR nr. 525 / 1996, republicată cu modificările și completările ulterioare
- **Legea nr. 350 / 2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- **Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism**, indicativ GM-007-2000, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 (broșură)
- **Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal**, indicative GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 (broșură)
- **Ordin 119/2008.**

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

Categoriile de interventie stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism aferent marcheaza atat activitatile de proiectare si avizare cat si conditiile de constructibilitate si restrictii, care vor trebui sa fie cunoscute si respectate de proprietarul amplasamentului, cat si de proprietarii/administratorii retelelor publice.

Dezvoltarea urbanistica propusa permite extinderea fireasca a unor activitati de interes local, aducatoare de noi locuri de munca, precum si activitati care stimuleaza economia locala.

Elaboratorul documentatiei apreciaza ca propunerile sunt reale, fezabile si necesare pentru vitalizarea zonei si implicit a municipiului.

4.3.Prioritati de interventie

- Amenajarea accesului in incinta prin grija initiatorului de plan;
- Montarea ansamblurilor propuse – prin grija initiatorului de plan;



CROM TRAFIC

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

- Asigurarea utilitatilor la nivel de alimentare cu apa, energie electrica – prin grija initiatorului de plan.

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

- Elaboratorul documentatiei apreciaza ca propunerile sunt reale, fezabile si necesare pentru vitalizarea zonei si implicit a municipiului.

**Se vor prevedea locuri de parcare pentru fiecare hala in parte.
Necesarul de parcare va fi dimensionat conform recomandarilor
normativelor P132/93 si HG 525/1996 Anexa nr. 5 si HCL 201 din
28.09.2017.**

Intocmit ,

Arh.Dana Ivanov

Verificat,

Arh.Arhire Luminița



CROM TRAFIC

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

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT
P.U.Z. CONSTRUIRE ZONA FUNCTIUNI MIXTE
(SPATII DEPOZITARE, EVENIMENTE,
PRESTARI SERVICII SI COMERT)**

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

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

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

2. Baza legala a elaborarii

2.1. La baza elaborarii prezentului RLU aferent PUZ stau:

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

Zona care face obiectul documentatiei de urbanism fiind situata in extravilanul municipiului Tulcea, prin aprobarea P.U.Z. terenul cu destinatie precisa devine zona de autorizatie directa.

Reglementarile legale care stau la baza elaborarii RLU sunt:

- Ordinul MLPAT nr.176/N/2000 pentru aprobarea Reglementarii tehnice “Ghid privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic zonal”;



CROM TRAFIC

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

- Ordinul MLPAT nr.21/N/2000 pentru aprobarea Reglementarii tehnice “ Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism”;
- Legea nr. 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare, privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Hotararea Guvernului, nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobandirea dreptului de semnatura pentru documentatiile de amenajarea a teritoriului de urbanism si a Regulamentului referitor la organizare si functionarea Registrului Urbanistilor din Romania;
- Codul Civil;
- Ordonanta de urgenta a guvernului nr. 114/2007 – pentru modificarea si completarea OUG nr. 195 privind protectia mediului;
- Legea nr. 213/1998 – privind proprietatea publica si regimul juridic al acestuia;
- HG nr.525/1996 – privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu completarile si modificarile ulterioare;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Hotararea nr.1739/2006 – pentru aprobarea categoriilor de constructii si amenajari care se supun avizarii si/sau autorizarii privind securitatea la incendiu, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordinul nr.46/1998 – pentru aprobarea normelor tehnice privind stabilierea clasei tehnice a drumurilor publice;
- Planul Urbanistic General a Municipiului Tulcea cat si Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Regulamentul local de urbanism detaliaza prevederile Regulamentului general de urbanism in conformitate cu conditiile specifice ale localitatii, precum si a P.U.G. Tulcea si a Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin Hotararea Consiliului Local Tulcea nr.50/2002.



CROM TRAFIC

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

2.2. In cadrul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se preiau toate prevederile cuprinse in documentatii de urbanism si proiecte de specialitate intocmite anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ-ului.

3.Domeniul de aplicare

3.1. Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor in zona studiata. Suprafata pentru care s-a elaborat lucrarea este de **28 618.00** mp studiata cumulata si este situat in extravilanul municipiului Tulcea, Tarlaua 27 si 28, parcelele 458, 469, 471, 469/1, nr.cad. 49013, 38384, 43505, 43506, 43507, 43508, 36006, 34229, 34230, nr.cf. 49013, 38384, 43505, 43506, 43507, 43508, 36006, 34229, 34230.

Zona functionala este aceea zona avand limitele determinate prin documentatii de urbanism care stabilesc functiunea sa dominanta si celelalte functiuni premise si reglementeaza unele elemente privind modul de exercitare a acestuia.

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

Prevederile R.L.U. se aplica in terenurilor cu o suprafata cumulata de 28 618.00 mp avand urmatoarele vecinatatile si distante fata de constructiile invecinate sunt urmatoarele:

- la Nord - pe o lungime de 82.35 m, drumuri de exploatare;
- la Est - pe o lungime de 111.76 m, proprietate privata nr.cad. 38202 si pe o lungime de 95.70 m drum de exploatare;
- la Sud - pe o lungime de 166.81 m, drum de exploatare;
- la Vest - pe o lungime de cca. 172.79 m proprietate privata.

3.2. Zonificarea functionala a terenului studiat in PUZ s-a evidentiat in plansa de Reglementari urbanistice, unde s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor si care se vor aplica in cadrul fiecărei zone si subzone functionale.



CROM TRAFIC

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

4.1 Terenuri libere in extravilan

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile libere din zona studiata este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari prevazute in PUZ.

4.2 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor, care prin natura si destinatia lor pot genera riscuri tehnologice, se pot face numai pe baza unui studiu de impact elaborate si aprobat conform prevederilor legale.

5. Asigurarea echiparii edilitare

In cadrul autorizatiei de construire, echiparea edilitara se va asigura de catre investitor.

6. Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunile determinate ale zonei stabilite in prezenta documentatie si in alte documentatii adiacente amplasamentului.

7. Lucrari cu utilitate publica

Accesul pe amplasament si racordul din calea de acces va fi modernizat.
In caz de nevoie se vor face lucrari de reabilitare a retelelor tehnico-edilitare din imediata apropiere a amplasamentului.

8.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale.

In zona drumului public, se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice :



CROM TRAFIC

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

- Constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de servire, de intretinere si exploatare;
- Parcaje;
- Conducte de alimentare cu apa, canalizare proprie, electrice si telecomunicatii.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa cu respectarea zonelor de protectie ale drumurilor, delimitate in PUG si a aliniamentului propus.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta urmatoarele:

- se stabileste amplasarea constructiilor la o distanta de 3.00 metri de la limita de **NORD** ;
- se stabileste amplasarea constructiilor la o distanta de minimum 3.00-29.30 metri fata de limita de proprietate din **SUD** (se obliga o retragere de 18.50 m de la linia electrica 110 kv);
- se stabileste amplasarea constructiilor la o distanta de 3.00 – 11.44 metri fata de limita de proprietate din **EST**;
- se stabileste amplasarea constructiilor la o distanta de minimum 3.00-26.10 metri fata de limita de proprietate din **VEST** (se obliga o retragere de 18.50 m de la linia electrica 110 kv).

- **Nr.cad. 49013** va avea urmatoarele retrageri:
 - la nord intre 3.96 m si 4.06 m;
 - la vest 5.00 m;
 - la sud 3.00 m;
 - la est 3.00 m;

- **Nr.cad. 38384** va avea urmatoarele retrageri:
 - la nord 3.00 m;
 - la vest 3.00 m;
 - la sud 3.00 m;
 - la est intre 7.86 m si 11.44 m;

- **Nr.cad. 43505** va avea urmatoarele retrageri:
 - la nord 0.00 m;



CROM TRAFIC

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

- la vest intre 9.86 m si 26.10 m;
 - la sud 5.00 m;
 - la est 0.00 m;
- Nr.cad. 43506 va avea urmatoarele retrageri;
 - la nord 5.00 m;
 - la vest intre 9.86 m si 17.87 m;
 - la sud 0.00 m;
 - la est 0.00 m;
- Nr.cad. 43507 va avea urmatoarele retrageri;
 - la nord 0.00 m;
 - la vest 0.00 m;
 - la sud 5.00 m;
 - la est 0.00 m;
- Nr.cad. 43508 va avea urmatoarele retrageri;
 - la nord 5.00 m;
 - la vest 0.00 m;
 - la sud 0.00 m;
 - la est intre 10.98 m si 11.16 m;
- Nr.cad. 36006 va avea urmatoarele retrageri;
 - la nord 0.00 m;
 - la vest 0.00 m;
 - la sud 5.00 m;
 - la est intre 3.00 m si 11.16 m;
- Nr.cad. 34229 va avea urmatoarele retrageri;
 - la nord 5.00 m;
 - la vest intre 3.00 m si 10.15 m;
 - la sud intre 17.36 m si 29.30 m;
 - la est 0.00 m;
- Nr.cad. 34230 va avea urmatoarele retrageri;
 - la nord 5.00 m;
 - la vest 0.00 m;



CROM TRAFIC

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

- la sud între 7.11 m și 17.36 m;
- la est 3.00 m.

Limita de edificare din planșa U03 – Reglementări urbanistice este valabilă doar pentru construcțiile propuse.

Amplasarea în interiorul parcelei – paralela cu lateralele.

S-au stabilit valori minime și maxime pentru procentul de ocupare POT și a coeficientului de ocupare CUT, raportând la suprafața ocupată la sol și respective la suprafața desfășurată a construcțiilor, suprafața parcelelor.

Astfel a rezultat:

- P.O.T. minim propus = 10.00 %
- P.O.T. maxim propus = 40.00%
- C.U.T. minim propus = 0.10
- C.U.T. maxim propus = 0.80
- Regim minim de înălțime = P
- Regim maxim de înălțime = Pînalt, P+1E
- H minim = 5.00
- H maxim = 12.00 m.

9. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Amplasamentul are accesul carosabil asigurat pe latura de est a terenurilor, din drumul de siguranță și din drumurile de exploatare De466, De468 și De 470 care fac legătura cu strada Barajului.

Accesul pietonal este asigurat din drumurile de exploatare De466, De468 și De 470 care fac legătura cu strada Barajului.

Accesele și parcajele carosabile nu trebuie obstructionate de mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

10. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Parcelele vor fi racordate rețeaua electrică existentă în zonă. Pentru alimentarea cu apă se vor folosi bazine de apă menajeră amplasate pe parcele, cu



CROM TRAFIC

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

posibilitatea ca pe viitor dupa expirarea termenului de garantie al strazii Barajului daca se va executa o retea de apa sa se faca un racord direct si pentru evacuarea apelor uzate e vor utiliza bazine betonate vidanjabile.

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

Amplasamentul studiat are o suprafata cumulate de 28 618.00 mp, iar suprafata minima pentru ca o parcela sa fie construibila este de 200.00 mp.

Nr.cad. 49013 are suprafata de 5 000.00 mp.

Nr.cad. 38384 are suprafata de 3 000.00 mp.

Nr.cad. 43505 are suprafata de 1 150.00 mp.

Nr.cad. 43506 are suprafata de 1 150.00 mp.

Nr.cad. 43507 are suprafata de 1 110.00 mp.

Nr.cad. 43508 are suprafata de 2 208.00 mp.

Nr.cad. 36006 are suprafata de 3 000.00 mp.

Nr.cad. 34229 are suprafata de 7 000.00 mp.

Nr.cad. 34230 are suprafata de 5 000.00 mp.

12. Parcaje

Autorizarea executarii constructiilor, care prin destinatie necesita spatii de parcare, se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Necesarul de parcare va fi dimensionat conform recomandarilor normativelor P132/93 si HG 525/1996 Anexa nr. 5 si HCL 201 din 28.09.2017.

13. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi

Pentru amplasamentul ce a general PUZ s-au prevazut spatii verzi amenajate cu rol de protective. Suprafata plantata va fi de minim 25% din suprafata fiecărei parcele.



CROM TRAFIC

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

14. Reguli cu privire la aspectul exterior al constructiilor

Autorizatia de construire nu se va emite daca o constructie prin situare, arhitectura, dimensiuni si aspect exterior este in masura sa aduca prejudicii caracterului si intereselor vecinatatilor, peisajul urban.

Fatadele laterale si posterioare ale cladirilor trebuie tratate la acelasi nivel calitativ ca si cele principale si in armonie cu acestea.

Materialele pentru finisajul exterior vor fi de buna calitate, specificate activitatii propuse pe parcela – depozitare materiale de constructii si comert. (panouri sandwich din tabla, panouri prefabricate din beton).

Materialele pentru invelitori pot fi realizate din tabla sau materiale bituminoase.

In ceea ce priveste cromatica, se vor evita culorile tari sau in contrast puternic cu cele ale constructiilor din jur, sau a peisajului.

15. Reguli cu privire la amplasarea de imprejmui

Este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmui:

- Imprejmuiri opace necesare pentru protectia intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale, nu mai inainte de 2.00m;
- Imprejmuiri opace sau transparente, decorate sau gard viu, nu mai inalte de 2.00m.

Pentru ambele categorii aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca in cazul aspectului exterior al constructiilor.



CROM TRAFIC

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

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Bilant teritorial propus				
Nr. Crt.	Zona	Simbol	Suprafata	Procent
1	ZONA DE INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL <ul style="list-style-type: none"> • SUBZONA CONSTRUCTII ADMINISTRATIVE • SUBZONA CONSTRUCTII COMERCIALE • SUBZONA CONSTRUCTII PRESTARI SERVICII 	IS (ISa) (ISc) (ISps)	28 618.00 mp	100.00%
2	ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITE SI TRANSPORT	I		
TOTAL			28 618.00 mp	100%

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Prevederile pentru unitatile functionale propuse sunt prezentate in memoriul general de prezentare si in prezentul regulament de urbanism.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Conform prevederilor P.U.G. al Municipiului Tulcea aprobat prin HCL nr.29/27.05.1996; HCL nr. 19/25.02.1999 si HCL nr.129/26.05.2011, imobilul se afla situate in zona TAG- zona terenuri agricole.

Intocmit
Arh. Dana Ivanov

Verificat
Arh. Luminita Arhire