



Nr. 14743/09.04.2024

ANUNȚ

Astăzi, **09.04.2024**, Primăria Municipiului Tulcea anunță deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a proiectului următorului act normativ:

**PROIECT DE HOTĂRÂRÂRE PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL
"CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE ȘI ADMINISTRATIVE LA
PARTER, REABILITARE CLĂDIRE MULTIFUNCȚIONALĂ EXISTENTĂ, SCHIMBARE DE
FUNCȚIUNE ȘI REGLEMENTARE CĂI DE ACCES", INTRAVILAN MUNICIPIUL TULCEA,
STRADA ISACCEI, NR. 36, CĂRȚI FUNCiare 30856, 30857, 38060, 30991, 30992, 45099, 45100, 45373,
30993, 35721, NUMERE CADASTRALE 30856, 30857, 38060, 30991, 30992, 45099, 45100, 45373, 30993,
35721, STRADA VIITORULUI, NR. 9, CARTE FUNCİARĂ 34133, NUMĂR CADASTRAL 34133,
STRADA VIITORULUI, NR. 2A, CARTE FUNCİARĂ 34085, NUMĂR CADASTRAL 34085 ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT**

Prezentul proiect de hotărâre are ca scop aprobarea documentației Planul Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE ȘI ADMINISTRATIVE LA PARTER, REABILITARE CLĂDIRE MULTIFUNCȚIONALĂ EXISTENTĂ, SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE ȘI REGLEMENTARE CĂI DE ACCES", intravilan municipiul Tulcea, strada Isaccei, nr. 36, cărți funciare 30856, 30857, 38060, 30991, 30992, 45099, 45100, 45373, 30993, 35721, numere cadastrale 30856, 30857, 38060, 30991, 30992, 45099, 45100, 45373, 30993, 35721, strada Viitorului, nr. 9, carte funciară 34133, număr cadastral 34133, strada Viitorului, nr. 2A, carte funciară 34085, număr cadastral 34085 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent prin care Inițiatorii documentației, subscrisa CORAL S.R.L. și numiții Pușcuță Florin și Bumbac Gheorghe și-au manifestat intenția de a reglementa terenurile în suprafață totală de 17.323,00 mp aflat în zonă industrială și parțial în zonă de locuire colectivă prin introducerea de indicatori urbanistici pentru terenurile aflate în intravilanul municipiului Tulcea, strada Isaccei, nr. 36, cărți funciare 30856, 30857, 38060, 30991, 30992, 45099, 45100, 45373, 30993, 35721, numere cadastrale 30856, 30857, 38060, 30991, 30992, 45099, 45100, 45373, 30993, 35721, strada Viitorului, nr. 9, carte funciară 34133, număr cadastral 34133, strada Viitorului, nr. 2A, carte funciară 34085, număr cadastral 34085.

Amplasamentul analizat în prezenta documentație este situat în intravilanul municipiului Tulcea, strada Isaccei, nr. 36, cărți funciare 30856, 30857, 38060, 30991, 30992, 45099, 45100, 45373, 30993, 35721, numere cadastrale 30856, 30857, 38060, 30991, 30992, 45099, 45100, 45373, 30993, 35721, strada Viitorului, nr. 9, carte funciară 34133, număr cadastral 34133, strada Viitorului, nr. 2A, carte funciară 34085, număr cadastral 34085, care potrivit PUG face parte din UTR 4 – Taberei, zonă I - zonă de unități industriale de depozitare și transport, subzonă industrială cu caracter parazitar rezultată din înglobarea unor activități industriale în plin oraș, generatoare a unui conflict continuu între industrie și locuire și parțial zonă LI, subzonă u1 – zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10,00 m) – cu clădiri de tip urban (exclusiv rezidențială – locuințe și funcțiuni complementare).

Terenul de amplasament este format din:

- Terenul în suprafață de 170,00 mp, strada Isaccei, nr. 36, identificat cu numărul cadastral 30991, care aparține domeniului privat al municipiului Tulcea, conform Contractului de vânzare cumpărare autentificat cu nr. 1204 din 28.05.2010;

- Terenul în suprafață de 338,00 mp, strada Isaccei, nr. 36, identificat cu numărul cadastral 30992, care aparține domeniului privat al municipiului Tulcea, conform Contractului de vânzare cumpărare autentificat cu nr. 1204 din 28.05.2010;

- Terenul în suprafață de 1.528,00 mp, strada Viitorului, nr. 2A, identificat cu număr cadastral 34085, care aparține subscrisei Coral S.R.L., conform Contractului de vânzare cumpărare autentificat cu nr. 1298 din 23.07.2015;

- Terenul în suprafață de 516,00 mp conform actelor și de 533,00 mp conform măsurătorilor topo-cadastrale, strada Isaccei, nr. 36, identificat cu numărul cadastral 30993, care aparține subscrisei Coral S.R.L., conform Contractului de vânzare cumpărare autentificat cu nr. 1521 din 31.12.2009;

- Terenul în suprafață de 3.426,00 mp, strada Isaccei, nr. 36, identificat cu numărul cadastral 45099, care aparține subscrisei Coral S.R.L., conform Contractului de vânzare cumpărare autentificat cu nr. 201 din 08.02.2008;

- Terenul în suprafață de 4.231,00 mp conform actelor și de 4.600,00 mp conform măsurătorilor topo-cadastrale, strada Isaccei, nr. 36, identificat cu numărul cadastral 45100, care aparține subscrisei Coral S.R.L., conform Contractului de vânzare cumpărare autentificat cu nr. 201 din 08.02.2008;

- Terenul în suprafață de 4.448,00 mp conform actelor și de 4.578,00 mp conform măsurătorilor topo-cadastrale, strada Isaccei, nr. 36, identificat cu numărul cadastral 45100, care are destinația de cale de acces comună deținută în cotă indiviză de subscrisele Coral S.R.L., Expert General S.R.L., Geovas Comp S.R.L., Clima Service S.R.L., Unitatea Administrativ-Teritorială Municipiul Tulcea și numiții Pușcuță Florin, Bumbac Gheorghe și Bumbac Carmen;

- Terenul în suprafață de 119,00 mp conform actelor și de 118,00 mp conform măsurătorilor topo-cadastrale, strada Isaccei, nr. 36, identificat cu numărul cadastral 45373, care aparține subscrisei Coral S.R.L., conform Contractului de vânzare cumpărare autentificat cu nr. 856 din 09.04.2008;

- Terenul în suprafață de 987,00 mp, strada Isaccei, nr. 36, identificat cu numărul cadastral 30860, care aparține subscrisei Coral S.R.L., conform Contractului de vânzare cumpărare autentificat cu nr. 2031 din 16.08.2002;

- Terenul în suprafață de 750,00 mp conform actelor și de 824,00 mp conform măsurătorilor topo-cadastrale, strada Viitorului, nr. 9, identificat cu numărul cadastral 34133, care aparține numitului Pușcuță Florin, conform Contractului de donație autentificat cu nr. 1333 din 17.07.2020;

- Terenul în suprafață de 4.231,00 mp conform actelor și de 4.600,00 mp conform măsurătorilor topo-cadastrale, strada Isaccei, nr. 36, identificat cu numărul cadastral 45100, care aparține subscrisei Coral S.R.L., conform Contractului de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. 2121 din 27.10.2008 și a Contractului de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. 2008 din 16.09.2011.

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la nord: teren necadastrat aflat în proprietatea UAT Municipiul Tulcea;

- la sud: terenuri necadastrat aflat în proprietatea UAT Municipiul Tulcea și teren din domeniul public de interes local strada Viitorului - număr cadastral 34007;

- la est: teren proprietate privată necadstrat locuințe colective și teren din domeniul public de interes local strada Viitorului - număr cadastral 34007;

- la vest: teren proprietate privată Societatea Mobila S.A. teren necadastrat aflat în proprietatea UAT Municipiul Tulcea.

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. 6115/12.02.2024, Raportul de specialitate întocmit de Direcția Arhitect Șef/Serviciul Urbanism, Amenajare Teritoriu și Cadastru/Compartiment Avizare Documentații Urbanism, înregistrat sub nr. 6117/12.02.2024, studiul de impact, înregistrat la Primăria Municipiului Tulcea sub nr. 5977/12.02.2024 și textul complet al proiectului de hotărâre însoțit de documentația de urbanism aferentă.

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

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

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

Propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ supus procedurii de transparență decizională se pot depune, prin una din următoarele modalități, până la data de **26 aprilie 2024**:

- prin formularul online disponibil pe pagina de internet a instituției la linkul www.primariatulcea.ro – Interes public – Transparență decizională;

- ca mesaj în format electronic pe adresa de e-mail: contact@primariatulcea.ro;

- prin poștă, pe adresa: Primăria Municipiului Tulcea, strada Păcii, nr. 20 municipiul Tulcea, județul Tulcea;

- la sediul instituției, la Registratură, la adresa strada Păcii, nr. 20, de luni până joi, între orele 08:00 – 16:30 și vineri, între orele 08:00 – 14:00.

Materialele transmise vor purta mențiunea "**Propuneri privind Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE ȘI ADMINISTRATIVE LA PARTER, REABILITARE CLĂDIRE MULTIFUNCȚIONALĂ EXISTENTĂ, SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE ȘI REGLEMENTARE CĂI DE ACCES", intravilan municipiul Tulcea, strada Isacei, nr. 36, cărți funciare 30856, 30857, 38060, 30991, 30992, 45099, 45100, 45373, 30993, 35721, numere cadastrale 30856, 30857, 38060, 30991, 30992, 45099, 45100, 45373, 30993, 35721, strada Viitorului, nr. 9, carte funciară 34133, număr cadastral 34133, strada Viitorului, nr. 2A, carte funciară 34085, număr cadastral 34085 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, 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 **26 aprilie 2024**.

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

*p. PRIMARUL MUNICIPIULUI TULCEA,
Leventh IUSUF, director executiv*

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

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





PROIECT DE HOTĂRÂRE

PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE ȘI ADMINISTRATIVE LA PARTER, REABILITARE CLĂDIRE MULTIFUNCȚIONALĂ EXISTENTĂ, SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE ȘI REGLEMENTARE CĂI DE ACCES", INTRAVILAN MUNICIPIUL TULCEA, STRADA ISACCEI, NR. 36, CĂRȚI FUNCiare 30856, 30857, 38060, 30991, 30992, 45099, 45100, 45373, 30993, 35721, NUMERE CADASTRALE 30856, 30857, 38060, 30991, 30992, 45099, 45100, 45373, 30993, 35721, STRADA VIITORULUI, NR. 9, CARTE FUNCiARĂ 34133, NUMĂR CADASTRAL 34133, STRADA VIITORULUI, NR. 2A, CARTE FUNCiARĂ 34085, NUMĂR CADASTRAL 34085 ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT

Consiliul Local al municipiului Tulcea, județul Tulcea, întrunit în ședință ordinară la data de2024;

Examinând documentația întocmită privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE ȘI ADMINISTRATIVE LA PARTER, REABILITARE CLĂDIRE MULTIFUNCȚIONALĂ EXISTENTĂ, SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE ȘI REGLEMENTARE CĂI DE ACCES", intravilan municipiul Tulcea, strada Isaccei, nr. 36, cărți funciare 30856, 30857, 38060, 30991, 30992, 45099, 45100, 45373, 30993, 35721, numere cadastrale 30856, 30857, 38060, 30991, 30992, 45099, 45100, 45373, 30993, 35721, strada Viitorului, nr. 9, carte funciară 34133, număr cadastral 34133, strada Viitorului, nr. 2A, carte funciară 34085, număr cadastral 34085 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 LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE ȘI ADMINISTRATIVE LA PARTER, REABILITARE CLĂDIRE MULTIFUNCȚIONALĂ EXISTENTĂ, SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE ȘI REGLEMENTARE CĂI DE ACCES", intravilan municipiul Tulcea, strada Isaccei, nr. 36, cărți funciare 30856, 30857, 38060, 30991, 30992, 45099, 45100, 45373, 30993, 35721, numere cadastrale 30856, 30857, 38060, 30991, 30992, 45099, 45100, 45373, 30993, 35721, strada Viitorului, nr. 9, carte funciară 34133, număr cadastral 34133, strada Viitorului, nr. 2A, carte funciară 34085, număr cadastral 34085 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, înregistrat la Primăria Municipiului Tulcea sub nr. 5977/12.02.2024, referatul de aprobare al consilierului local George Șinghi înregistrat cu nr. 6115/12.02.2024 și raportul de specialitate întocmit de Direcția Arhitect Șef/Serviciul Urbanism, Amenajare Teritoriu și Cadastru/Compartiment Avizare Documentații Urbanism din cadrul Primăriei municipiului Tulcea înregistrat cu nr. 6117/12.02.2024;

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 LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE ȘI ADMINISTRATIVE LA PARTER, REABILITARE CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALĂ EXISTENTĂ, SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE ȘI REGLEMENTARE CĂI DE ACCES”, intravilan municipiul Tulcea, strada Isaccei, nr. 36, cărți funciare 30856, 30857, 38060, 30991, 30992, 45099, 45100, 45373, 30993, 35721, numere cadastrale 30856, 30857, 38060, 30991, 30992, 45099, 45100, 45373, 30993, 35721, strada Viitorului, nr. 9, carte funciară 34133, număr cadastral 34133, strada Viitorului, nr. 2A, carte funciară 34085, număr cadastral 34085 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent și Regulamentul Local de Urbanism aferent. Terenul de amplasament este format din:

- Terenul în suprafață de 170,00 mp, strada Isaccei, nr. 36, identificat cu numărul cadastral 30991, care aparține domeniului privat al municipiului Tulcea, conform Contractului de vânzare cumpărare autentificat cu nr. 1204 din 28.05.2010;

- Terenul în suprafață de 338,00 mp, strada Isaccei, nr. 36, identificat cu numărul cadastral 30992, care aparține domeniului privat al municipiului Tulcea, conform Contractului de vânzare cumpărare autentificat cu nr. 1204 din 28.05.2010;

- Terenul în suprafață de 1.528,00 mp, strada Viitorului, nr. 2A, identificat cu număr cadastral 34085, care aparține subscrisei Coral S.R.L., conform Contractului de vânzare cumpărare autentificat cu nr. 1298 din 23.07.2015;

- Terenul în suprafață de 516,00 mp conform actelor și de 533,00 mp conform măsurătorilor topo-cadastrale, strada Isaccei, nr. 36, identificat cu numărul cadastral 30993, care aparține subscrisei Coral S.R.L., conform Contractului de vânzare cumpărare autentificat cu nr. 1521 din 31.12.2009;

- Terenul în suprafață de 3.426,00 mp, strada Isaccei, nr. 36, identificat cu numărul cadastral 45099, care aparține subscrisei Coral S.R.L., conform Contractului de vânzare cumpărare autentificat cu nr. 201 din 08.02.2008;

- Terenul în suprafață de 4.231,00 mp conform actelor și de 4.600,00 mp conform măsurătorilor topo-cadastrale, strada Isaccei, nr. 36, identificat cu numărul cadastral 45100, care aparține subscrisei Coral S.R.L., conform Contractului de vânzare cumpărare autentificat cu nr. 201 din 08.02.2008;

- Terenul în suprafață de 4.448,00 mp conform actelor și de 4.578,00 mp conform măsurătorilor topo-cadastrale, strada Isaccei, nr. 36, identificat cu numărul cadastral 45100, care are destinația de cale de acces comună deținută în cotă indiviză de subscrisele Coral S.R.L., Expert General S.R.L., Geovas Comp S.R.L., Clima Service S.R.L., Unitatea Administrativ-Teritorială Municipiul Tulcea și numiții Pușcuță Florin, Bumbac Gheorghe și Bumbac Carmen;

- Terenul în suprafață de 119,00 mp conform actelor și de 118,00 mp conform măsurătorilor topo-cadastrale, strada Isaccei, nr. 36, identificat cu numărul cadastral 45373, care aparține subscrisei Coral S.R.L., conform Contractului de vânzare cumpărare autentificat cu nr. 856 din 09.04.2008;

- Terenul în suprafață de 987,00 mp, strada Isaccei, nr. 36, identificat cu numărul cadastral 30860, care aparține subscrisei Coral S.R.L., conform Contractului de vânzare cumpărare autentificat cu nr. 2031 din 16.08.2002;

- Terenul în suprafață de 750,00 mp conform actelor și de 824,00 mp conform măsurătorilor topo-cadastrale, strada Viitorului, nr. 9, identificat cu numărul cadastral 34133, care aparține numitului Pușcuță Florin, conform Contractului de donație autentificat cu nr. 1333 din 17.07.2020;

- Terenul în suprafață de 4.231,00 mp conform actelor și de 4.600,00 mp conform măsurătorilor topo-cadastrale, strada Isaccei, nr. 36, identificat cu numărul cadastral 45100, care aparține subscrisei Coral S.R.L., conform Contractului de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. 2121 din 27.10.2008 și a Contractului de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. 2008 din 16.09.2011.

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. Florentina BĂDILAȘ**





Nr. Înregistrare 6115/12.02.2024

Referat de aprobare

A proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE ȘI ADMINISTRATIVE LA PARTER, REABILITARE CLĂDIRE MULTIFUNCȚIONALĂ EXISTENTĂ, SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE ȘI REGLEMENTARE CĂI DE ACCES", intravilan municipiul Tulcea, strada Isacei, nr. 36, cărți funciare 30856, 30857, 38060, 30991, 30992, 45099, 45100, 45373, 30993, 35721, numere cadastrale 30856, 30857, 38060, 30991, 30992, 45099, 45100, 45373, 30993, 35721), strada Viitorului, nr. 9, carte funciară 34133, număr cadastral 34133, strada Viitorului, nr. 2A, carte funciară 34085, număr cadastral 34085 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent

Inițiatorii documentației, subscrisa CORAL S.R.L. și numiții Pușcuță Florin și Bumbac Gheorghe și-au manifestat intenția de a reglementa terenurile în suprafață totală de 17.323,00 mp aflate în zonă industrială și parțial în zonă de locuire colectivă prin introducerea de indicatori urbanistici pentru terenurile aflate în intravilanul municipiului Tulcea, strada Isacei, nr. 36, cărți funciare 30856, 30857, 38060, 30991, 30992, 45099, 45100, 45373, 30993, 35721, numere cadastrale 30856, 30857, 38060, 30991, 30992, 45099, 45100, 45373, 30993, 35721, strada Viitorului, nr. 9, carte funciară 34133, număr cadastral 34133, strada Viitorului, nr. 2A, carte funciară 34085, număr cadastral 34085.

Documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal cu regulamentul aferent este întocmită de firma Delphico Proiect S.R.L. - șef de proiect arh. Cristea Ioan, ca urmare a solicitării de către beneficiari a Certificatului de urbanism în scopul "CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE ȘI ADMINISTRATIVE LA PARTER, REABILITARE CLĂDIRE MULTIFUNCȚIONALĂ EXISTENTĂ, SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE ȘI REGLEMENTARE CĂI DE ACCES".

Amplasamentul analizat în prezenta documentație este situat în intravilanul municipiului Tulcea, strada Isacei, nr. 36, cărți funciare 30856, 30857, 38060, 30991, 30992, 45099, 45100, 45373, 30993, 35721, numere cadastrale 30856, 30857, 38060, 30991, 30992, 45099, 45100, 45373, 30993, 35721, strada Viitorului, nr. 9, carte funciară 34133, număr cadastral 34133, strada Viitorului, nr. 2A, carte funciară 34085, număr cadastral 34085, care potrivit PUG face parte din UTR 4 – Taberei, zonă I - zonă de unități industriale de depozitare și transport, subzonă industrială cu caracter parazită rezultată din înglobarea unor activități industriale în plin oraș, generatoare a unui conflict continuu între industrie și locuire și parțial zonă LI, subzonă u1 – zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10,00 m) – cu clădiri de tip urban (exclusiv rezidențială – locuințe și funcțiuni complementare).

Terenul de amplasament este format din:

- Terenul în suprafață de 170,00 mp, strada Isaccei, nr. 36, identificat cu numărul cadastral 30991, care aparține domeniului privat al municipiului Tulcea, conform Contractului de vânzare cumpărare autentificat cu nr. 1204 din 28.05.2010;

- Terenul în suprafață de 338,00 mp, strada Isaccei, nr. 36, identificat cu numărul cadastral 30992, care aparține domeniului privat al municipiului Tulcea, conform Contractului de vânzare cumpărare autentificat cu nr. 1204 din 28.05.2010;

- Terenul în suprafață de 1.528,00 mp, strada Viitorului, nr. 2A, identificat cu număr cadastral 34085, care aparține subscrisei Coral S.R.L., conform Contractului de vânzare cumpărare autentificat cu nr. 1298 din 23.07.2015;

- Terenul în suprafață de 516,00 mp conform actelor și de 533,00 mp conform măsurătorilor topo-cadastrale, strada Isaccei, nr. 36, identificat cu numărul cadastral 30993, care aparține subscrisei Coral S.R.L., conform Contractului de vânzare cumpărare autentificat cu nr. 1521 din 31.12.2009;

- Terenul în suprafață de 3.426,00 mp, strada Isaccei, nr. 36, identificat cu numărul cadastral 45099, care aparține subscrisei Coral S.R.L., conform Contractului de vânzare cumpărare autentificat cu nr. 201 din 08.02.2008;

- Terenul în suprafață de 4.231,00 mp conform actelor și de 4.600,00 mp conform măsurătorilor topo-cadastrale, strada Isaccei, nr. 36, identificat cu numărul cadastral 45100, care aparține subscrisei Coral S.R.L., conform Contractului de vânzare cumpărare autentificat cu nr. 201 din 08.02.2008;

- Terenul în suprafață de 4.448,00 mp conform actelor și de 4.578,00 mp conform măsurătorilor topo-cadastrale, strada Isaccei, nr. 36, identificat cu numărul cadastral 45100, care are destinația de cale de acces comună deținută în cotă indiviză de subscrisele Coral S.R.L., Expert General S.R.L., Geovas Comp S.R.L., Clima Service S.R.L., Unitatea Administrativ-Teritorială Municipiul Tulcea și numiții Pușcuță Florin, Bumbac Gheorghe și Bumbac Carmen;

- Terenul în suprafață de 119,00 mp conform actelor și de 118,00 mp conform măsurătorilor topo-cadastrale, strada Isaccei, nr. 36, identificat cu numărul cadastral 45373, care aparține subscrisei Coral S.R.L., conform Contractului de vânzare cumpărare autentificat cu nr. 856 din 09.04.2008;

- Terenul în suprafață de 987,00 mp, strada Isaccei, nr. 36, identificat cu numărul cadastral 30860, care aparține subscrisei Coral S.R.L., conform Contractului de vânzare cumpărare autentificat cu nr. 2031 din 16.08.2002;

- Terenul în suprafață de 750,00 mp conform actelor și de 824,00 mp conform măsurătorilor topo-cadastrale, strada Viitorului, nr. 9, identificat cu numărul cadastral 34133, care aparține numitului Pușcuță Florin, conform Contractului de donație autentificat cu nr. 1333 din 17.07.2020;

- Terenul în suprafață de 4.231,00 mp conform actelor și de 4.600,00 mp conform măsurătorilor topo-cadastrale, strada Isaccei, nr. 36, identificat cu numărul cadastral 45100, care aparține subscrisei Coral S.R.L., conform Contractului de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. 2121 din 27.10.2008 și a Contractului de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. 2008 din 16.09.2011.

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la nord: teren necadastrat aflat în proprietatea UAT Municipiul Tulcea;
- la sud: terenuri necadastrat aflat în proprietatea UAT Municipiul Tulcea și teren din domeniul public de interes local strada Viitorului - număr cadastral 34007;
- la est: teren proprietate privată necadastrat locuințe colective și teren din domeniul public de

interes local strada Viitorului - număr cadastral 34007;

- la vest: teren proprietate privată Societatea Mobila S.A. teren necadastrat aflat în proprietatea UAT Municipiul Tulcea.

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 LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE ȘI ADMINISTRATIVE LA PARTER, REABILITARE CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALĂ EXISTENTĂ, SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE ȘI REGLEMENTARE CĂI DE ACCES", intravilan municipiul Tulcea, strada Isacței, nr. 36, cărți funciare 30856, 30857, 38060, 30991, 30992, 45099, 45100, 45373, 30993, 35721, numere cadastrale 30856, 30857, 38060, 30991, 30992, 45099, 45100, 45373, 30993, 35721, strada Viitorului, nr. 9, carte funciară 34133, număr cadastral 34133, strada Viitorului, nr. 2A, carte funciară 34085, număr cadastral 34085 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 ARHITECT ȘEF
SERVICIUL URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI CADASTRU
COMPARTIMENT AVIZARE DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Nr. 6119/12.02.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE ȘI ADMINISTRATIVE LA PARTER, REABILITARE CLĂDIRE MULTIFUNCȚIONALĂ EXISTENTĂ, SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE ȘI REGLEMENTARE CĂI DE ACCES", intravilan municipiul Tulcea, strada Isaccei, nr. 36, cărți funciare 30856, 30857, 38060, 30991, 30992, 45099, 45100, 45373, 30993, 35721, numere cadastrale 30856, 30857, 38060, 30991, 30992, 45099, 45100, 45373, 30993, 35721, strada Viitorului, nr. 9, carte funciară 34133, număr cadastral 34133, strada Viitorului, nr. 2A, carte funciară 34085, număr cadastral 34085 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent.

- Proiectant: SOCIETATEA DELPHICO PROIECT S.R.L.
- Inițiatori: SOCIETATEA CORAL S.R.L., BUMBAC GHEORGHE și PUȘCUȚĂ FLORIN

Având în vedere adresa înregistrată la U.A.T. Municipiul Tulcea cu nr. 1115/10.01.2024, 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 LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE ȘI ADMINISTRATIVE LA PARTER, REABILITARE CLĂDIRE MULTIFUNCȚIONALĂ EXISTENTĂ, SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE ȘI REGLEMENTARE CĂI DE ACCES", intravilan municipiul Tulcea, strada Isaccei, nr. 36 cărți funciare 30856, 30857, 38060, 30991, 30992, 45099, 45100, 45373, 30993, 35721, numere cadastrale 30856, 30857, 38060, 30991, 30992, 45099, 45100, 45373, 30993, 35721, strada Viitorului, nr. 9, carte funciară 34133, număr cadastral 34133, strada Viitorului, nr. 2A, carte funciară 34085, număr cadastral 34085 și Regulamentul Local de Urbanism aferent.

Documentația a fost analizată în Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a Municipiului Tulcea în ședința din 15.09.2023 și a primit Avizul Arhitectului Șef cu nr. 1/15.01.2024.

1. Identificare amplasament și situație existentă

Amplasamentul analizat în prezenta documentație este situat în intravilanul municipiului Tulcea, strada Isaccei, nr. 36 cărți funciare 30856, 30857, 38060, 30991, 30992, 45099, 45100, 45373, 30993, 35721, numere cadastrale 30856, 30857, 38060, 30991, 30992, 45099, 45100, 45373, 30993, 35721, strada Viitorului, nr. 9, carte funciară 34133, număr cadastral 34133, strada Viitorului, nr. 2A, carte funciară 34085, număr cadastral 34085, care potrivit PUG face parte din UTR 4 – Taberei, zonă

I - zonă de unități industriale de depozitare și transport, subzonă industrială cu caracter parazită rezultată din înglobarea unor activități industriale în plin oraș, generatoare a unui conflict continuu între industrie și locuire și parțial zonă LI, subzonă u1 – zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10,00 m) – cu clădiri de tip urban (exclusiv rezidențială – locuințe și funcțiuni complementare).

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.

Terenul de amplasament este format din:

- Terenul în suprafață de 170,00 mp, strada Isacței, nr. 36, identificat cu numărul cadastral 30991, care aparține domeniului privat al municipiului Tulcea, conform Contractului de vânzare cumpărare autentificat cu nr. 1204 din 28.05.2010;

- Terenul în suprafață de 338,00 mp, strada Isacței, nr. 36, identificat cu numărul cadastral 30992, care aparține domeniului privat al municipiului Tulcea, conform Contractului de vânzare cumpărare autentificat cu nr. 1204 din 28.05.2010;

- Terenul în suprafață de 1.528,00 mp, strada Viitorului, nr. 2A, identificat cu număr cadastral 34085, care aparține subscisei Coral S.R.L., conform Contractului de vânzare cumpărare autentificat cu nr. 1298 din 23.07.2015;

- Terenul în suprafață de 516,00 mp conform actelor și de 533,00 mp conform măsurătorilor topo-cadastrale, strada Isacței, nr. 36, identificat cu numărul cadastral 30993, care aparține subscisei Coral S.R.L., conform Contractului de vânzare cumpărare autentificat cu nr. 1521 din 31.12.2009;

- Terenul în suprafață de 3.426,00 mp, strada Isacței, nr. 36, identificat cu numărul cadastral 45099, care aparține subscisei Coral S.R.L., conform Contractului de vânzare cumpărare autentificat cu nr. 201 din 08.02.2008;

- Terenul în suprafață de 4.231,00 mp conform actelor și de 4.600,00 mp conform măsurătorilor topo-cadastrale, strada Isacței, nr. 36, identificat cu numărul cadastral 45100, care aparține subscisei Coral S.R.L., conform Contractului de vânzare cumpărare autentificat cu nr. 201 din 08.02.2008;

- Terenul în suprafață de 4.448,00 mp conform actelor și de 4.578,00 mp conform măsurătorilor topo-cadastrale, strada Isacței, nr. 36, identificat cu numărul cadastral 45100, care are destinația de cale de acces comună deținută în cotă indiviză de subscisele Coral S.R.L., Expert General S.R.L., Geovas Comp S.R.L., Clima Service S.R.L., Unitatea Administrativ-Teritorială Municipiul Tulcea și numiții Pușcuță Florin, Bumbac Gheorghe și Bumbac Carmen;

- Terenul în suprafață de 119,00 mp conform actelor și de 118,00 mp conform măsurătorilor topo-cadastrale, strada Isacței, nr. 36, identificat cu numărul cadastral 45373, care aparține subscisei Coral S.R.L., conform Contractului de vânzare cumpărare autentificat cu nr. 856 din 09.04.2008;

- Terenul în suprafață de 987,00 mp, strada Isacței, nr. 36, identificat cu numărul cadastral 30860, care aparține subscisei Coral S.R.L., conform Contractului de vânzare cumpărare autentificat cu nr. 2031 din 16.08.2002;

- Terenul în suprafață de 750,00 mp conform actelor și de 824,00 mp conform măsurătorilor topo-cadastrale, strada Viitorului, nr. 9, identificat cu numărul cadastral 34133, care aparține numitului Pușcuță Florin, conform Contractului de donație autentificat cu nr. 1333 din 17.07.2020;

- Terenul în suprafață de 4.231,00 mp conform actelor și de 4.600,00 mp conform măsurătorilor topo-cadastrale, strada Isacței, nr. 36, identificat cu numărul cadastral 45100, care aparține subscisei Coral S.R.L., conform Contractului de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. 2121 din 27.10.2008 și a Contractului de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. 2008 din 16.09.2011.

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la nord: teren necadastrat aflat în proprietatea UAT Municipiul Tulcea;
- la sud: terenuri necadastrat aflat în proprietatea UAT Municipiul Tulcea și teren din domeniul public de interes local strada Viitorului - număr cadastral 34007;
- la est: teren proprietate privată necadastrat locuințe colective și teren din domeniul public de interes local strada Viitorului - număr cadastral 34007;
- la vest: teren proprietate privată S.C. Mobila S.A. teren necadastrat aflat în proprietatea UAT Municipiul Tulcea.

2. Descrierea lucrărilor

Prezenta documentație analizează:

- schimbarea destinației terenului și introducerea de reglementări specifice zonei de locuire și servicii mixte;
- stabilirea procentului de ocupare a terenului = 45%;
- stabilirea coeficientului de utilizare al terenului = 1,8;
- asigurarea accesului auto și pietonal la nivel de parcelă corespunzător traficului estimat pentru zonă;
- stabilirea regimului de aliniere și amplasarea în parcelă;
- Pentru terenurile cu numerele cadastrale 30991 și 30992, aflate în domeniul privat al municipiului Tulcea și care sunt reglementate prin prezenta documentație de urbanism PUZ, se va face dovada dreptului real de proprietate, întrucât pe acestea sunt reglementate locuri de parcare și cale de acces care vor deservi construcțiile propuse pe terenurile cu numerele cadastrale 45100, 34085, 34133 și 45099 în vederea respectării Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 201 din data de 28.09.2017 - Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Unității Administrativ-Teritoriale Municipiul Tulcea, care prevede la art. 16 alin (1) " Locurile de parcare vor fi asigurate în interiorul proprietății pe care se realizează investiția, în proporție de cel puțin 60%, iar în situația în care suprafața nu este suficientă pentru diferența de până la 100%, spațiile pentru parcare se pot asigura pe un alt teren aflat în proprietate, închiriat de la proprietari privați sau din patrimoniul Unității Administrativ- Teritoriale Municipiul Tulcea, dacă aceasta deține terenuri disponibile cu această destinație." Prezentarea dovezii dreptului real de proprietate se va realiza în termen de 6 luni de la aprobarea prezentei documentații de urbanism PUZ prin Hotărârea Consiliului Local.

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

UTR 4 – Taberei cu zonele:

I. ZONA LI: ZONA REZIDENȚIALĂ CU H PESTE 10 M - P+4 CU SERVICII MIXTE LA PARTER

Zonă de locuire colectivă având regim maxim de înălțime de P+4 va fi amplasată în partea central-estică a zonei reglementate și va permite realizarea la parterul blocurilor funcțiuni de servicii, comerț cu amănuntul și funcțiuni administrative.

Utilizări permise

- construirea de clădiri noi cu funcțiunea de locuințe colective

- servicii și echipamente publice aferente locuirii (învățământ, servicii, birouri, sănătate și alte asemenea)

- parcaje la sol, suprateran și subteran
- spații verzi amenajate
- accese pietonale, carosabile, spații staționare auto, parcări
- construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonelor nou create
- amplasarea de reclame

Utilizări permise cu condiții

- construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să fie respectată legislația în domeniu și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

- funcțiuni comerciale, alimentație publică cu orar de funcționare conform legislației în vigoare
- activități pentru servicii specializate și profesionale

- schimbarea destinației apartamentelor din cadrul clădirilor de locuințe colective pentru categorii precum cabinete medicale, notariale, sedii de firme, agenții etc cu acordul vecinilor direcți

- extinderea la nivelul parterului doar cu întocmirea unei noi documentații P.U.Z. avizată și aprobată conform legislației în vigoare.

Utilizări interzise

- orice unități poluante sau generatoare de riscuri tehnologice

- se interzic producerea, depozitarea, experimentarea, deținerea substanțelor toxice sau explozive în perimetrul reglementat

- platforme de colectare materiale de construcție, fier etc.

P.O.T. maxim reglementat= 45%

C.U.T. maxim reglementat = 1.80

Regim maxim de înălțime : P+6E;

Niveluri: 7 niveluri supraterane, este permis un nivel subteran;

H maxim 24,00m de la cota +0.

II. ZONA LM: ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU SERVICII MIXTE LA PARTER

Zona de locuire individuală având regim maxim de înălțime de P+1 va fi amplasată în partea nordică a zonei studiate și va permite realizarea la parterul locuinței individuale funcțiuni de servicii, comerț cu amănuntul, alimentație publică și funcțiuni administrative.

Utilizări permise

- servicii și echipamente publice aferente locuirii (învățământ, servicii, birouri, sănătate și alte asemenea)

- parcaje la sol, suprateran
- spații verzi amenajate
- accese pietonale, carosabile, spații staționare auto, parcări
- construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonelor nou create
- amplasarea de reclame

Utilizări permise cu condiții

- construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să fie respectată legislația în domeniu și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

- funcțiuni comerciale, alimentație publică cu orar de funcționare conform legislației în vigoare
- activități pentru servicii specializate și profesionale

Utilizări interzise

- orice unități poluante sau generatoare de riscuri tehnologice
 - se interzic producerea, depozitarea, experimentarea, deținerea substanțelor toxice sau explozive în perimetrul reglementat
 - platforme de colectare materiale de construcție, fier etc
- P.O.T. maxim existent = 100% - se mentine;
C.U.T. maxim existent = 2.80 - se mentine;
Regim maxim de înălțime : P+1E;
H maxim 6,00m de la cota +0,00.

III. ZONA SM: ZONA SERVICII MIXTE

Zonă de servicii mixte având regim de înălțime de P este situată în partea vestică a amplasamentului reglementat. Construcția existentă în zona de servicii mixte va fi reabilitată ținându-se cont de micșorarea amprenteii acesteia la sol, rezultând un spațiu de servicii de tip pavilionar.

Utilizări permise

- consolidarea, modernizarea și refuncționalizarea construcției existente;
- sunt permise amenajări pentru activități sportive și recreative;
- servicii de comerț cu amănuntul;
- servicii și echipamente publice (grădinițe, creșe, sănătate și servicii de importanță locală);
- parcaje la sol, suprateran și subteran;
- spații verzi amenajate;
- accese pietonale, carosabile, spații staționare auto, parcări;
- construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonelor nou create;
- amplasarea de reclame.

Utilizări permise cu condiții

- construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să fie respectată legislația în domeniu și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător;
- funcțiuni comerciale, alimentație publică cu orar de funcționare conform legislației în vigoare;
- activități pentru servicii specializate și profesionale.

Utilizări interzise

- orice unități poluante sau generatoare de riscuri tehnologice;
 - se interzic producerea, depozitarea, experimentarea, deținerea substanțelor toxice sau explozive în perimetrul reglementat;
 - platforme de colectare materiale de construcție, fier etc..
- P.O.T. maxim reglementat = 45%
C.U.T. maxim reglementat = 0.80
Regim maxim de înălțime : P înalt (eventual supante)
H maxim 6,00m de la cota +0,00.

IV. ZONA Ccr – zonă căi de comunicații rutiere

SUBZONA Ccri – zonă căi de comunicații rutiere în indiviziune

V. ZONA P – zonă spații verzi

Terenurile reglementate cu funcțiunea de servicii mixte – comerț și agrement, sunt terenurile cu numerele cadastrale: 30860, 30993, 45099, 30856, 30857, 45373.

Terenurile reglementate cu funcțiune rezidențială, sunt terenurile cu numerele cadastrale: 45100, 34085, 35721, 34133.

3. Condiții de amplasare, echipare și configurare a construcțiilor:

3.1. Amplasarea construcțiilor față de aliniament:

- retragerea minimă față de aliniament zona E – max. 14,50 m.

3.2. Amplasarea construcțiilor în interiorul amplasamentului reglementat:

- retragere față de limita de proprietate din nord, retragere variabilă între 3,88 și 6,34 m;

- retragere față de limita de proprietate din vest minim 22,20 m și față de turnătoria existentă minim 30,00 m (zona protecție);

- retragere față de limita de proprietate din sud (proprietate UAT Tulcea) minim 6,27 m.

În zona de pe lot unde edificabilul permite construirea inclusiv pe hotar se va obține acordul notarial al vecinului.

Se vor păstra distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Se vor respecta prevederile Codului Civil.

De la limita edificabilului turnătoriei s-a instituit o distanță de protecție de 15,00 m astfel încât locuințe care se vor amplasa în zona de să fie situate în afara limitei, conform Ordinului ministrului sănătății nr. 119 din 4 februarie 2014, pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare.

4. 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. Incinta va avea prevăzut obligatoriu acces pietonal și auto, dimensionat corespunzător funcțiunii și categoriei de drum din care se amenajează accesul. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesul (auto și pietonal) în interiorul parcelei se va realiza din strada Isacței și strada Viitorului.

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

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

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

5. 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:

- 92 locuri de parcare pentru funcțiunea rezidențială;

- 36 locuri de parcare pentru funcțiunea mixtă (instituții și servicii);

- 25 locuri de parcare suplimentar față de necesarul rezultat pentru vizitatori.

6. Aspectul exterior:

- Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii;
- Arhitectura clădirilor va reflecta funcțiunea și va fi în concordanță cu liniile arhitecturii contemporane moderne, exprimând caracterul unitar al zonei. Ca aspect, toate clădirile trebuie să participe la compoziția ansamblului din care fac parte, de o factură simplă;
- Fațadele laterale sau posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea;
- Construcțiile propuse vor fi realizate din materiale durabile, specifică zonei dobrogene;
- Fațadele – tencuieli decorative, vopseli lavabile, placări cu piatră naturală/artificială în culori alb, bej, gri accente decorative cărămizii;
- Aspectul tâmplăriei – lemn, PVC, metalică de culoare gri-antracit;
- Construcțiile vor avea învelitori tip șarpantă sau tip terasă. Materiale învelitorile permise: olane, țiglă tip olană, panouri sandwich, învelitori bituminoase, țiglă ceramică sau alte tipuri de țiglă;
- Învelitorile extinderilor sau ale garajelor vor fi realizate din aceleași materiale ca și construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș;
- Se interzice folosirea materialelor poluante (azbociment, etc.).

7. Echipare tehnico – edilitară: lucrările de bransare 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.

- se vor respecta normele de protecție sanitară și tehnologică privitoare la amplasarea construcțiilor față de rețelele edilitare importante.

- 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 – strada Viitorului;

• Alimentarea cu gaze naturale - există posibilitatea de racordare la rețeaua de gaze naturale din zonă – strada Viitorului

• Alimentarea cu apă – amplasamentul poate fi racordat la rețeaua publică de apă existentă în zonă – strada Viitorului.

• Evacuarea apelor uzate menajere – amplasamentul poate fi racordat la rețeaua publică de canalizare existentă pe strada Viitorului.

• Evacuarea deșeurilor menajere solide – se vor asigura platforme deșeuri pentru colectarea selectivă a acestora; 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.

8. Spații libere și spații plantate:

Spațiul verde amenajat la sol va reprezenta minim 20% din suprafața terenului, care va fi întreținut corespunzător. Vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție.

Se vor planta arbori (stejar columnar - în fața turnătoriei) și arbuști specifici zonei: scumpie (în partea de nord), salcie albă (în zona blocurilor).

Plantarea arborilor se va face la minim 2,00 m față de limita de proprietate, iar arbuștii la minim 0,5 m față de limita de proprietate.

9. Împrejmuirea:

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

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

ZONA LI: ZONA REZIDENTIALA CU H PESTE 10 M - P+4 CU SERVICII MIXTE LA PARTER

POT max propus: 45,00%;

CUT max propus: 1,8;

ZONA LM: ZONA REZIDENTIALA CU SERVICII MIXTE LA PARTER

P.O.T. maxim existent = 100% - se mentine

C.U.T. maxim existent = 2.80 - se mentine

ZONA SM: ZONA SERVICII MIXTE

P.O.T. maxim reglementat= 45%

C.U.T. maxim reglementat = 0.80

Concluzii

Se supune deliberării/aprobării Consiliului Local al Municipiului Tulcea P.U.Z. "CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE ȘI ADMINISTRATIVE LA PARTER, REABILITARE CLĂDIRE MULTIFUNCȚIONALĂ EXISTENTĂ, SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE ȘI REGLEMENTARE CĂI DE ACCES", intravilan municipiul Tulcea, strada Isacpei, nr. 36 cărți funciare 30856, 30857, 38060, 30991, 30992, 45099, 45100, 45373, 30993, 35721, numere cadastrale 30856, 30857, 38060, 30991, 30992, 45099, 45100, 45373, 30993, 35721, strada Viitorului, nr. 9, carte funciară 34133, număr cadastral 34133, strada Viitorului, nr. 2A, carte funciară 34085, număr cadastral 34085 și a Regulamentului 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 5977/12.02.2024

STUDIU DE IMPACT

la Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE ȘI ADMINISTRATIVE LA PARTER, REABILITARE CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALĂ EXISTENTĂ, SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE ȘI REGLEMENTARE CĂI DE ACCES", intravilan municipiul Tulcea, strada Isacei, nr. 36, cărți funciare 30856, 30857, 38060, 30991, 30992, 45099, 45100, 45373, 30993, 35721, numere cadastrale 30856, 30857, 38060, 30991, 30992, 45099, 45100, 45373, 30993, 35721, strada Viitorului, nr. 9, carte funciară 34133, număr cadastral 34133, strada Viitorului, nr. 2A, carte funciară 34085, număr cadastral 34085 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent

Secțiunea 1 – Motivul emiterii actului normativ

Prezenta documentație de urbanism Plan Urbanistic Zonal are ca scop analizarea condițiilor de realizare a unor lucrări de construire pentru funcțiunea de locuire și cea mixtă prin stabilirea zonei 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 și asigurarea unor utilități necesare clădirilor propuse a se edifica, pe terenuri aflate în intravilanul municipiului strada Isacei, nr. 36, cărți funciare 30856, 30857, 38060, 30991, 30992, 45099, 45100, 45373, 30993, 35721, numere cadastrale 30856, 30857, 38060, 30991, 30992, 45099, 45100, 45373, 30993, 35721, strada Viitorului, nr. 9, carte funciară 34133, număr cadastral 34133, strada Viitorului, nr. 2A, carte funciară 34085, număr cadastral 34085, cu o suprafață de 17.323,00 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 obiectivului solicitat 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 Arhitect Șef 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 LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE ȘI ADMINISTRATIVE LA PARTER, REABILITARE CLĂDIRE MULTIFUNCȚIONALĂ EXISTENTĂ, SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE ȘI REGLEMENTARE CĂI DE ACCES", intravilan municipiul Tulcea, strada Isacței, nr. 36, cărți funciare 30856, 30857, 38060, 30991, 30992, 45099, 45100, 45373, 30993, 35721, numere cadastrale 30856, 30857, 38060, 30991, 30992, 45099, 45100, 45373, 30993, 35721, strada Viitorului, nr. 9, carte funciară 34133, număr cadastral 34133, strada Viitorului, nr. 2A, carte funciară 34085, număr cadastral 34085 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent.

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

Acest act normativ introduce un set reglementări particulare amplasamentului, pentru a se emite autorizația de construire pentru amplasament de către Primarul Municipiului Tulcea prin Direcția Arhitect Șef 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 edificarea de clădiri necesare desfășurării mixte și de locuire colectivă. 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 indicatori specifici zonei mixte și de locuire în suprafață de 17.323,00 mp, pentru desfășurarea activității- mixte (învățământ, servicii, birouri, sănătate și alte asemenea) și locuire colectivă.

Secțiunea 5 – Efectele proiectului de act normativ asupra mediului

Protecția mediului trebuie să fie principala preocupare a beneficiarilor.

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

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

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

Secțiunea 7 – Măsuri de implementare

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

Având în vedere aspectele menționate mai sus, a fost elaborat prezentul **proiect de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE ȘI ADMINISTRATIVE LA PARTER, REABILITARE CLĂDIRE MULTIFUNCȚIONALĂ EXISTENTĂ, SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE ȘI REGLEMENTARE CĂI DE ACCES"**, intravilan municipiul Tulcea, strada Isacei, nr. 36, cărți funciare 30856, 30857, 38060, 30991, 30992, 45099, 45100, 45373, 30993, 35721, numere cadastrale 30856, 30857, 38060, 30991, 30992, 45099, 45100, 45373, 30993, 35721, strada Viitorului, nr. 9, carte funciară 34133, număr cadastral 34133, strada Viitorului, nr. 2A, carte funciară 34085, număr cadastral 34085 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
PRIMARUL MUNICIPIULUI TULCEA



DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
SERVICIUL URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI CADASTRU
COMPARTIMENT AVIZARE DOCUMENTAȚII DE URBANISM

AVIZ

Nr. 1 din 15.01.2024

Pentru Planul Urbanistic Zonal: **CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE ȘI ADMINISTRATIVE LA PARTER, REABILITARE CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALĂ EXISTENTĂ, SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE ȘI REGLEMENTARE CĂI DE ACCES**, generat de imobilul: CĂRȚI FUNCiare NR. 30856, 30857, 30860, 30991, 30992, 30993, 34085, 34133, 35721, 45099, 45100, 45373, NUMERE CADASTRALE 30856, 30857, 30860, 30991, 30992, 30993, 34085, 34133, 35721, 45099, 45100, 45373.

Inițiatori: SOCIETATEA CORAL SRL, BUMBAC GHEORGHE și PUȘCUȚĂ FLORIN

Proiectant: SOCIETATEA DELPHICO PROIECT S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură: ARH. CRISTEA IOAN

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z.- intravilan municipiul Tulcea, strada Isacei, nr. 36 (numere cadastrale 30856, 30857, 38060, 30991, 30992, 45099, 45100, 45373, 30993, 35721), strada Viitorului, nr. 9 (număr cadastral 34133), strada Viitorului, nr. 2A (număr cadastral 34085), în suprafață de 16.733,00 mp conform acte și 17.323,00 mp conform măsurătorilor topo-cadastrale.

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

UTR 4 – Taberei, zonă I - zonă de unități industriale de depozitare și transport, subzonă industrială cu caracter parazitar rezultată din înglobarea unor activități industriale în

plin oraș, generatoare a unui conflict continuu între industrie și locuire și parțial zonă LI, subzonă ul – zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10,00 m) – cu clădiri de tip urban (exclusiv rezidențială – locuințe și funcțiuni complementare)

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 posterioare = se reglementează pe bază de documentație de urbanism- PUZ.

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

Prezenta documentație analizează:

- schimbarea destinației terenului și introducerea de reglementări specifice zonei de locuire și servicii mixte;
- stabilirea procentului de ocupare a terenului = 45%;
- stabilirea coeficientului de utilizare al terenului = 1,8;
- asigurarea accesului auto și pietonal la nivel de parcelă corespunzător traficului estimat pentru zonă;
- stabilirea regimului de aliniere și amplasarea în parcelă;

- cumpărarea terenurilor cu numerele cadastrale 30991 (în suprafață de 170 mp) și 30992 (în suprafață de 338 mp) aflate în domeniul privat al municipiului Tulcea. Termenul de realizare a cumpărării va fide 6 luni, modul de atribuire – licitație.

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

2. UTR 4 – Taberei se va modifica cu următoarele zone funcționale propuse:

I. ZONA LI: ZONA REZIDENTIALA CU H PESTE 10 M - P+4 CU SERVICII MIXTE LA PARTER

Zona de locuire colectiva avand regim maxim de inaltime de P+4 va fi amplasata in partea central-estica a zonei reglementate si va permite realizarea la parterul blocurilor functiuni de servicii, comert cu amanuntul si functiuni administrative.

Utilizări permise

- construirea de cladiri noi cu functiunea de locuinte colective
- servicii si echipamente publice aferente locuirii (invatamant, servicii, birouri, sanatate si alte asemenea)
- parcaje la sol, suprateran si subteran
- spații verzi amenajate
- accese pietonale, carosabile, spații staționare auto, parcări
- construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonelor nou create
- amplasarea de reclame

Utilizări permise cu condiții

- construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să fie respectată legislația în domeniu și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.
- functiuni comerciale, alimentatie publica cu orar de functionare conform legislatiei in vigoare
- activitati pentru servicii specializate si profesionale
- schimbarea destinatiei apartamentelor din cadrul cladirilor de locuinte colective pentru categorii precum cabinete medicale, notariale, sedii de firme, agentii etc cu acordul vecinilor directi
- extinderea la nivelul parterului doar cu intocmirea unei noi documentatii P.U.Z. avizata si aprobata conform legislatiei in vigoare.

Utilizări interzise

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

P.O.T. maxim reglementat= 45%

C.U.T. maxim reglementat = 1.80

Regim maxim de înălțime : P+6E;

Niveluri: 7 niveluri supraterane, este permis un nivel subteran;

H maxim 24,00m de la cota ±0.

II. ZONA LM: ZONA REZIDENTIALA CU SERVICII MIXTE LA PARTER

Zona de locuire individuala avand regim maxim de inaltime de P+1 va fi amplasata in partea nordica a zonei studiate si va permite realizarea la parterul locuintei individuale functiuni de servicii, comert cu amanuntul, alimentatie publica si functiuni administrative.

Utilizări permise

- servicii si echipamente publice aferente locuirii (invatamant, servicii, birouri, sanatate si alte asemenea)
- parcaje la sol, suprateran
- spații verzi amenajate
- accese pietonale, carosabile, spații staționare auto, parcări
- construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonelor nou create
- amplasarea de reclame

Utilizări permise cu condiții

- construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să fie respectată legislația în domeniu și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.
- functiuni comerciale, alimentatie publica cu orar de functionare conform legislatiei in vigoare
- activitati pentru servicii specializate si profesionale

Utilizări interzise

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

P.O.T. maxim existent = 100%- se mentine

C.U.T. maxim existent = 2.80 -se mentine

Regim maxim de înălțime : P+1E;

H maxim 6.00m de la cota +0.00.

III. ZONA SM: ZONA SERVICII MIXTE

Zona de servicii mixte avand regim de inaltime de P este situata in partea vestica a amplasamentului reglementat. Constructia existenta in zona de servicii mixte va fi reabilitata tinandu-se cont de micșorarea amprentei acesteia la sol, rezultand un spatiu de servicii de tip pavilionar.

Utilizări permise

- consolidarea, modernizarea si refunctionalizarea constructiei existente
- sunt permise amenajari pentru activitati sportive si recreative
- servicii de comert cu amanuntul
- servicii si echipamente publice (gradinite, crese, sanatate si servicii de importanta locala)
- parcaje la sol, suprateran si subteran
- spații verzi amenajate
- accese pietonale, carosabile, spații staționare auto, parcări
- construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonelor nou create
- amplasarea de reclame

Utilizări permise cu condiții

- construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să fie respectată legislația în domeniu și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.
- funcțiuni comerciale, alimentatie publica cu orar de functionare conform legislatiei in vigoare
- activitati pentru servicii specializate si profesionale

Utilizări interzise

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

P.O.T. maxim reglementat= 45%

C.U.T. maxim reglementat = 0.80

Regim maxim de înălțime : P înalt (eventual supante)

H maxim 6.00m de la cota +0.00.

IV. ZONA Ccr – zonă căi de comunicații rutiere

SUBZONA Ccri – zonă căi de comunicații rutiere în indiviziune

V. ZONA P – zonă spații verzi

Terenurile reglementate cu funcțiunea de servicii mixte – comerț și agrement, sunt terenurile cu numerele cadastrale: 30860, 30993, 45099, 30856, 30857, 45373.

Terenurile reglementate cu funcțiune rezidențială, sunt terenurile cu numerele cadastrale: 45100, 34085, 35721, 34133.

3. Condiții de amplasare, echipare și configurare a construcțiilor:

3.1. Amplasarea construcțiilor față de aliniament:

- retragerea minimă față de aliniament zona E – max. 14,50 m.

3.2. Amplasarea construcțiilor în interiorul amplasamentului reglementat:

- retragere față de limita de proprietate din nord, retragere variabilă între 3,88 și 6,34 m;

- retragere față de limita de proprietate din vest minim 22,20 m și față de turnătoria existentă minim 30,00 m (zona protecție);

- retragere față de limita de proprietate din sud (proprietate UAT Tulcea) minim 6,27 m.

În zona de pe lot unde edificabilul permite construirea inclusiv pe hotar se va obține acordul notarial al vecinului.

Se vor păstra distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Se vor respecta prevederile Codului Civil.

De la limita edificabilului turnătoriei s-a instituit o distanță de protecție de 15,00 m astfel încât locuințe care se vor amplasa în zona de să fie situate în afara limitei, conform Ordinului nr. 119 din 4 februarie 2014, pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare.

4. 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. Incinta va avea prevăzut obligatoriu acces pietonal și auto, dimensionat corespunzător funcțiunii și categoriei de drum din care se amenajează accesul. Caracteristicile ceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesul (auto și pietonal) în interiorul parcelei se va realiza din strada Isacței și strada Viitorului.

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

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

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

5. 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:

- 92 locuri de parcare pentru funcțiunea rezidențială;
- 36 locuri de parcare pentru funcțiunea mixtă (instituții și servicii);
- 25 locuri de parcare suplimentar față de necesarul rezultat pentru vizitatori.

6. Aspectul exterior:

- Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii;
- Arhitectura clădirilor va reflecta funcțiunea și va fi în concordanță cu liniile arhitecturii contemporane moderne, exprimând caracterul unitar al zonei. Ca aspect, toate clădirile trebuie să participe la compoziția ansamblului din care fac parte, de o factură simplă;

- Fațadele laterale sau posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea;
- Construcțiile propuse vor fi realizate din materiale durabile, specifică zonei dobrogene;
- Fațadele – tencuieli decorative, vopseli lavabile, placări cu piatră naturală/artificială în culori alb, bej, gri accente decorative cărămizii;
- Aspectul tâmplăriei – lemn, PVC, metalică de culoare gri-antracit;
- Construcțiile vor avea învelitori tip șarpantă sau tip terasă. Materiale învelitorile permise: olane, țiglă tip olană, panouri sandwich, învelitori bituminoase, țiglă ceramică sau alte tipuri de țiglă;
- Învelitorile extinderilor sau ale garajelor vor fi realizate din aceleași materiale ca și construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș;
- Se interzice folosirea materialelor poluante (azbociment, etc)

7. 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.
- se vor respecta normele de protecție sanitară și tehnologică privitoare la amplasarea construcțiilor față de rețelele edilitare importante.
- 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 – strada Viitorului;
- Alimentarea cu gaze naturale - există posibilitatea de racordare la rețeaua de gaze naturale din zonă – strada Viitorului
- Alimentarea cu apă – amplasamentul poate fi racordat la rețeaua publică de apă existentă în zonă – strada Viitorului.

•Evacuarea apelor uzate menajere – amplasamentul poate fi racordat la rețeaua publică de canalizare existentă pe strada Viitorului.

•Evacuarea deșeurilor menajere solide – se vor asigura platforme deșeuri pentru colectarea selectivă a acestora; 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.

8. Spații libere și spații plantate:

Spațiul verde amenajat la sol va reprezenta minim 20% din suprafața terenului, care va fi întreținut corespunzător. Vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție.

Se vor planta arbori (stejar columnar - în fața turnătoriei) și arbuști specifici zonei: scumpie (în partea de nord), salcie albă (în zona blocurilor).

Plantarea arborilor se va face la minim 2,00 m față de limita de proprietate, iar arbuștii la minim 0,5 m față de limita de proprietate.

9. Împrejmuirea:

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

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

ZONA LI: ZONA REZIDENTIALA CU H PESTE 10 M - P+4 CU SERVICII MIXTE LA PARTER

POT max propus : 45,00%;

CUT max propus : 1,8;

ZONA LM: ZONA REZIDENTIALA CU SERVICII MIXTE LA PARTER

P.O.T. maxim existent = 100%- se mentine

C.U.T. maxim existent = 2.80 -se mentine

ZONA SM: ZONA SERVICII MIXTE

P.O.T. maxim reglementat= 45%

C.U.T. maxim reglementat = 0.80

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 15.09.2023 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. **41** din **26.01.2023** emis de **UAT-MUNICIPIUL TULCEA**

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

Secretariat CTATU,
Mariana SĂGEATĂ

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



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Colectiv de elaborare

Şef proiect: Arh. Cristea Ioan

Autorul (întocmirea
documentaţiei):

Arh. Drăgulin-Dobre
Cornelia



PARTEA I - DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

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

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

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

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

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

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

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

2.1. La baza elaborării prezentului RLU aferent PUZ stau :

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

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

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



3. DOMENIUL DE APLICARE

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

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

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

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

3.2. Zonificarea funcțională a terenului studiat în PUZ s-a evidențiat în planșa Reglementări urbanistice, unde s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor și care se vor aplica în cadrul fiecărei zone și subzone funcționale.

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

Vecinii (actuali) ai terenului studiat sunt :

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

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

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

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

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

- în partea estică a amplasamentului, vecinătatea directă este str Viitorului și se propune o retragere de minim 10.00 ml

- în partea sudică a amplasamentului se propune o retragere de minim 10.00 ml a edificabilului.

Terenul cu suprafața totală de 17323.00 mp (conform măsurătorilor) este situat în intravilanul localității Tulcea, Str. Isacței, Nr. 36, Str. Viitorului, nr. 9 și 2A, jud. Tulcea. Terenul în discuție are Nr. Cad. 30856, 45100, 30857, 45373, 34133, 30860, 34085, 30993, 30992, 35721, 30991.

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



PARTEA a III – a – ZONIFICAREA TERITORIULUI

1. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

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

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

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

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

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

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

CONȚINUTUL REGULAMENTULUI

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

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

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1. Tipurile de subzone funcționale

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei

Art. 3. Funcțiuni complementare admise zonei

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4. Utilizări permise

Art. 5. Utilizări permise cu condiții

Art. 7. Utilizări interzise

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR



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

Art. 8. Zone cu valoare peisagistică

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

Art. 9. Expunerea la riscuri naturale

Art. 10. Expunerea la riscuri tehnologice

Art. 11. Construcții cu funcții generatoare de riscuri tehnologice

3.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 12. Orientarea față de punctele cardinale

Art. 13. Amplasarea față de drumurile publice

Art. 14. Amplasarea față de aliniament

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

3.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16. Accese carosabile

Art. 17. Accese pietonale

Art. 18. Parcaje, garaje

3.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 19. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

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

Art. 20. Parcelarea

Art. 21. Înălțimea construcțiilor

Art. 22. Aspectul exterior al construcțiilor

Art. 23. Procentul de ocupare al terenului

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

Art. 24. Spații verzi

Art. 25. Împrejurimi

LI – zona rezidențială cu clădiri peste 10 m - P, P+6 – se încadrează și clădirile cu demisol și subsol;

SM - zona servicii mixte, turism, alimentație, comerț, agrement

Ccr - zona cai de comunicații rutiere

Ccrl - zona cai de comunicații rutiere în diviziune

P - zona spații verzi

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1. Tipurile de subzone funcționale

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



Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei

- zona rezidentiala cu cladiri P, P+6- se incadreaza si cladirile cu demisol si subsol

Art. 3. Funcțiuni complementare admise zonei

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

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ZONA LI: ZONA REZIDENTIALA CU INALTIME PESTE 10 M - P+6 CU SERVICII MIXTE LA PARTER

Zona de locuire colectiva avand regim maxim de inaltime de P+6 va fi amplasata in partea nordica a zonei studiate si va permite realizarea la parterul blocurilor functiuni de servicii, comert cu amanuntul, alimentatie publica si functiuni administrative.

Art. 4. Utilizări permise

- construirea de cladiri noi cu functiunea de locuinte colective
- servicii si echipamente publice aferente locuirii (invatamant, servicii, birouri, sanatare si alte asemenea)
- parcaje la sol, suprateran si subteran
- spații verzi amenajate
- accese pietonale, carosabile, spații staționare auto, parcări
- construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonelor nou create
- amplasarea de reclame

Art. 5. Utilizări permise cu condiții

- construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să fie respectată legislația în domeniu și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.
- funcțiuni comerciale, alimentatie publica cu orar de functionare conform legislatiei in vigoare
- activitati pentru servicii specializate si profesionale
- schimbarea destinatiei apartamentelor din cadrul cladirilor de locuinte colective pentru categorii precum cabinete medicale, notariale, sedii de firme, agentii etc
- extinderea la nivelul parterului doar cu intocmirea unei noi documentatii P.U.Z. avizata si aprobata conform legislatiei in vigoare.

Art. 6. Utilizări interzise

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

P.O.T. maxim reglementat = 45%

C.U.T. maxim reglementat = 1.80

REGIM DE INALTIME MAXIM = P+6

H MAX = 24 m



ZONA LI: ZONA REZIDENTIALA CU H PESTE 10 M - P+4 CU SERVICII MIXTE LA

PARTER

Zona de locuire colectiva avand regim maxim de inaltime de P+4 va fi amplasata in partea central-estica a zonei reglementate si va permite realizarea la parterul blocurilor functiuni de servicii, comert cu amanuntul si functiuni administrative.

Art. 4. Utilizări permise

- construirea de cladiri noi cu functiunea de locuinte colective
- servicii si echipamente publice aferente locuirii (invatamant, servicii, birouri, sanatate si alte asemenea)
- parcaje la sol, suprateran si subteran
- spații verzi amenajate
- accese pietonale, carosabile, spații staționare auto, parcuri
- construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonelor nou create
- amplasarea de reclame

Art. 5. Utilizări permise cu condiții

- construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să fie respectată legislația în domeniu și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.
- functiuni comerciale, alimentatie publica cu orar de functionare conform legislatiei in vigoare
- activitati pentru servicii specializate si profesionale
- schimbarea destinatiei apartamentelor din cadrul cladirilor de locuinte colective pentru categorii precum cabinete medicale, notariale, sedii de firme, agentii etc cu acordul vecinilor directi
- extinderea la nivelul parterului doar cu intocmirea unei noi documentatii P.U.Z. avizata si aprobata conform legislatiei in vigoare.

Art. 6. Utilizări interzise

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

P.O.T. maxim reglementat= 45%

C.U.T. maxim reglementat = 1.80

REGIM DE INALTIME MAXIM = P+4

ZONA LM: ZONA REZIDENTIALA CU SERVICII MIXTE LA PARTER

Zona de locuire individuala avand regim maxim de inaltime de P+1 va fi amplasata in partea nordica a zonei studiate si va permite realizarea la parterul locuintei individuale functiuni de servicii, comert cu amanuntul, alimentatie publica si functiuni administrative.

Art. 4. Utilizări permise

- servicii si echipamente publice aferente locuirii (invatamant, servicii, birouri, sanatate si alte asemenea)
- parcaje la sol, suprateran
- spații verzi amenajate
- accese pietonale, carosabile, spații staționare auto, parcuri
- construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonelor nou create
- amplasarea de reclame



Art. 5. Utilizări permise cu condiții

- construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să fie respectată legislația în domeniu și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.
- funcțiuni comerciale, alimentație publică cu orar de funcționare conform legislației în vigoare
- activități pentru servicii specializate și profesionale

Art. 6. Utilizări interzise

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

P.O.T. maxim existent = 100%- se menține

C.U.T. maxim existent = 2.80 -se menține

REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM = P+1

ZONA SM: ZONA SERVICIILOR MIXTE

Zona de servicii mixte având regim de înălțime de P este situată în partea vestică a amplasamentului reglementat. Construcția existentă în zona de servicii mixte va fi reabilitată ținându-se cont de micșorarea amprentei acesteia la sol, rezultând un spațiu de servicii de tip pavilionar.

Art. 4. Utilizări permise

- consolidarea, modernizarea și refuncționalizarea construcției existente
- sunt permise amenajări pentru activități sportive și recreative
- servicii de comerț cu amănuntul
- servicii și echipamente publice (grădinițe, creșe, sălăși și servicii de importanță locală)
- parcaje la sol, suprateran și subteran
- spații verzi amenajate
- acces pietonale, carosabile, spații staționare auto, parcuri
- construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonelor nou create
- amplasarea de reclame

Art. 5. Utilizări permise cu condiții

- construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să fie respectată legislația în domeniu și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.
- funcțiuni comerciale, alimentație publică cu orar de funcționare conform legislației în vigoare
- activități pentru servicii specializate și profesionale

Art. 6. Utilizări interzise

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

P.O.T. maxim reglementat = 45%

C.U.T. maxim reglementat = 0.80

REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM = P înalt (eventual supanțe)



CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

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

Art. 8. Zone cu valoare peisagistică

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 10. Expunerea la riscuri naturale

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

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

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

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

Art. 11. Expunerea la riscuri tehnologice

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

Art. 12. Construcții cu funcții generatoare de riscuri tehnologice
Nu au fost identificate astfel de situații în sensul art. 12 din RGU.



3.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 13. Orientarea față de punctele cardinale

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

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

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

Se recomandă orientarea spre nord a depozitelor, anexelor.

Pentru spațiile tehnice și anexe se recomandă orientarea spre nord.

Art. 14. Amplasarea față de drumurile publice

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

Organizarea circulației în zona se va realiza la nivel de parcelă, în interiorul acesteia cât și în relația cu drumul pentru asigurarea accesului în interiorul incintei.

Se propun lucrări de intervenție asupra cailor de comunicație existente.

Art. 15. Amplasarea față de aliniament

(aliniament = limita dintre domeniul public și privat)

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

Retragerea edificabilului față de aliniamentul cu str. Viitorului este variabilă și este între 14.39 și 14.50 (distanța măsurată în proiecție orizontală).

Ca regim de aliniere pentru locuințele P+6 cu spații comerciale la parter s-au propus următoarele:

- față de limita de proprietate din nord retragerea va fi de minim 3.00 m (zona edificabilă este retrasă față de limita nordică a amplasamentului cu o distanță de 3.88 m);
- față de limita de proprietate în partea de est – minim 14.30 m.
- față de construcția cu funcțiunea de turnatorie aflată în partea vestică, retragerea va fi de minim 30 ml.
- față de construcțiile S.C. GEOVAS COMF SRL existente, retragerea edificabilului va fi de la 12.10 până la 12.35 ml.

Retragerile pentru locuințele cu regim de înălțime P+4 cu spații comerciale la parter vor fi:

- față de limita sudică (clădirea primăriei) – între 6.27 ml și 6.48 ml
- față de limita estică (locuințele colective existente) se va realiza o retragere variabilă între 7.60 ml și 8.40
- față de limita nordică, distanța dintre limita edificabilă și construcția C1 existentă va fi de 43.95 ml
- față de limita vestică, distanța dintre limita edificabilă și hală existentă ce va avea funcțiunea de sală multifuncțională va fi o distanță variabilă între 22.20 m și 22.85 m.

Art. 16. Amplasarea în interiorul parcelei

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

3.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 17. Accese carosabile

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

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

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

Art. 18. Accese pietonale

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

La trotuare se vor prevedea rampe pentru persoane cu dizabilitati.

Art. 19. Parcaje, garaje

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

Pentru amenajarea locurilor de parcare se vor avea în vedere normativele în domeniu în vigoare : P 132-93 «Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane » și NP 24-97 « Normativ pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme ».

Strazile și aleile propuse prin prezenta documentație vor putea fi utilizate de toți coproprietarii. De asemenea, obligația de realizare și întreținere a acestora revine coproprietarilor.

	Nr. locuri de parcare funcțiune rezidențiala	Nr. locuri de parcare pentru funcțiunea de Servicii mixte
P+6	72 locuri	pentru spațiile comerciale de la parterul P+6 – 6 locuri
P+4	20 locuri	pentru spațiile comerciale de la parterul P+4 – 2 locuri
P+1+M locuire - nr cad. 35721	2 locuri	
Sala multifunctionala in sistem pavilionar		20 locuri
Direcția de Asistență și Protecție Socială Tulcea		8 locuri
TOTAL LOCURI DE PARCARE	130 LOCURI	

Suplimentar fata de necesarul desfasurarii funcțiunilor reglementate mai sunt 25 de locuri de parcare marcate pe planșa de mobilare urbanistica.

3.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

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

De asemenea, apele pluviale vor fi dirijate si colectate in reseaua publica de ape pluviale detinuta de Aquaserv, retea ce va fi extinsa pe cheltuiala investitorului.

Pentru platforma de organizare de santier, echiparea tehnico-edilitara se va realiza cu echipamente proprii: grup sanitar ecologic, grup electrogen autonom, cisterna de apa potabila, container pentru birourile de lucru, vestiare ale personalului.

Revine in sarcina beneficiarului – conform prevederilor art.13 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr.525/1996 – obligatia efectuatii, in parte sau total, a lucrarilor de infrastructura si de echipare tehnico-edilitara in perimetrul studiat, in baza unor contracte prelabile cu autoritatile locale. Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suportă in întregime de investitor sau beneficiar.

Se vor respecta procedurile de avizare si autorizare conform legislatiei in vigoare.

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

Echibarile edilitare se vor dimensiona corespunzator consumurilor si capacitatilor prevazute prin proiect.

Extinderea de retele publice sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizează de către primărie sau investitor/beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.

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

Art. 21. Parcelarea

- cu respectarea art. 30 din RGU

Impartirea in subzone a terenurilor din zona studiata a avut in vedere indeplinirea urmatoarele conditii obligatorii privind constructibilitatea :

- asigurarea accesului la drum;
- asigurarea echiparii tehnico-edilitare necesare;
- forme si dimensiuni ale loturilor care sa permita realizarea de constructii, cu respectarea regulilor de amplasare si conformare din RGU.

Astfel, parcelele permit edificarea de constructii si amenajari, cu respectarea retragerilor fata de aliniament si limitele laterale si posterioare, in conformitate cu prevederile Codului Civil, si cu regulile care deriva din necesitatile de prevenire si stingere a incendiilor.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

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

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

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

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

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

Materialele de construcție vor fi de preferință durabile.

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

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

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

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

Se interzic materialele poluante (ex. azbocimentul).

Acoperișurile :

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

Tâmplăria :

- Aspect: lemn, P.V.C., metalica

Art. 24. Procentul de ocupare al terenului

- cu respectarea PUG și RLU aprobate, respectiv :

P.O.T. = 45%

C.U.T. maxim = 1.80

BILANT TERITORIAL PE ZONA REGLEMENTATA

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS		EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%	P.O.T	C.U.T.	P.O.T.	C.U.T.
CONSTRUCTII	4266.5	24.629	7795.35	45	23.65	0.24	45	1.80
SPATII VERZI	6993.45	40.371	3464.60	20				
PARCAJE, PLATFORME, CIRCULATII AUTO SI PIETONALE	6063.05	35	6063.05	35				
TOTAL	17323	100	17323	100				

DIN CARE:

BILANT TERITORIAL PE ZONE FUNCTIONALE:

LI - ZONA REZIDENTIALA CU INALTIMEA MĂLMARE DE 10 M

ZONE/SUBZONE FUNCTIONALE	MP	%
TOTAL TEREN	6812.27	100
- ZONA LI – Rezidentiala cu cladiri inalte de peste 10 m	3065.52	45
- Zona spatii verzi minim pe lot	1362.45	20,00
- Zona amenajari incinta (parcaje, platforme, circulatii, alei carosabile, etc.)	2384.30	35,00

Terenurile reglementate cu funcțiunea rezidentiala (cu funcțiunea de servicii mixte – complementara și compatibila cu cea de locuire) sunt: nr. Cad. 45100, nr cad 34085 și nr. Cad. 34133

LM - ZONA REZIDENTIALA CU INALTIME MEDIE - LOCUIRE INDIVIDUALA

ZONE/SUBZONE FUNCTIONALE	MP	%
TOTAL TEREN	299.73	100
- ZONA LM - Rezidentiala cu cladiri inalte de peste 10 m	164.85	55
- Zona spatii verzi minim pe lot	59.95	20,00
- Zona amenajari incinta (parcaje, platforme, circulatii, alei carosabile, etc.)	74.93	25,00



Terenurile reglementate cu functiunea rezidentiala (cu functiunea de servicii mixte - complementara si compatibila cu cea de locuire) sunt: nr cad 35721 si nr. Cad. 30857 (cota parte din calea comuna)

ZONA SERVICIIL MIXTE:

ZONE/SUBZONE FUNCTIONALE	MP	%
TOTAL TEREN	10211	100
- ZONA SM - Servicii mixte-comert si agrement	4594.95	45
- Zona spatii verzi minim pe lot	2042.20	20,00
- Zona amenajari incinta (parcaje, platforme, circulatii, alei carosabile, etc.)	3573.85	35,00

Terenurile reglementate cu functiunea de servicii mixte sunt: nr cad 30860, nr cad 30993, nr cad 45099, nr cad 30857, nr cad 45373, nr cad 30856.

COORDONATELE STEREO LA ZONELE EDIFICABILE SUNT:**LIMITE ZONA EDIFICABILA P+6 - CORAL**

Coordonate pct.de contur	
X [m]	Y [m]
416218.925	796838.706
416218.925	796855.074
416198.104	796855.074
416198.064	796870.606
416176.104	796870.574
416176.104	796886.015
416148.107	796886.015
416147.989	796870.574
416165.293	796870.574
416165.293	796854.424
416193.954	796854.424
416193.807	796838.945
416218.925	796838.706
S(1)=1368mp P=236.274m	

LIMITE ZONA EDIFICABILA SALA MULTIFUNCTIONALA - CORAL

Coordonate pct.de contur	
X [m]	Y [m]
416116.021	796781.853
416116.381	796794.410
416116.381	796794.439
416114.539	796808.957
416114.551	796810.388
416090.779	796810.901
416033.429	796813.758
416033.431	796783.576

S(1)=2388mp P=223.524m

LIMITE ZONA EDIFICABILA P+4 - PUSCUTA FLORIN

Coordonate pct.de contur	
X [m]	Y [m]
416070.262	796834.772
416070.262	796852.830
416053.341	796852.830
416053.341	796834.870
416070.262	796834.772

S(1)=305.00mp P=69.859m

LIMITE ZONA EDIFICABILA BUMBAC GHEORGHE

Coordonate pct.de contur	
X [m]	Y [m]
415968.594	796818.668
415970.059	796818.576
415971.079	796830.400
415969.707	796830.500
415967.272	796830.710
415968.125	796838.056
415967.405	796838.140
415967.799	796841.503
415963.229	796841.810
415963.215	796841.620
415961.885	796831.202
415962.549	796831.142
415962.421	796830.150
415961.660	796824.245
415961.187	796819.165

S(1)=160mp P=64.081m

Pentru terenurile cu numerele cadastrale 30991 și 30992, aflate în domeniul privat al municipiului Tulcea și care sunt reglementate prin prezenta documentație de urbanism PUZ, se va face dovada dreptului real de proprietate, întrucât pe acestea sunt reglementate locuri de parcare și cale de acces care vor deservi construcțiile propuse pe terenurile cu numerele cadastrale 45100, 34085, 34133 și 45099 în vederea respectării HCL nr. nr. 201 din data de 28.09.2017 - Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Unității Administrativ-Teritoriale Municipiul Tulcea, care prevede la art. 16 alin (1) " Locurile de parcare vor fi asigurate în interiorul proprietății pe care se realizează investiția, în proporție de cel puțin 60%, iar în situația în care suprafața nu este suficientă pentru diferența de până la 100%, spațiile pentru parcare se pot asigura pe un alt teren aflat în proprietate, închiriat de la proprietari privați sau din patrimoniul Unității Administrativ-Teritoriale Municipiul Tulcea, dacă aceasta deține terenuri disponibile cu această destinație.". Prezentarea dovezii dreptului real de proprietate se va realiza în termen de 6 luni de la aprobarea prezentei documentații de urbanism PUZ prin HCL.

Terenurile sus menționate sunt identificate în prezenta documentație ca având următoarele coordonate:

MUN TULCEA NR.CAD.30991

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
52	416091.368	796849.181	19.276
57	416072.095	796849.494	8.807
56	416072.049	796840.687	19.333
53	416091.379	796840.374	8.807
S(1)=170.00mp P=56.222m			

MUN. TULCEA NR CADASTRAL 30992

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
53	416091.379	796840.374	19.333
56	416072.049	796840.687	17.432
55	416071.957	796823.255	19.448
54	416091.402	796822.940	17.434
S(1)=338.00mp P=73.646m			

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

Art. 25. Spații verzi

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

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

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

Art. 26. Împrejurimi

- cu respectarea art. 35 din RGU

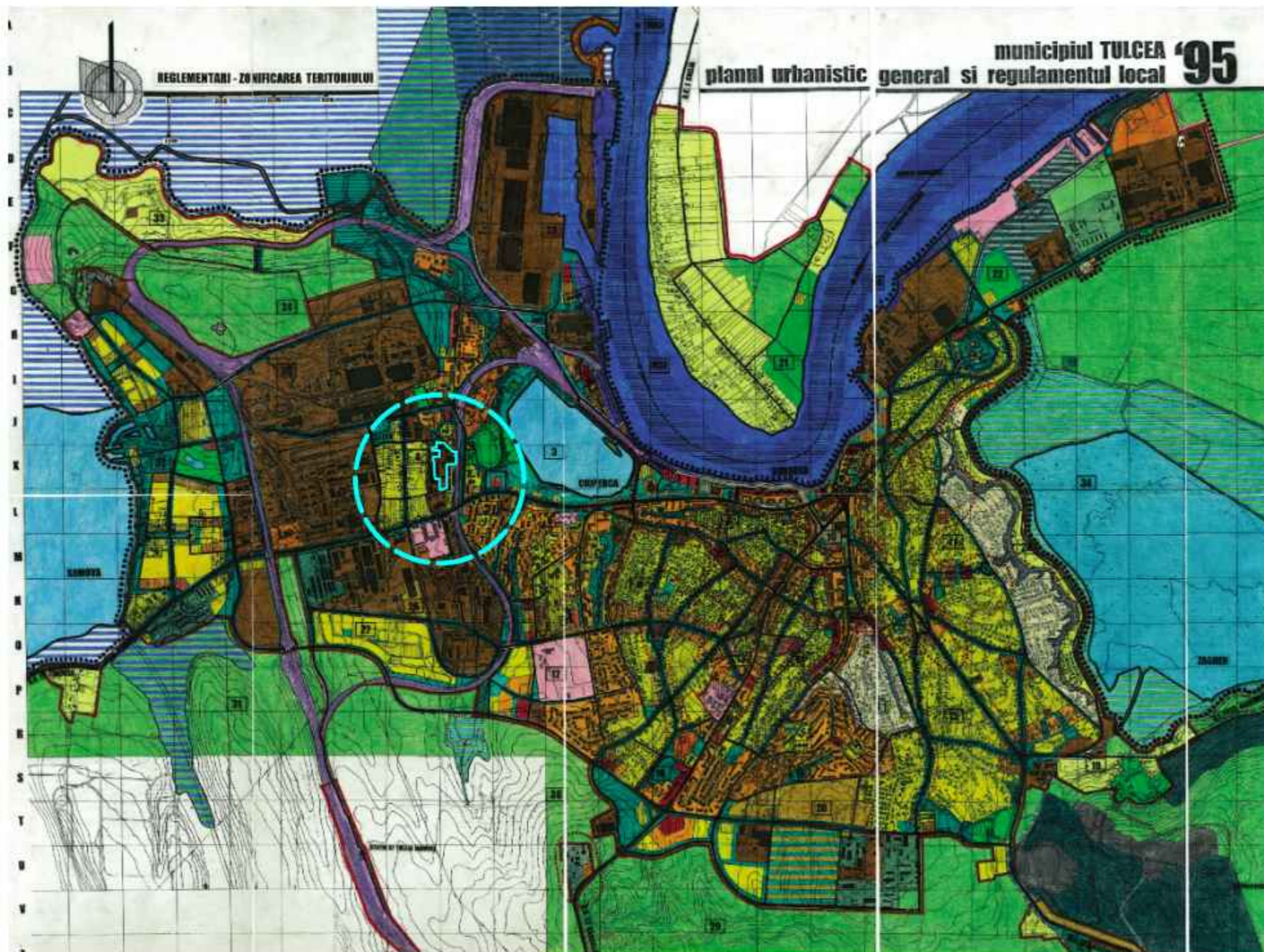
Delimitarea proprietăților se va realiza prin mobilier urban, amenajări peisagere.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

LI și SM



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



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

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

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

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

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

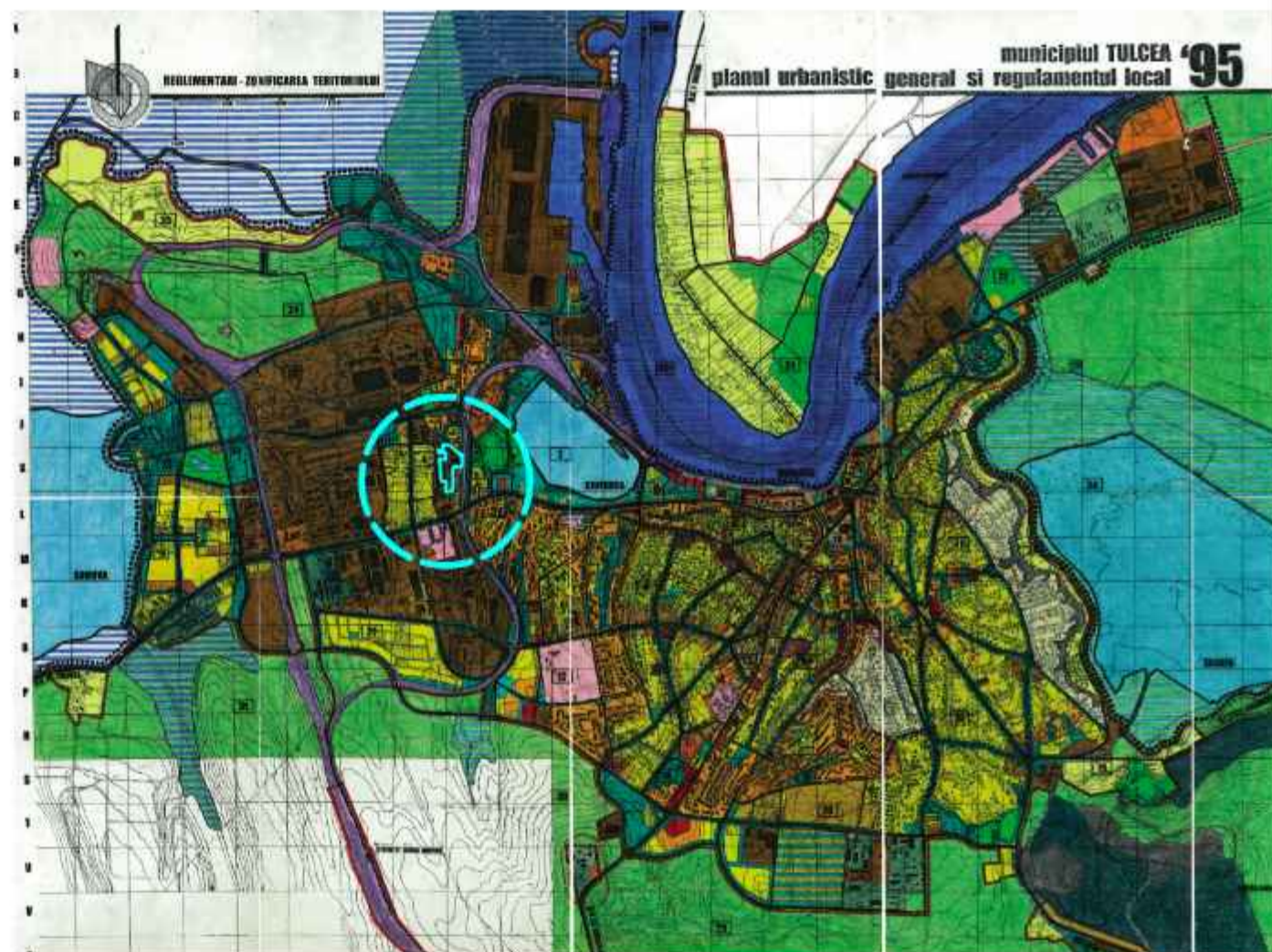


Terenurile studiate se afla in partea de N-V a Municipiului Tulcea, avand acces la Str. Viitorului si Str Isaccei. Conform P.U.G. si R.L.U. in vigoare, acestea se afla in U.T.R. 4 - TABEREI, zona I - zona de unitati industriale de depozitare si transport; subzona industrială cu "caracter parazitara"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

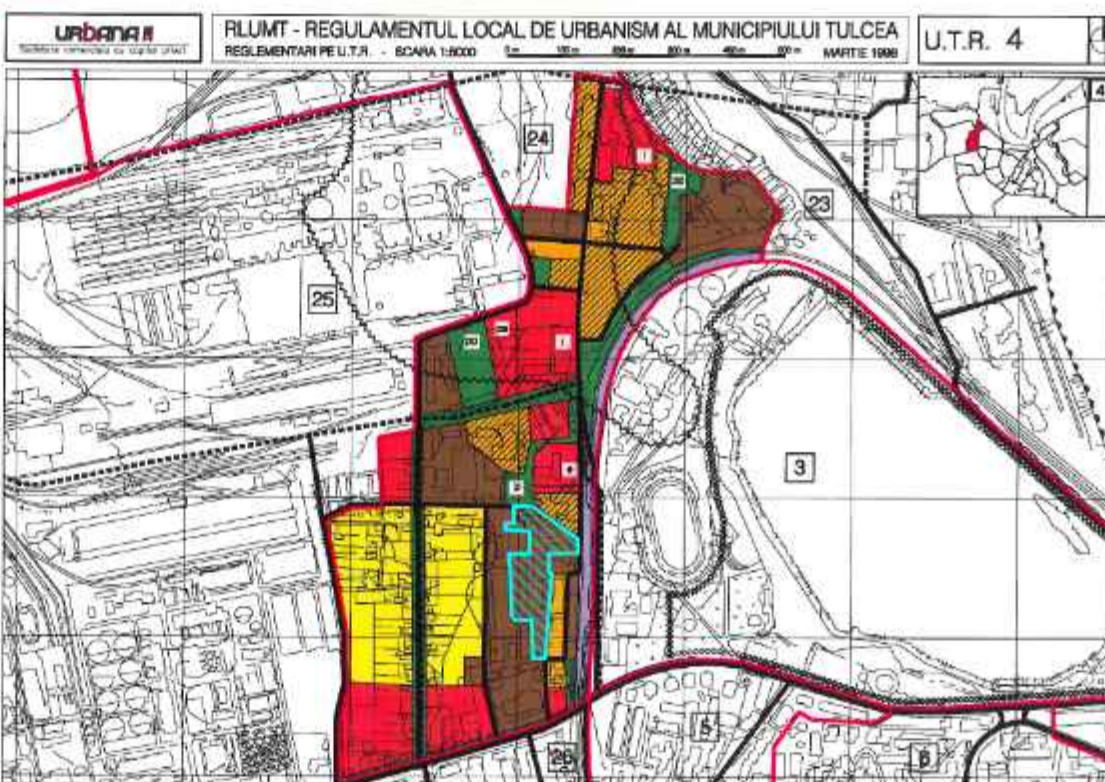
Toate subzonele functionale stabilite in zona I - UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITARE si TRANSPORT, se afla in interdictie temporara de construire pana la aprobarea P.U.Z. cu regulament aferent care stabilesc: modul de schimbare a parametrilor urbanistici in subzona functionala respectiva in conformitate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

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

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



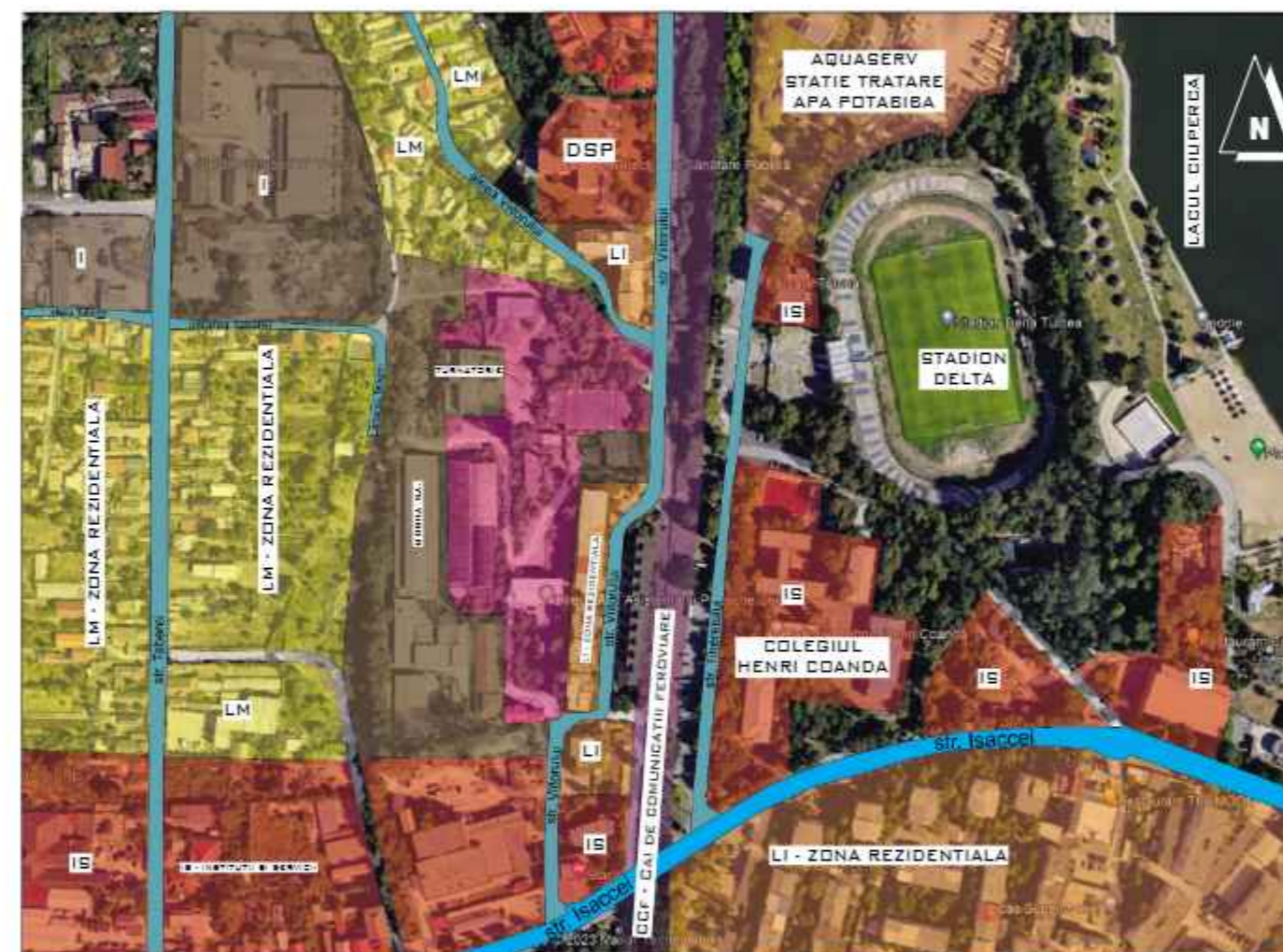
AMPLASAMENTUL STUDIAT



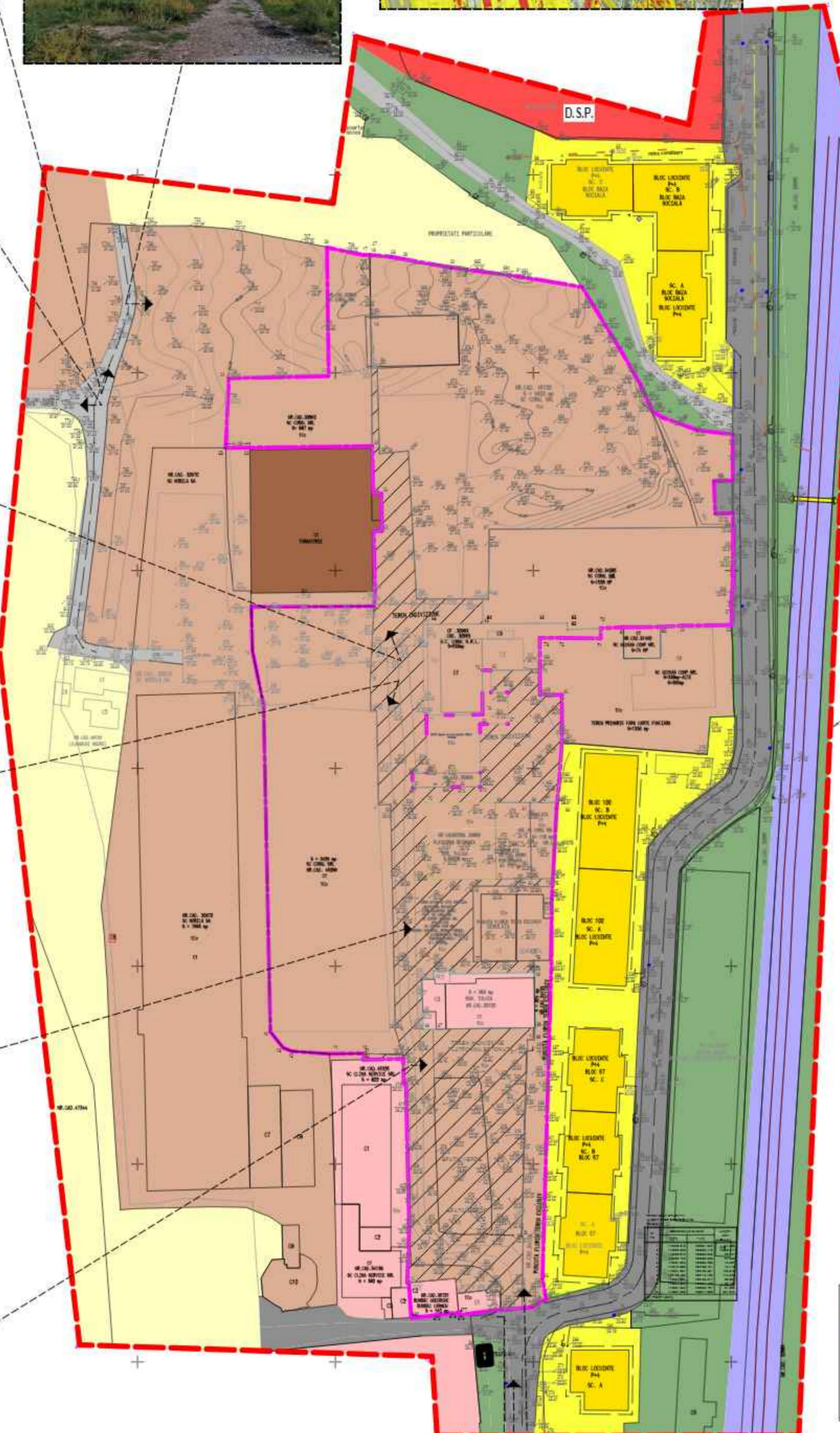
URBANISM - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL MUNICIPIULUI TULCEA	
REGLEMENTARI PE U.T.R. - SCALA 1:1000	U.T.R. 4
LEGENDA	LEGENDA
URBANISME	URBANISME
URBANISME	URBANISME

VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT NR./ DATA
S.C. DELPHICO PROIECT S.R.L. MINERI J36/207/2010				BENEFICIAR: S.C. CORAL S.R.L., PUSCUTA FLORIN, BUMBAC GHEORGHE
ADMINISTRATOR	MIHAI DRAGULIN-DOBRE		SCARA	PR. NR. 40/2021
SEF PROIECT	Arh. CRISTEA IOAN			FAZA: P.U.Z.
PROIECTAT	Arh. CORNELIA DRAGULIN-DOBRE		DATA	PLANSĂ NR. U2
DESENAT	Arh. CORNELIA DRAGULIN-DOBRE		2023	INCADRARE IN P.U.G. APROBAT

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



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



NO	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50

PLAN TOPOGRAFIC
 MUN. TULCEA
 JUDETUL TULCEA
 SCALA 1:500



LEGENDA

[Red dashed line]	CONSTRUCII
[Green line]	REPERE TOPOGRAFICE
[Blue line]	REPERE GEODEZICE
[Yellow line]	REPERE DE NIVEL
[Black line]	REPERE DE ALTIMETRIE
[Blue circle]	PILOTI
[Red circle]	REPERE DE NIVEL
[Blue circle]	REPERE DE ALTIMETRIE
[Black circle]	REPERE DE NIVEL
[Black circle]	REPERE DE ALTIMETRIE
[Black circle]	REPERE DE NIVEL
[Black circle]	REPERE DE ALTIMETRIE

S	P	O	A
PUNCTE TARI	PUNCTE SLABE	OPORTUNITATI	AMENINARI
<ul style="list-style-type: none"> Populația în creștere Tendința de creștere a fondului de locuințe Rețeaua de alimentare cu energie electrică existentă acoperă tot teritoriul construit Existența rețelelor de telecomunicații, care servesc toți locuitorii Existența rețelei de canalizare, la care sunt racordate majoritatea clădirilor Existența dotărilor din domeniul sănătății, și educației Existența creșterii manifestărilor de paraziți fizice pentru dezvoltarea unei afecțiuni proprii Dezvoltarea intensă a sectorului comercial în sectorul de construcții Existența antreprenorilor în dezvoltare Existența unei afecțiuni proprii Dezvoltarea intensă a sectorului comercial în sectorul de construcții Existența antreprenorilor în dezvoltare Existența unei afecțiuni proprii Dezvoltarea intensă a sectorului comercial în sectorul de construcții Existența antreprenorilor în dezvoltare 	<ul style="list-style-type: none"> Nivelul scăzut al infrastructurii rutiere modernizate în ansamblu Traficul intens în aglomerații Existența unor locuri de parcare amenajate Existența unor zone de construcții, prin volumul și culoarea utilizate, au depreciaz aspectul general al zonei Lipsa rețelelor de canalizare prioritare Existența unor clădiri caldificat insuficient Lipsa pistozilor pentru bicicliști Existența unor zone de parcare fizice pentru dezvoltarea unei afecțiuni proprii Dezvoltarea intensă a sectorului comercial în sectorul de construcții Existența antreprenorilor în dezvoltare Existența unei afecțiuni proprii Dezvoltarea intensă a sectorului comercial în sectorul de construcții Existența antreprenorilor în dezvoltare Existența unei afecțiuni proprii Dezvoltarea intensă a sectorului comercial în sectorul de construcții Existența antreprenorilor în dezvoltare 	<ul style="list-style-type: none"> Interes ridicat al comunității pentru dezvoltarea sectorului comercial Existența unor zone de construcții, prin volumul și culoarea utilizate, au depreciaz aspectul general al zonei Lipsa rețelelor de canalizare prioritare Existența unor clădiri caldificat insuficient Lipsa pistozilor pentru bicicliști Existența unor zone de parcare fizice pentru dezvoltarea unei afecțiuni proprii Dezvoltarea intensă a sectorului comercial în sectorul de construcții Existența antreprenorilor în dezvoltare Existența unei afecțiuni proprii Dezvoltarea intensă a sectorului comercial în sectorul de construcții Existența antreprenorilor în dezvoltare Existența unei afecțiuni proprii Dezvoltarea intensă a sectorului comercial în sectorul de construcții Existența antreprenorilor în dezvoltare Existența unei afecțiuni proprii Dezvoltarea intensă a sectorului comercial în sectorul de construcții Existența antreprenorilor în dezvoltare 	<ul style="list-style-type: none"> Interes ridicat al comunității pentru dezvoltarea sectorului comercial Existența unor zone de construcții, prin volumul și culoarea utilizate, au depreciaz aspectul general al zonei Lipsa rețelelor de canalizare prioritare Existența unor clădiri caldificat insuficient Lipsa pistozilor pentru bicicliști Existența unor zone de parcare fizice pentru dezvoltarea unei afecțiuni proprii Dezvoltarea intensă a sectorului comercial în sectorul de construcții Existența antreprenorilor în dezvoltare Existența unei afecțiuni proprii Dezvoltarea intensă a sectorului comercial în sectorul de construcții Existența antreprenorilor în dezvoltare Existența unei afecțiuni proprii Dezvoltarea intensă a sectorului comercial în sectorul de construcții Existența antreprenorilor în dezvoltare Existența unei afecțiuni proprii Dezvoltarea intensă a sectorului comercial în sectorul de construcții Existența antreprenorilor în dezvoltare

LEGENDA TERENURI RELEMENTATE

A - LIMITE

- [Pink dashed line] LIMITA ZONA STUDIATA - S = 65217 mp
- [Red dashed line] LIMITA PROPRIETATI RELEMENTATE PRIN PUZ - S = 17323 mp
- [Yellow] Instituti si servicii
- [Orange] Locuinte colective
- [Light Orange] Locuinte individuale
- [Green] Parcuri/baze sportive/ spatiu verde
- [Dark Green] Artere principale - stare buna
- [Light Green] Artere secundare

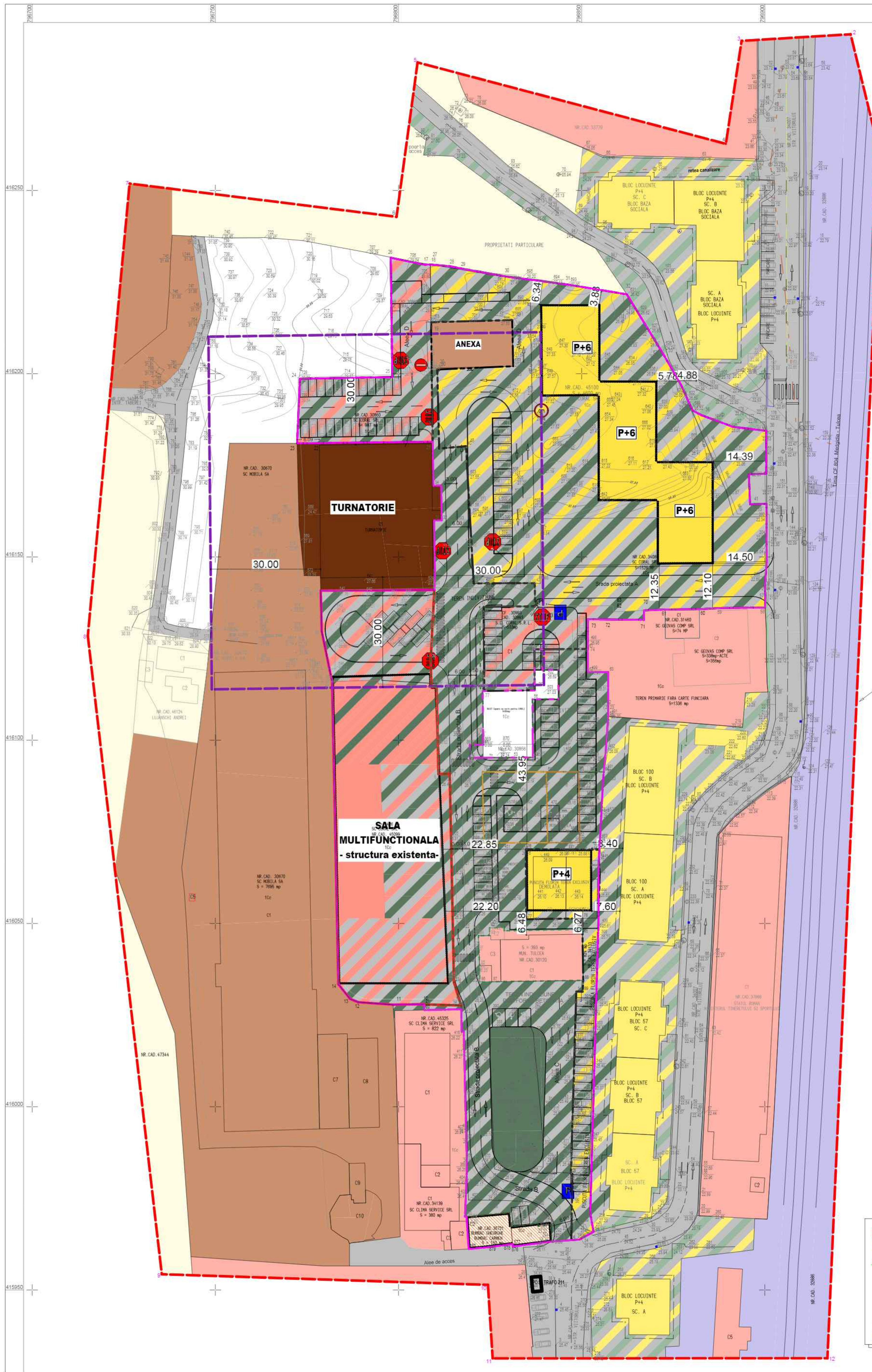
- [Brown] Industrie usoara si depozite
- [Dark Brown] Industrie grea
- [Blue] C.F.R.
- [Hatched] Teren cota indiviza
- [Yellow arrow] Trecere pietonala peste calea ferata

INDICATORI URBANISTICI - RELEMENTATI

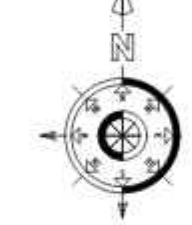
STIENEN = 17,223 MP
 P.O.T. EXISTENT = 25,63 MP
 C.U.T. EXISTENT = 0,25
 C.U.T. CF. P.U.G. = 2,00

VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT NR./DATA	PR. NR.
	S.C. DELPHIC PROIECT S.R.L. MINERI J36/207/2010			BENEFICIAR S.C. CORAL S.R.L., PUSCUTA FLORIN, BUMBAC GHEORGHE	40/2021
ADMINISTRATOR	MIHAI DRAGULIN-DOBRE		SCARA	FAZA:	
SEF PROIECT	Arh. CRISTEA IOAN		1:1000	P.U.Z.	
PROIECTAT	Arh. CORNELIA DRAGULIN-DOBRE		DATA	SITUATIA EXISTENTA	PLANSA NR.
DESENAT	Arh. CORNELIA DRAGULIN-DOBRE		2023		U4

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



PLAN TOPOGRAFIC
MUN. TULCEA
JUDETUL TULCEA
scara 1:500



TABLES OF COORDINATES AND ELEVATIONS:

NO.	COORDONATE X (m)	COORDONATE Y (m)	ALTIMETRIE (m)
1	418000.00	798000.00	145.00
2	418000.00	798000.00	145.00
3	418000.00	798000.00	145.00
4	418000.00	798000.00	145.00
5	418000.00	798000.00	145.00
6	418000.00	798000.00	145.00
7	418000.00	798000.00	145.00
8	418000.00	798000.00	145.00
9	418000.00	798000.00	145.00
10	418000.00	798000.00	145.00

TABLES OF COORDINATES AND ELEVATIONS (continued):

NO.	COORDONATE X (m)	COORDONATE Y (m)	ALTIMETRIE (m)
11	418000.00	798000.00	145.00
12	418000.00	798000.00	145.00
13	418000.00	798000.00	145.00
14	418000.00	798000.00	145.00
15	418000.00	798000.00	145.00
16	418000.00	798000.00	145.00
17	418000.00	798000.00	145.00
18	418000.00	798000.00	145.00
19	418000.00	798000.00	145.00
20	418000.00	798000.00	145.00

TABLES OF COORDINATES AND ELEVATIONS (continued):

NO.	COORDONATE X (m)	COORDONATE Y (m)	ALTIMETRIE (m)
21	418000.00	798000.00	145.00
22	418000.00	798000.00	145.00
23	418000.00	798000.00	145.00
24	418000.00	798000.00	145.00
25	418000.00	798000.00	145.00
26	418000.00	798000.00	145.00
27	418000.00	798000.00	145.00
28	418000.00	798000.00	145.00
29	418000.00	798000.00	145.00
30	418000.00	798000.00	145.00

TABLES OF COORDINATES AND ELEVATIONS (continued):

NO.	COORDONATE X (m)	COORDONATE Y (m)	ALTIMETRIE (m)
31	418000.00	798000.00	145.00
32	418000.00	798000.00	145.00
33	418000.00	798000.00	145.00
34	418000.00	798000.00	145.00
35	418000.00	798000.00	145.00
36	418000.00	798000.00	145.00
37	418000.00	798000.00	145.00
38	418000.00	798000.00	145.00
39	418000.00	798000.00	145.00
40	418000.00	798000.00	145.00

TABLES OF COORDINATES AND ELEVATIONS (continued):

NO.	COORDONATE X (m)	COORDONATE Y (m)	ALTIMETRIE (m)
41	418000.00	798000.00	145.00
42	418000.00	798000.00	145.00
43	418000.00	798000.00	145.00
44	418000.00	798000.00	145.00
45	418000.00	798000.00	145.00
46	418000.00	798000.00	145.00
47	418000.00	798000.00	145.00
48	418000.00	798000.00	145.00
49	418000.00	798000.00	145.00
50	418000.00	798000.00	145.00

LEGENDA TERENURI REGLENTATE

A - LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA - S = 65217 mp
- LIMITA PROPRIETATI REGLENTATE PRIN PUZ - S = 17323 mp
- LIMITA EDIFICABIL
- LIMITA TERENURI CE VOR FI CONCESIONATE - NR CAD 30891, 30892

B - ZONIFICARE FUNCTIONALA

- SUBZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE/PIETONALE EXISTENTE/PROPUSE SAU CORECTATE - Cc
- ZONA REZIDENTIALA - LOCUINTE COLECTIVE PROPUSE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER - LM
- ZONA INSTITUTII SI SERVICII - AGREMENT - SM
- SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN CABINA PORTAR SI LOCUINTA DE SERVICII IN LOCUIRE INDIVIDUALA CU SERVICII LA PARTER
- ZONA DE PROTECTIE TURNATORIE (30m)
- TERENURI NEGADASTRATE
- INDUSTRIE GREA - TURNATORIE
- ANEXA - NU SE INTERVINE
- SUBZONA SPATII VERZI
- TRECERE PIETONALA PESTE CALEA FERATA

INDICATORI URBANISTICI - REGLENTATI

TEREN = 17323 mp

P.O.T. EXISTENT = 25.53%

C.U.T. EXISTENT = 0.25

P.O.T. PROPUSE = 45.00%

C.U.T. CF. P.U.Z. = 1.80

HMAX - P+6

FUNCTIUNI	EXISTENT mp	%	PROPUSE mp	%	EXISTENT P.O.T.	EXISTENT C.U.T.	PROPUSE P.O.T.	PROPUSE C.U.T.
CONSTRUCTII	4266.5	24.63%	7795.35	45	23.65	0.24	45	1.80
SPATII VERZI	6063.05	35	6063.05	35				
PARCAJE, PLATFORME, CIRCULATII AUTO SI PIETONALE	6063.05	35	6063.05	35				
TOTAL	17323	100	17323	100				

II - ZONA REZIDENTIALA CU INALTIME DE PESTE 10 M

ZONE SUBZONE FUNCTIONALE

MP	%	
TOTAL TEREN	6812.27	100
- ZONA LI - Rezidentiala cu cladiri inalte peste 10 m	3065.52	45
- Zona spatii verzi minim pe lot	1362.45	20,00
- Zona amenajari incinta (parcari, platforme, circulaii, alii carosabile, etc.)	2384.30	35,00

IM - ZONA REZIDENTIALA

ZONE SUBZONE FUNCTIONALE

MP	%	
TOTAL TEREN	299.73	100
- ZONA LM - Rezidentiala cu cladiri medii	164.85	55
- Zona spatii verzi minim pe lot	59.95	20,00
- Zona amenajari incinta (parcari, platforme, circulaii, alii carosabile, etc.)	74.93	25,00

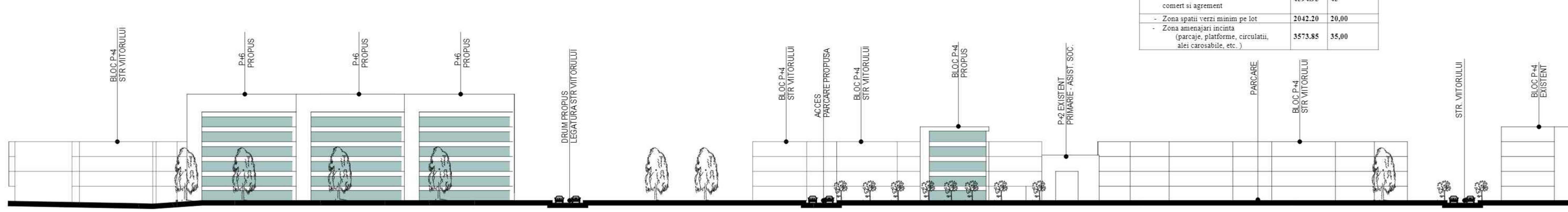
ZONA SERVICII MIXTE

ZONE SUBZONE FUNCTIONALE

MP	%	
TOTAL TEREN	10311	100
- ZONA SM - Servicii mixte - comerț si agrement	4594.95	45
- Zona spatii verzi minim pe lot	2042.20	20,00
- Zona amenajari incinta (parcari, platforme, circulaii, alii carosabile, etc.)	3573.85	35,00

Legenda

- CONSTRUCTII
- TEREN PROPRIETATE NR CAD. VECHINE
- LIMITA PROPRIETATI
- PUNCT RADIANT
- COTA PUNCTULUI
- STALP ELECTRICI
- DAZ
- CAMIN
- SCURGERE
- RETEA CANALIZARE
- RETEA DE APA
- ZONA STUDIATA

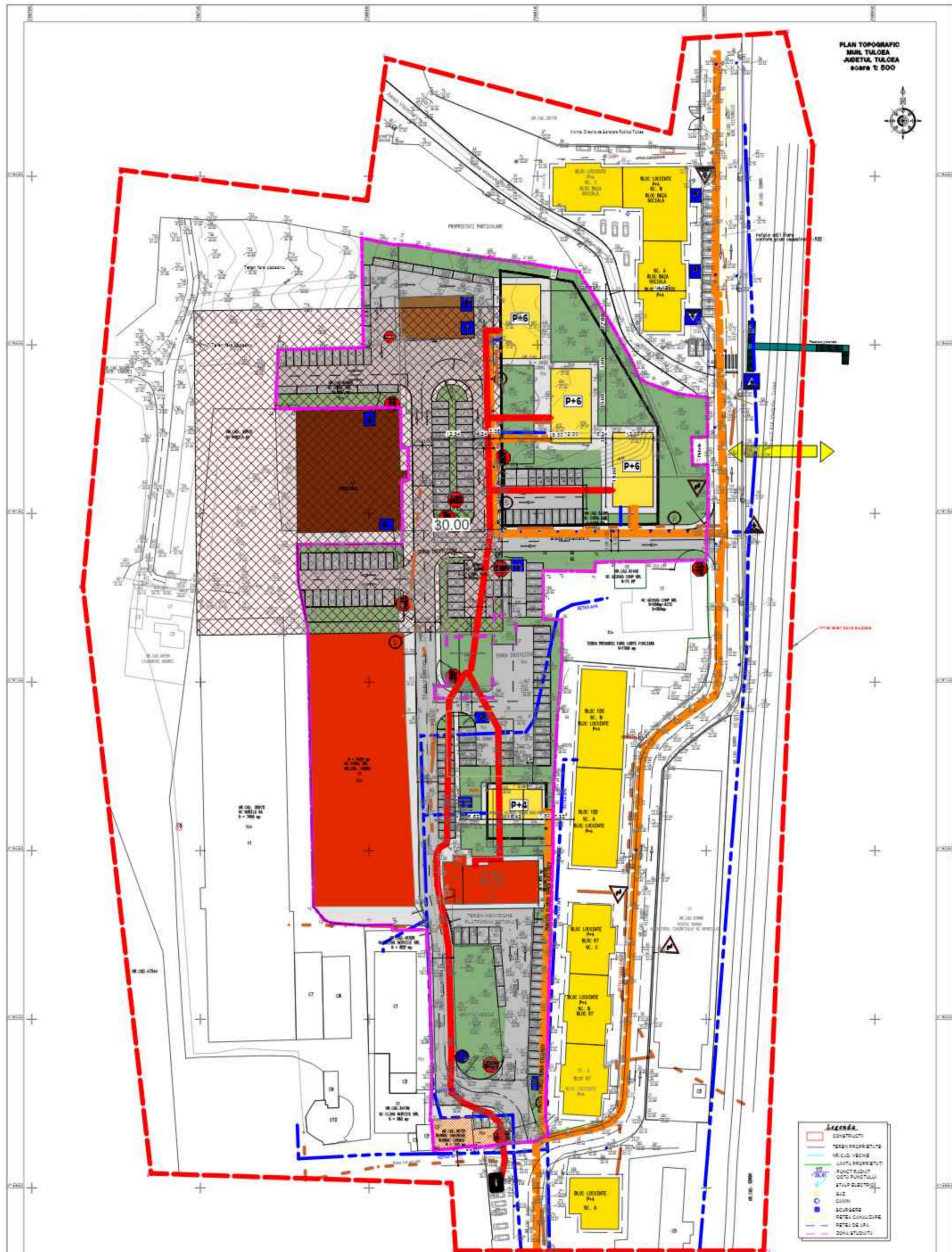


VERIFICATOR	NUME	SEMANTURA	CERINTA	REFERAT NR / DATA	PR. NR
ADMINISTRATOR	MIRIA DRAGULINCOBRE	SCARA	1:500	BENEFICIAR S.C. CORAL S.R.L. PUSUTA	4022/21
PROIECTANT	AN. CRISTEA IAN	DATA	2023	PLANSA NR	U5
DESEINAT	AN. CORNELIA DRAGULINCOBRE			REGLEMENTARI URBANISTICE	



PLAN TOPOGRAFIC
MUN. TULCEA
JUDETUL TULCEA
SCALA 1:500

NOI	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10



Nota:

RETELE DE APA SI CANALIZARE in municipiul Tulcea sunt asigurate de operatorul S.C. AQUASERV S.A. Tulcea. Resursa naturala respectiv apa este asigurata de administratorul de resursa Administratia Nationala Apele Romane prin Dobrogea Litoral SGA Tulcea.

In zona amplasamentului exista retea publica de alimentare cu apa si canalizare. Posibilitate de bransare este din Str. Viitorului. S-a obtinut avizul S.C. AQUASERV S.A. Tulcea cu numarul 5619 din 17.05.2023 favorabil pentru faza P.U.Z.

RETELE DE ENERGIE ELECTRICA

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

RETELE DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

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

INDICATORI URBANISTICI - REGLENTATI:

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

BILANT TERITORIAL

FUNCTIUNI	EXISTENT mp	%	PROPUS mp	%	EXISTENT P.O.T.	C.U.T.	PROPUS P.O.T.	C.U.T.
CONSTRUCTII	4266,5	24,629	7795,35	45	23,65	0,24	45	1,80
SPATII VERZI	6993,45	40,371	3464,60	20				
PARCAJE, PLATFORME, CIRCULATII AUTO SI PIETONALE	6063,05	35	6063,05	35				
TOTAL	17323	100	17323	100				

LI - ZONA REZIDENTIALA CU INALTIME DE PESTE 10 M

ZONE/SUBZONE FUNCTIONALE	MP	%
TOTAL TEREN	6812,27	100
- ZONA LI - Rezidentiala cu cladiri inalte peste 10 m	3065,52	45
- Zona spatii verzi minim pe lot	1362,45	20,00
- Zona amenajari incinta (parcaje, platforme, circulatii, alei carosabile, etc.)	2384,30	35,00

ZONA SERVICII MIXTE:

ZONE/SUBZONE FUNCTIONALE	MP	%
TOTAL TEREN	10211	100
- ZONA SM - Servicii mixte-comert si agrement	4594,95	45
- Zona spatii verzi minim pe lot	2042,20	20,00
- Zona amenajari incinta (parcaje, platforme, circulatii, alei carosabile, etc.)	3573,85	35,00

LM - ZONA REZIDENTIALA

ZONE/SUBZONE FUNCTIONALE	MP	%
TOTAL TEREN	299,73	100
- ZONA LM - Residentiala cu cladiri medii	164,85	55
- Zona spatii verzi minim pe lot	59,95	20,00
- Zona amenajari incinta (parcaje, platforme, circulatii, alei carosabile, etc.)	74,93	25,00

Legenda

- CONSTRUCTII
- TEREN PROPRIETATE
- RETELE VERZI
- LIMITA PROPRIETATI
- PUNCT RAZDOL
- COTE PUNCTULUI
- STIPI ELECTRICI
- SIZ
- CLAM
- SCURTORI
- RETELE CANALIZARE
- RETELE DE APA
- ZONA STUDIULUI

LEGENDA TERENURI REGLENTATE

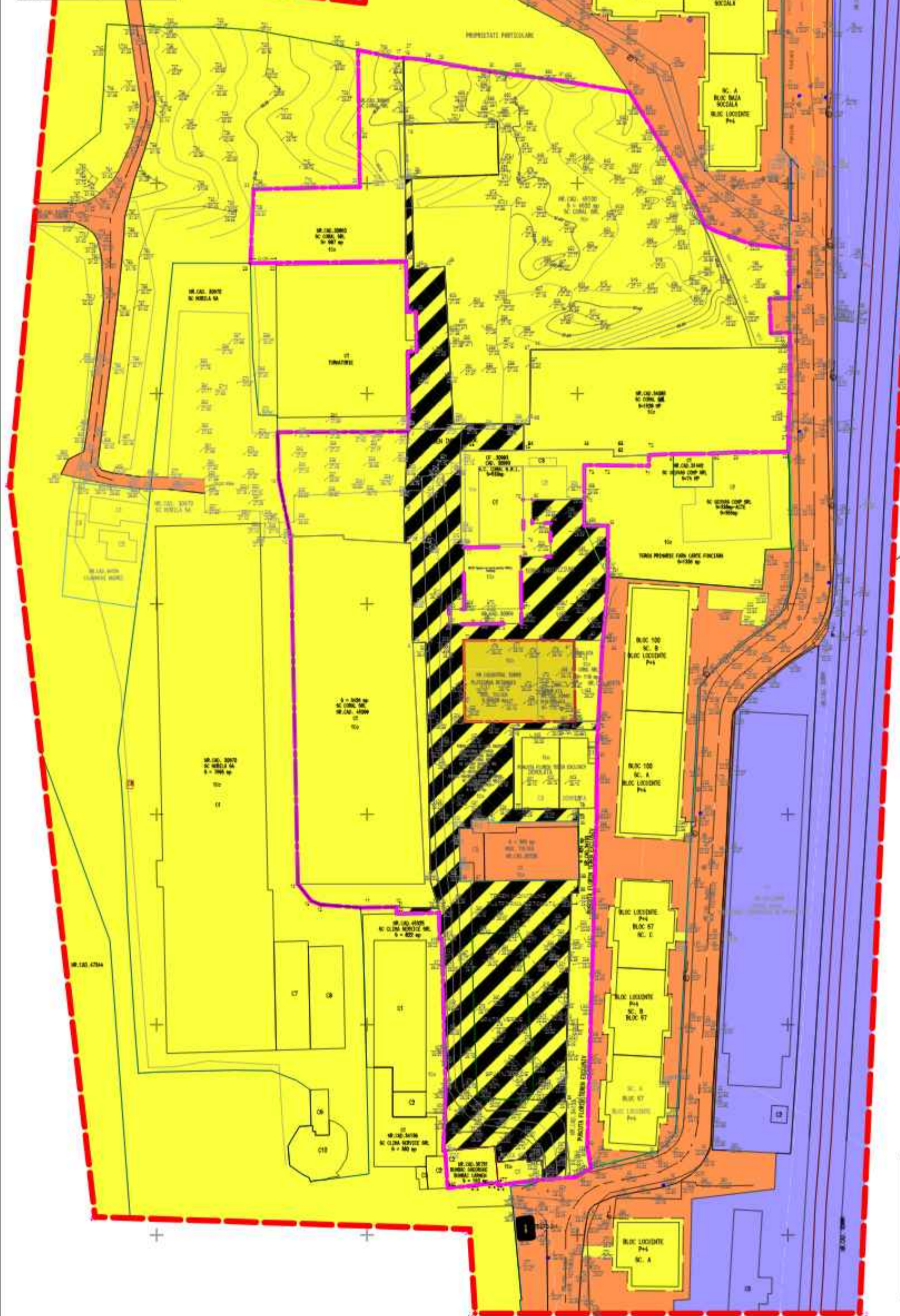
- A - LIMITE**
- LIMITA ZONA STUDIATA - S = 65217 mp
 - LIMITA PROPRIETATI REGLENTATE PRIN PUZ - S = 17323 mp
 - LIMITA EDIFICABIL
- B - ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- ZONA PIETONALA
 - ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE PROPUSE SAU CORECTATE - Cor
 - ZONA REZIDENTIALA - LOCUINTE COLECTIVE PROPUSE CU SPATII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

VERIFICATOR	NUME	SEMNTATURA	CERINTA	REFERAT NR./ DATA
	S.C. DELPHICO PROIECT S.R.L. MINERI J36/207/2010			BENEFICIAR S.C. CORAL S.R.L., PUSCUTA FLORIN, BUMBAC GHEORGHE
ADMINISTRATOR	MIHAI DRAGULIN-DOBRE		SCARA	PR. NR. 40/2021
SEF PROIECT	Ath. CRISTEA IOAN		1:1000	FAZA: P.U.Z.
PROIECTAT	Ath. CORNELIA DRAGULIN-DOBRE		DATA	PLANS NR. U6
DESENAT	Ath. CORNELIA DRAGULIN-DOBRE		2023	REGLENTARI EDILITARE

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



UNDA CAD. P.125-100/01
 M.125/01/01
 M.125/01/02
 M.125/01/03
 M.125/01/04
 M.125/01/05
 M.125/01/06
 M.125/01/07
 M.125/01/08
 M.125/01/09
 M.125/01/10
 M.125/01/11
 M.125/01/12
 M.125/01/13
 M.125/01/14
 M.125/01/15
 M.125/01/16
 M.125/01/17
 M.125/01/18
 M.125/01/19
 M.125/01/20
 M.125/01/21
 M.125/01/22
 M.125/01/23
 M.125/01/24
 M.125/01/25
 M.125/01/26
 M.125/01/27
 M.125/01/28
 M.125/01/29
 M.125/01/30
 M.125/01/31
 M.125/01/32
 M.125/01/33
 M.125/01/34
 M.125/01/35
 M.125/01/36
 M.125/01/37
 M.125/01/38
 M.125/01/39
 M.125/01/40
 M.125/01/41
 M.125/01/42
 M.125/01/43
 M.125/01/44
 M.125/01/45
 M.125/01/46
 M.125/01/47
 M.125/01/48
 M.125/01/49
 M.125/01/50
 M.125/01/51
 M.125/01/52
 M.125/01/53
 M.125/01/54
 M.125/01/55
 M.125/01/56
 M.125/01/57
 M.125/01/58
 M.125/01/59
 M.125/01/60
 M.125/01/61
 M.125/01/62
 M.125/01/63
 M.125/01/64
 M.125/01/65
 M.125/01/66
 M.125/01/67
 M.125/01/68
 M.125/01/69
 M.125/01/70
 M.125/01/71
 M.125/01/72
 M.125/01/73
 M.125/01/74
 M.125/01/75
 M.125/01/76
 M.125/01/77
 M.125/01/78
 M.125/01/79
 M.125/01/80
 M.125/01/81
 M.125/01/82
 M.125/01/83
 M.125/01/84
 M.125/01/85
 M.125/01/86
 M.125/01/87
 M.125/01/88
 M.125/01/89
 M.125/01/90
 M.125/01/91
 M.125/01/92
 M.125/01/93
 M.125/01/94
 M.125/01/95
 M.125/01/96
 M.125/01/97
 M.125/01/98
 M.125/01/99
 M.125/01/100



PLAN TOPOGRAFIC MUN. TULCEA JUDETUL TULCEA scara 1:500

TABLES OF ELEVATIONS AND COORDINATES:

TABLE 1: ELEVATIONS (m) for various points.

TABLE 2: COORDINATES (X, Y) for various points.

TABLE 3: ELEVATIONS (m) for various points.

TABLE 4: COORDINATES (X, Y) for various points.

TABLE 5: ELEVATIONS (m) for various points.

TABLE 6: COORDINATES (X, Y) for various points.

TABLE 7: ELEVATIONS (m) for various points.

TABLE 8: COORDINATES (X, Y) for various points.

TABLE 9: ELEVATIONS (m) for various points.

TABLE 10: COORDINATES (X, Y) for various points.

TABLE 11: ELEVATIONS (m) for various points.

TABLE 12: COORDINATES (X, Y) for various points.

TABLE 13: ELEVATIONS (m) for various points.

TABLE 14: COORDINATES (X, Y) for various points.

TABLE 15: ELEVATIONS (m) for various points.

TABLE 16: COORDINATES (X, Y) for various points.

TABLE 17: ELEVATIONS (m) for various points.

TABLE 18: COORDINATES (X, Y) for various points.

TABLE 19: ELEVATIONS (m) for various points.

TABLE 20: COORDINATES (X, Y) for various points.

LEGENDA TERENURI REGLEMENTATE

A-LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA - S = 9217 m
- LIMITA PROPRIETATI REGLEMENTATE PRIV P.U.Z. - S = 17323 m
- LIMITA TERENURI PROPRIETATI SIRE CONCESIONARE
- DOMENIU PUBLIC DE INTERES NATIONAL
- DOMENIU PRIVAT AL MUNICIPIULUI TULCEA - PROPUS SPRE COM
- DOMENIU PRIVAT AL PERSOANELOR FIZICE SI JURIDICE
- TEREN IN DIVIZIUNE

INDICATORI URBANISTICALI REGLEMENTATI

Strazul = 17323 m

P.O.T. existent = 22.42%

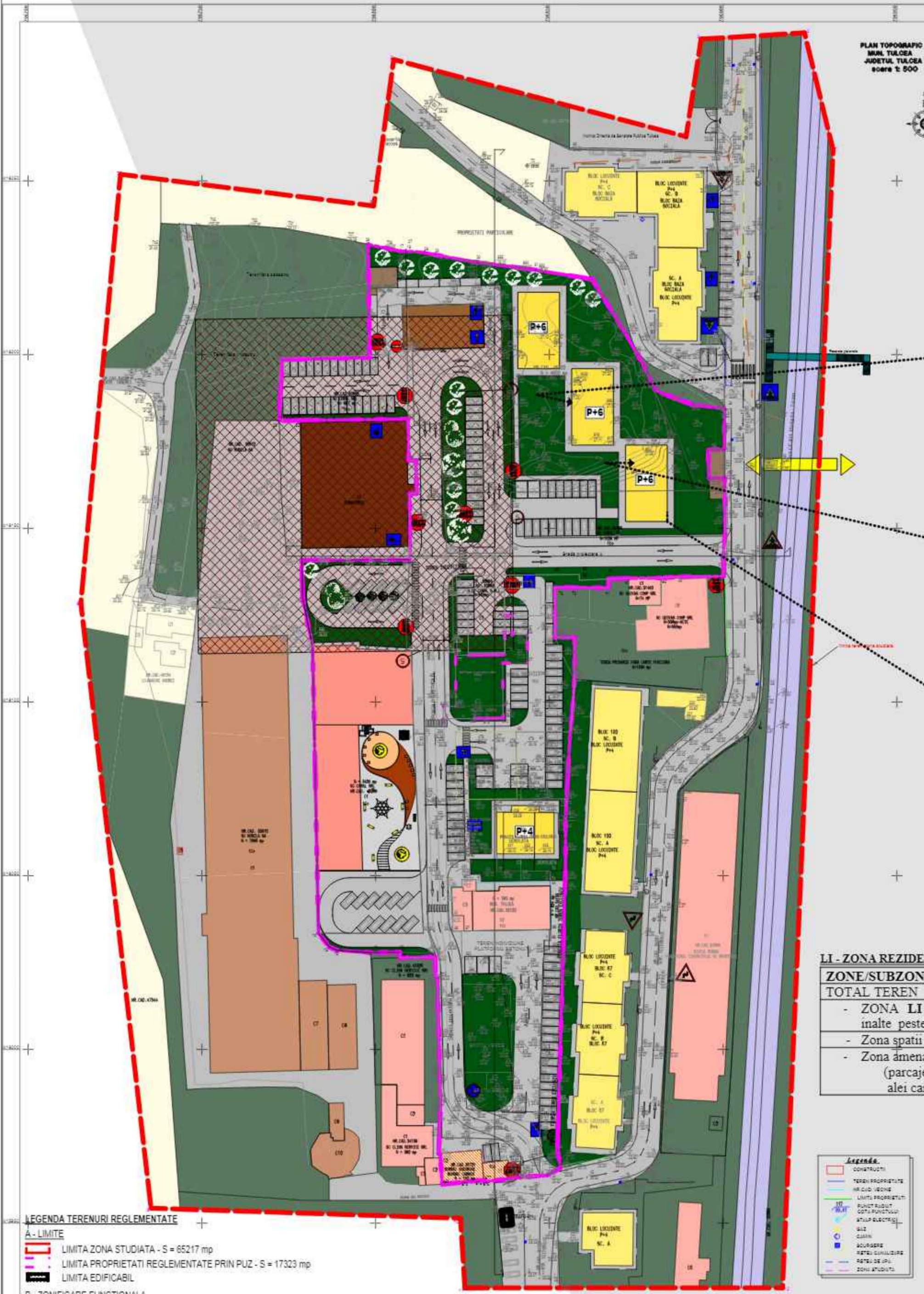
C.U.T. existent = 0.85

C.U.T. CP. P.U.Z. = 2.00

Legenda

- CONSTRUCTI
- TEREN PROPRIETATE
- UR. OLD. VECHIE
- LIMITA PROPRIETATI
- PUNCTULUI COTA PUNCTULUI
- STIUF ELECTRICI
- GAZ
- CAMIN
- SURZARE
- PATEL DE CALDURE
- RETEL DE APA
- ZONA STUDIATA

VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT NR./ DATA
	S.C. DELPHICO PROIECT S.R.L. MINERI J36/207/2010			BENEFICIAR S.C. CORAL S.R.L., PUSCUTA FLORIN, BUMBAC GHEORGHE
ADMINISTRATOR	MIHAI DRAGULIN-DOBRE		SCARA 1:1000	P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE SI ADMINISTRATIVE LA PARTER, REABILITARE CLADIRE MULTIFUNCTIONALA EXISTENTA, SCHIMBARE DE FUNCTIUNE SI REGLEMENTARE CAI DE ACCES - MUN TULCEA, STR ISACCEI, NR 36, NR CAD/CF 45100, 45099, 30993, 30856, 30857, 34133, 30992, 35721, 30991, JUDE TULCEA
SEF PROIECT	Arh. CRISTEA IOAN		DATA 2022	PR. NR. 40/2021
PROIECTAT	Arh. CORNELIA DRAGULIN-DOBRE			FAZA: P.U.Z.
DESENAT	Arh. CORNELIA DRAGULIN-DOBRE			PLANSA NR. U7
				REGIMUL JURIDIC



PLAN TOPOGRAFIC
MUN TULCEA
JUDETUL TULCEA
scara 1:500

NO.	PROIECTANT	PROIECT	DATA	SEMNTURA
1	S.C. DELPHICO PROIECT S.R.L. MINERI	J36/207/2010	2023	...

RECOMANDARI MODURI DE TRATARE A FATADELOR



Table with columns for facade treatment recommendations, including material types, heights, and areas.

LI - ZONA REZIDENTIALA CU INALTIME DE PESTE 10 M

ZONA/SUBZONA FUNCTIONALE	MP	%
TOTAL TEREN	6812.27	100
- ZONA LI - Rezidentiala cu cladiri inalte peste 10 m	3065.52	45
- Zona spatii verzi minim pe lot	1362.45	20,00
- Zona amenajari incinta (parcaje, platforme, circulatii, alee carosabile, etc.)	2384.30	35,00

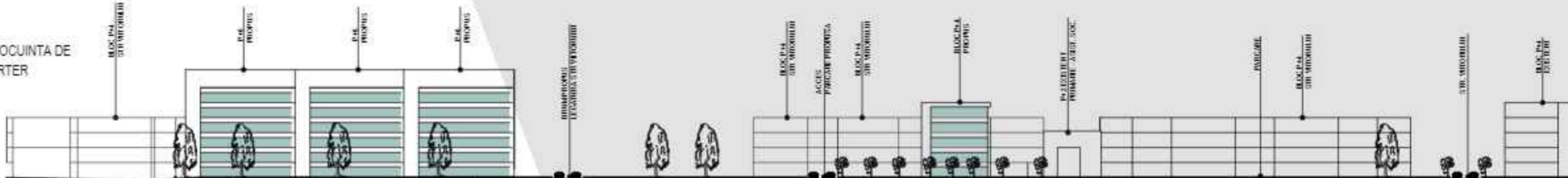
ZONA SERVICII MIXTE:

ZONA/SUBZONA FUNCTIONALE	MP	%
TOTAL TEREN	10211	100
- ZONA SM - Servicii mixte-comert si agrement	4594.95	45
- Zona spatii verzi minim pe lot	2042.20	20,00
- Zona amenajari incinta (parcaje, platforme, circulatii, alee carosabile, etc.)	3573.85	35,00



LEGENDA TERENURI REGLENTATE

- A - LIMITE
 - LIMITA ZONA STUDIATA - S = 65217 mp
 - LIMITA PROPRIETATI REGLENTATE PRIN PUZ - S = 17323 mp
 - LIMITA EDIFICABIL
- B - ZONIFICARE FUNCTIONALA
 - ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE PROPUSE SAU CORECTATE - Ccr
 - ZONA REZIDENTIALA - LOCUINTE COLECTIVE PROPUSE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER
 - ZONA REZIDENTIALA - LOCUINTE COLECTIVE - EXISTENTA
 - ZONA REZIDENTIALA - LOCUINTE INDIVIDUALE - EXISTENTA
 - SALA MULTIFUNCTIONALA
 - INSTITUTII SI SERVICII - EXISTENTE
 - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN CABINA PORTAR SI LOCUINTA DE SERVICII IN LOCUINE INDIVIDUALA CU SERVICII LA PARTER
 - ZONA DE PROTECTIE TURNATORIE (30m)
 - INDUSTRIE GREA - TURNATORIE
 - ANEXA - NU SE INTERVINE
 - MOBILA S.A. - DEPOZITARI, INDUSTRIE USOARA
 - SPATII VERZI AMENAJATE
 - SPATII VERZI EXISTENTE - INTRETINUTE/ NEINTRETINUTE
 - PUNCTE COLECTARE DESEURI
 - C.F.R.
 - TRECERE PIETONALA PESTE CALEA FERATA



INDICATORI URBANISTICI - REGLENTATI
 STEREN = 17323MP
 P.O.T. EXISTENT = 25,63%
 C.U.T. EXISTENT = 0,25
 P.O.T. PROPUS = 45,00%
 C.U.T. PROPUS = 1,80
 C.U.T. CF, P.U.G. = 2,00
 HMAX - P+6

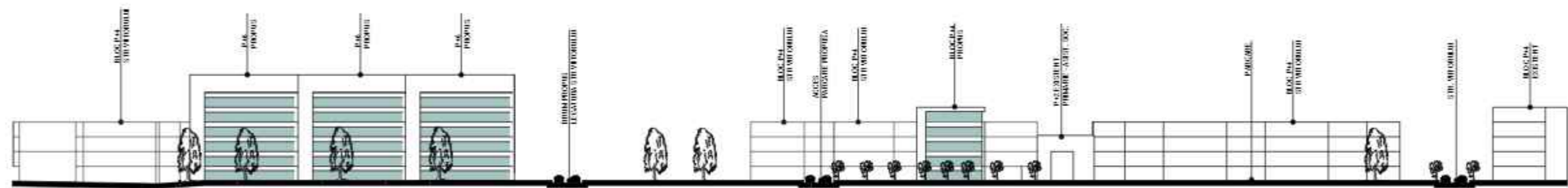
BILANT TERRITORIAL

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS		EXISTENT P.O.T	C.U.T.	PROPUS P.O.T.	C.U.T.
	mp	%	mp	%				
CONSTRUCTII	4266.5	24,62%	7795.35	45	23,65	0,24	45	1,80
SPATII VERZI	6993.45	40,37%	3464.60	20				
PARCAJE, PLATFORME, CIRCULATII AUTO SI PIETONALE	6063.05	35	6063.05	35				
TOTAL	17323	100	17323	100				

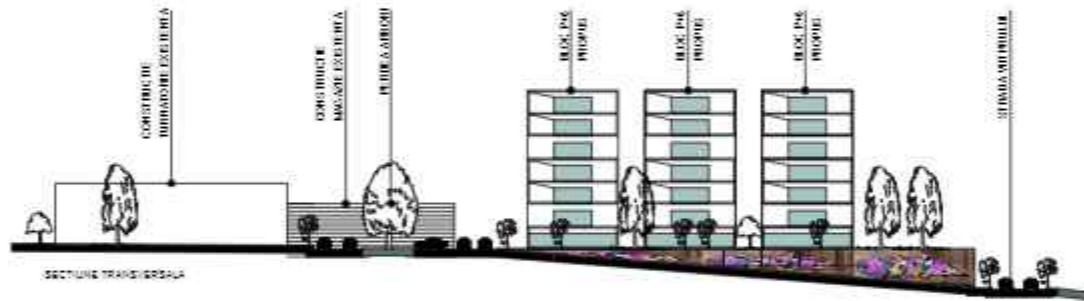
LM - ZONA REZIDENTIALA

ZONA/SUBZONA FUNCTIONALE	MP	%
TOTAL TEREN	299.73	100
- ZONA LM - Rezidentiala cu cladiri medii	164.85	55
- Zona spatii verzi minim pe lot	59.95	20,00
- Zona amenajari incinta (parcaje, platforme, circulatii, alee carosabile, etc.)	74.93	25,00

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



SECTIUNE LONGITUDINALA



SECTIUNE TRANSVERSALA

VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT NR./ DATA
S.C. DELPHICO PROIECT S.R.L. MINERI J36/207/2010				BENEFICIAR S.C. CORAL S.R.L., PUSCUTA FLORIN, BUMBAC GHEORGHE
ADMINISTRATOR	MIHAI DRAGULIN-DOBRE		SCARA 1:1000	P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE SI ADMINISTRATIVE LA PARTER, REABILITARE CLADIRE MULTIFUNCTIONALA EXISTENTA, SCHEMARE DE FUNCTIUNE SI REGLAMENTARE CAI DE ACCES - MUN. TULCEA, STR. ISACCEL NR. 28 NR. CAD. CP 48100, 48099, 30993, 43373, 30980, 34085, 30990, 30987, 34133, 30992, 35721, 30991, JUD. TULCEA
SEF PROIECT	Arh. CRISTEA IOAN			
PROIECTAT	Arh. CORNELIA DRAGULIN-DOBRE		DATA 2023	SECTIUNI
DESENAT	Arh. CORNELIA DRAGULIN-DOBRE			
				PR. NR. 40/2021
				FAZA: P.U.Z.
				PLANSĂ NR. U9