

STRADA VICTORIEI, nr. 26, NR. CAD. 40436, 40437, 40438, 40439

DENUMIRE PROIECT:

P . U . Z .

COMASARE PATRU TERENURI, DEZMEMBRARE ULTERIOARA IN DOUA LOTURI, REPARATIE CAPITALA CORP C1 CU PASTRARE FUNCTIUNE DE LOCUINTA, DESFIINTARE CORPURI C2 si C3 SI CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTA INDIVIDUALA SI REFACERE IMPREJMUIRE

ADRESA:

STRADA VICTORIEI, nr. 26, NR.
CAD. 40436, 40437, 40438, 40439
Intravilan Tulcea

SC DUALPLAN
STUDIO SRL



PROIECT NR.

**13
/2024**

COD PROIECT

C I A

SPECIALITATE

U R B

**MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE
CU ELEMENTE DE REGULAMENT**

NR. DOC REV

0 1 00

DATA

08 07 24

FAZA DE PROIECTARE

P U Z

BENEFICIAR

**CARAMAN
HRISTU si
CARAMAN
BOCEA**



Dualplan Studio SRL

Sediu: Str. VICTORIEI, Nr. 70, cam. 2, Bl. 7,
Sc. A, Ap. 5 - Mun. Tulcea, Jud. TULCEA
Nr.Reg.Com: J36/94/2021
CUI: 43738193

MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE CU ELEMENTE DE REGULAMENT

IN SCOPUL OBTINERII AVIZELOR

P . U . Z .

COMASARE PATRU TERENURI, DEZMEMBRARE ULTERIOARA IN DOUA LOTURI, REPARATIE CAPITALA CORP C1 CU PASTRARE FUNCTIUNE DE LOCUINTA, DESFIINTARE CORPURI C2 si C3 SI CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTA INDIVIDUALA SI REFACERE IMPREJMUIRE

STRADA VICTORIEI, nr. 26, NR. CAD. 40436, 40437, 40438, 40439,
Intravilan TULCEA

ACTUALIZARE SI ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE, DIAGNOZA, REGLEMENTARI

STRADA VICTORIEI, nr. 26, NR. CAD. 40436, 40437, 40438, 40439

CUPRINS

1 – P.U.Z. – MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

- 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI
 - 1.1.1. Denumirea lucrarii
 - 1.1.2. Amplasament
 - 1.1.3. Beneficiar
 - 1.1.4. Proiectant de urbanism
 - 1.1.5. Data elaborarii
- 1.2. SCOPUL SI OBIECTIVELE P.U.Z.
- 1.3. SURSE DOCUMENTARE

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. EVOLUTIA ZONEI
- 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE
 - 2.2.1. Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii
 - 2.2.2. Relatia zonei cu localitatea
- 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
- 2.4. CIRCULATIA
- 2.5. OCUPAREA TERENURILOR
- 2.6. ECHIPAREA EDILITARA
- 2.7. PROBLEME DE MEDIU
- 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANA

- 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- 3.2. PREVEDERI ALE PUG
- 3.3. VALORIFICAREA AMPLASAMENTULUI
- 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI
- 3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA- REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI
- 3.6. CADRUL LEGISLATIV AL PROIECTARII SI FUNCTIONARII
- 3.7. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE
- 3.8. PROTECTIA MEDIULUI
- 3.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA
- 3.10. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UAT
- 3.11. CATEGORII DE COSTURI
- 3.12. PROTECTIA CONTRA INCENDIILOR:
- 3.13. SANATATEA POPULATIEI:
- 3.14. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE (SPATII VERZI)
- 3.15. SPATII DE JOACA PENTRU COPII
- 3.16. DEPOZITAREA SI COLECTAREA DESEURILOR MENAJERE
- 3.17. STAȚIONAREA SI GARAREA / PARCAREA AUTOVEHICULELOR

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

5. ANEXE



Dualplan Studio SRL

Sediu: Str. VICTORIEI, Nr. 70, cam. 2, Bl. 7,

Sc. A, Ap. 5 - Mun. Tulcea, Jud. TULCEA

Nr.Reg.Com: J36/94/2021

CUJ: 43738193

STRADA VICTORIEI, nr. 26, NR. CAD. 40436, 40437, 40438, 40439

1 – P.U.Z. – MEMORIU GENERAL

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

1.1.1. Denumirea lucrării:

P . U . Z .

COMASARE PATRU TERENURI, DEZMEMBRARE ULTERIOARA IN DOUA LOTURI, REPARATIE CAPITALA CORP C1 CU PASTRARE FUNCTIUNE DE LOCUINTA, DESFIINTARE CORPURI C2 si C3 SI CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTA INDIVIDUALA SI REFAKERE IMPREJMUIRE

1.1.2. Amplasament:

**STRADA VICTORIEI, nr. 26, NR. CAD. 40436, 40437, 40438, 40439
Intravilan Tulcea**

1.1.3. Beneficiar

CARAMAN HRISTU si CARAMAN BOCEA

1.1.4. Proiectant de urbanism

SC DUALPLAN STUDIO SRL

1.1.5. Data elaborării

08 07 2024

1.2. SCOPUL SI OBIECTIVELE P.U.Z.

1.2.1. SOLICITARI ALE TEMEI PROGRAM:

Prezentul PLAN URBANISTIC ZONAL are ca tema studierea condițiilor de realizare a următoarelor obiective: COMASARE PATRU TERENURI, DEZMEMBRARE ULTERIOARA IN DOUA LOTURI, REPARATIE CAPITALA CORP C1 CU PASTRARE FUNCTIUNE DE LOCUINTA, DESFIINTARE CORPURI C2 si C3 SI CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTA INDIVIDUALA SI REFAKERE IMPREJMUIRE pe un teren compus din patru parcele situate în Tulcea pe STRADA VICTORIEI, nr. 26, NR. CAD. 40436, 40437, 40438, 40439, Intravilan Tulcea.

1.2.2. PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITATII, PENTRU ZONA STUDIATA:

Prevederi PUG aprobate anterior:

Conform Planului urbanistic General aprobat si a Regulamentului Local de Urbansim, amplasamentul se afla situat in INTRAVILANUL UAT TULCEA in:

- U.T.R. NR 7 – VICTORIEI

STRADA VICTORIEI, nr. 26, NR. CAD. 40436, 40437, 40438, 40439

Conform plansei de Reglementari urbanistice aferente PUG terenul se incadreaza:

- Partial in zona LM : zona rezidentiala cu locuinte P , P+1, P+2 (pana la 10m)
 - o Subzona LMu2 : preponderent rezidentiala – locuire si functiuni complementare
- Partial in zona IS : zona pentru institutii si servicii publice de interes general

PENTRU Subzona LMu2:

Valorile admise ale indicatorilor de densitate a constructiilor pe parcele sunt urmatoarele:

POT = 45%

CUT = 1.3

PENTRU zona IS

Valorile admise ale indicatorilor de densitate a constructiilor pe parcele sunt urmatoarele:

POT = se va stabili prin PUZ (POT poate depasi in mod exceptional valoarea de 50%)

CUT = NESPECIFICAT

Conform PUG valorile admise ale indicatorilor de densitate a constructiilor pe parcele se vor stabili prin PUZ in limitele conditionarilor specifice zonelor si subzonelor functionale.

Potrivit prevederilor art. 32, alin. 1 lit. c) din Legea 350/2001 În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:

b) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea de către autoritatea publică locală competentă a unui plan urbanistic zonal;

Imobilele se afla in ZONA CONSTRUITA PROTEJATA delimitata ca zona istorica protejata, conform RLU aferent PUG Municipiul TULCEA

Proprietatea contine elemente asimilate monumentelor istorice (componenta a sitului urban "ansamblu strada Progresului " cod TL II s B 05989

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Pentru intocmirea prezentului PLAN URBANISTIC ZONAL, s-a tinut cont de urmatoarele surse documentare: Planul Urbanistic General al municipiului TULCEA impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

2.1.1. CARACTERISTICI ALE ZONEI, RELATIONARE CU EVOLUTIA LOCALITATII

STRADA VICTORIEI, nr. 26, NR. CAD. 40436, 40437, 40438, 40439

Zona face parte din arealul central al localitatii Tulcea in interiorul UTR 7 – VICTORIEI . In prezent zona este structurata din punct de vedere functional si face parte din parcelarul vechi cu functiune preponderent rezidentiala a Mun. Tulcea .

2.1.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

Din punc de vedere a evolutiei zonei fata de localiate putem mentiona faptul ca intregul areal adiacent amplasamentului se afla in intravilanul localitatii.

Se poate concluziona oportunitatea acestei investitii in zona. Aceasta oportunitate este sustinuta de:

Factori Urbani

- **amplasarea intr-o zona preponderent rezidentiala**
- **amplasarea in interiorul unui UTR care permite realizarea acestei functiuni si acestui regim de inaltime.**

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

2.2.1. Pozitia terenului fata de intravilanul localitatii

Amplasamentul este situat in INTAVILANUL localitatii TULCEA conform Planului Urbanistic General aprobat si deasemeni tot INTRAVILAN conform incadrarii cadastrale si a cartilor funciare.

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

Terenul este amplasat in zona centrala a orasului Tulcea pe una dintre cele mai vechi artere de circulatii ale localitatii.

Terenul studiat este adiacent str. Victoriei si are posibilitatea realizarii accesului auto direct din str. Victoriei prin intermediul unui acces carosabil cu bordura coborata. Un al doilea acces carosabil secundar poate fi realizat din str. Scarii . Accesul pietonal se va realiza direct din str. Victoriei.

Servirea edilitara a terenului este una buna si de aceea putem mentiona posibilitatea racordarii investitiei la utilitatile urbane din zona. Servirea edilitara se va realiza si finantata prin grija investitorului prin racordarea la retelelor existente din apropiere (de pe strada Victoriei)

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Elemente climatice:

Sub raport climatic - clima temperat continentală: veri fierbinti cu precipitatii slabe; ierni nu prea reci-cu viscole puternice; temperatura medie anuala 11°C; precipitatiile atmosferice influentate de uscatul nord-dobrogean și de bazinul Mării Negre înregistrează o scădere de la vest spre est în întreaga zonă a Deltei Dunării. Suma precipitatiilor medii multianuale este de 440 mm

Zona seismica de calcul, pentru Tulcea este caracterizata de o valoare de varf a acceleratiei orizontale a terenului $a_g=0.16$ g si o perioada de control(colt) a spectrului de raspuns $T_c=0.7$ sec (conform normativului P100-1/2006)

Terenul va necesita realizarea de sistematizare verticala. Terenul nu prezinta riscuri naturale majore: risc de inundatii sau risc de alunecari de teren.

STRADA VICTORIEI, nr. 26, NR. CAD. 40436, 40437, 40438, 40439

2.4. CIRCULATIA

Terenul este amplasat in zona centrala a orasului Tulcea pe una dintre cele mai vechi artere de circulatii ale localitatii.

Terenul studiat este adiacent str. Victoriei si are posibilitatea realizarii accesului auto direct din str. Victoriei prin intermediul unui acces carosabil cu bordura coborata. Un al doilea acces carosabil secundar poate fi realizat din str. Scarii . Accesul pietonal se va realiza direct din str. Victoriei.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studata

Zona studata are o densitate a constructiilor foarte ridicata.

In Zona de nord terenul studiat este invecinat cu alte doua proprietati: una este libera de constructii (str. Victoriei nr. 24) , iar cea de-a doua proprietate (str. Scarii nr.3) are functiune exclusiv rezidentiala intr-un imobil cu luctiune de locuire individuala .

In partea de Sud se afla domeniu public str. Victoriei

In partea de Vest se afla domeniu public str. Scarii

In partea de Est teren liber de constructii (reprezinta zona de acces pentru terenul din spate str. Victoriei nr 24) . Imediat dupa aceasta zona de acces se afla Camera de Comert si Industrie Tulcea (str. Victoriei nr. 22) Monument istoric cod: TL II m B 05997

Pe frontul de vis-a-vis al str. Victoriei se regasesc edificate constructii de locuinte individuale cu comert la parter si o constructie cu functiune de locuire colectiva de mici dimensiuni cu un regim de inaltime P+2

2.5.2. Relationari intre functiuni

Intre zonele functionale de mai sus nu exista incompatibilitate. In consecinta consideram oportuna realizarea investitiei analizate.

2.5.3. Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Zona studata are o densitate a constructiilor medie spre ridicata asimilata zonelor rezidentiale cu imobile de locuinte individuale.

In limita studata se gasesc imobile de locuit colective-mici si individuale, sedii ale institutiilor publice, sediile unor societati comerciale private la parterul imobilelor de locuit individuale, iar strict de amplasamnetul care a generat PUZ constructiile definitive au functiunea de locire individuala si anexe/garaj.

In urma analizei de incadrare in localitate putem spune ca zona studata are caracter central si este o zona de interes major cu o valoare imobiliara ridicata.

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit este foarte variat din punc de vedere calitativ. Putem mentiona faptul ca in raport cu amplasamentul , unul central, o parte din calitatea fondului construit este neadecvata, in special amenajarile comerciale de la parterul imobilelor de locuit individuale. Caracterul zonei putand fi catalogat de tip urban, neexistand imobile cu aspect rural.

Fondul construit cu functiunea de locuire colectiva se caracterizeaza ca fiind unul de calitate medie.

STRADA VICTORIEI, nr. 26, NR. CAD. 40436, 40437, 40438, 40439

Cladirile ce adapostesc functiuni mixte, servicii publice si de interes general sunt din categoria cladirilor cu o calitate constructiva si de aspect: buna si foarte buna.

Putem mentiona ca in zona studiata se regasesc si imobile monumente istorice cu stil arhitectural conturat si imobile cu o valoare arhitecturala/culturala

2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei

Terenul studiat va fi deservit de principalele zone de servicii ale municipiului Tulcea, care sunt la o distanta considerabil redusa de amplasament.

2.5.6. Asigurarea cu spatii verzi (situatia existenta)

Spatiile verzi din zona se regasesc ca spatii verzi din interiorul parcelelor.

2.5.7. Existenta unor riscuri naturale in zona studiata

Terenul nu va necesita realizarea de sistematizare verticala. Terenul nu prezinta riscuri naturale majore: risc de inundatii sau risc de alunecari de teren.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Alimentarea cu apa

Asigurarea cu apa potabila se va realiza prin racordarea obiectivului la reseaua de alimentare cu apa potabila existenta a localitatii Tulcea. Reteaua publica de alimentare cu apa se afla pe str. Victoriei la limita amplasamentului.

Canalizarea

Canalizarea se face prin intermediul unui racord la reseaua de canalizare existenta a localitatii Tulcea. Reteaua de canalizare publica se afla pe str. Victoriei

Alimentarea cu energie

Se va face prin racord de la reseaua existenta in zona. Noua constructie va fi racordata la LES 0.4KV. Linia electrica se afla in imediata apropiere a amplasamentului pe Str. Victoriei

Gestiunea deseurilor

Deseurile solide vor fi preluate de o firma specializata. Colectarea Deseurilor se va face in Europubele Ecologice . Estimarea cantitatii de deseuri generate de functiunile propuse in PUZ se va stabili la faza DTAC.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona cuprinsa în studiu pentru întocmirea Planului Urbanistic nu prezintă disfuncționalități din punct de vedere al protecției mediului.

Parametrii de fundare, natura terenului, adâncimea apei subterane si parametrii seismici caracteristici zonei sunt normali si nu sunt de natură să ridice probleme deosebite.

Constructia propusa nu constituie un potential obiectiv de risc, nu are un impact deosebit si nu afecteaza mediul inconjurator astfel incat nu sunt necesare masuri de reconstructie ecologica a zonei

STRADA VICTORIEI, nr. 26, NR. CAD. 40436, 40437, 40438, 40439

proapse pentru amplasarea acesteia. Deseurile rezultate sunt deseuri menajere propriu – zise si se vor recicla selectiv; deseurile reciclabile (Pet – uri, sticle, ambalaje, etc.) vor fi colectate selectiv si depozitate in containere speciale. Deseurile menajere propriu – zise vor fi colectate in pungi de plastic si depozitate in europubele.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Pentru prezentul proiect de investitie, Primaria TULCEA a emis Certificatul de Urbanism nr. 695 din 01.11.2023 , prin care se înstiințează că regulamentul de construire va fi creat în baza unui PLAN URBANISTIC ZONAL care va stabili posibilitățile de construire pe lot si reglementările accesului, documentație care va fi aprobata conform legislației în vigoare (Aviz de Oportunitate / Aviz Arhitect Sef / Hotărârea Consiliului Local), **cu participare publica.**

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Structurarea zonei permite realizarea obiectivului cu funcțiunea de: LOCUIRE INDIVIDUALA

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Prevederi PUG aprobate anterior:

Conform Planului urbanistic General aprobat si a Regulamentului Local de Urbansim, amplasamentul se afla situat in INTRAVILANUL UAT TULCEA in:

- U.T.R. NR 7 – VICTORIEI

Cnform plansei de Reglementari urbanistice aferente PUG terenul se incadreaza:

- Partial in zona LM : zona rezidentiala cu locuinte P , P+1, P+2 (pana la 10m)
 - o Subzona LMu2 : preponderent rezidentiala – locuire si functiuni complementare
- Partial in zona IS : zona pentru institutii si servicii publice de interes general

PENTRU Zona LM , Subzona LMu2:

Valorile admise ale indicatorilor de densitate a constructiilor pe parcele sunt urmatoarele:

Valoare maxima cong. PUG	Valoare maxima in caz de majorare conf. PUG
POT = 45% CUT = 1.3	POT = 50% CUT = 1.5

PENTRU Zona IS

Valorile admise ale indicatorilor de densitate a constructiilor pe parcele sunt urmatoarele:
POT = se va stabili prin PUZ (POT poate depasi in mod exceptional valoarea de 50%)
CUT = NESPECIFICAT

STRADA VICTORIEI, nr. 26, NR. CAD. 40436, 40437, 40438, 40439

Conform PUG valorile admise ale indicatorilor de densitate a constructiilor pe parcele se vor stabili prin PUZ in limitele conditionarilor specifice zonelor si subzonelor functionale.

Potrivit prevederilor art. 32, alin. 1 lit. c) din Legea 350/2001 În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:

b) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea de către autoritatea publică locală competentă a unui plan urbanistic zonal;

3.3. VALORIFICAREA AMPLASAMENTULUI

Proiectantul considera ca interventia ce se va realiza prin prezenta documentatie va ridica valoric zona din punct de vedere al fondului construit.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Prezentul PUZ nu aduce reglementari asupra circulatiilor exterioare existente. Nu se vor aduce precizari si amendamente asupra profilului existent al strazii Victoriei. Se va propune realizarea accesului direct din str. Victoriei si din str. Scarii prin intermediul unui racord cu bordura coborata.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA- REGLEMENTARI, BILANT , INDICI URBANISTICI

Prezentul PLAN URBANISTIC ZONAL are ca tema studierea condițiilor de realizare a unor obiective pentru : COMASARE PATRU TERENURI, DEZMEMBRARE ULTERIOARA IN DOUA LOTURI, REPARATIE CAPITALA CORP C1 CU PASTRARE FUNCTIUNE DE LOCUINTA, DESFIINTARE CORPURI C2 si C3 SI CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTA INDIVIDUALA SI REFACERE IMPREJMUIRE

- Intreagul teren reglementat format din cele patru parcele cadastrale: NR. CAD. 40436, 40437, 40438, 40439 se propune a fi reglementata ca:
 - o **LM : zona rezidentiala cu locuinte P , P+1, P+2 (pana la 10m)**
 - **Subzona LMu2 : preponderent rezidentiala – locuire si functiuni complementare**

Reglementările pentru P . U . Z . cuprinse în PLANSA DE REGLEMENTARI URBANISTICE, au fost făcute respectând legislatia in vigoare.

Reglementari Subzona LMu2: preponderent rezidentiala – locuire si functiuni complementare cu urmatoorii indici urbanistici:

P.O.T.max.= 50% (conf. Aviz Oportunitate)

C.U.T.max.=1.5 (conf. Aviz Oportunitate)

STRADA VICTORIEI, nr. 26, NR. CAD. 40436, 40437, 40438, 40439

SUPRAFATA STUDIATA IN PUZ: 14500.00 mp

SUPRAFATA REGLEMENTATA IN PUZ : 972.00 mp

(STRADA VICTORIEI, nr. 26, NR. CAD. 40436, 40437, 40438, 40439)

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS / MINIM		PROPUS / MAXIM	
SUPRAFATA TEREN	972.00mp	POT	972.00mp	POT	972.00mp	POT
SUPRAFATA CONSTRUITA	195.00mp	20%	437.40mp	45%	486.00mp	50%
SUPRAFATA DESFASURATA	355.00mp		1263.60mp		1458.00mp	
SUPRAFATA SPATIU VERDE	559.00mp	CUT	195.00mp	CUT	195.00mp	CUT
SUPRAFATA DRUMURI/ TROTUARE /PLATFORME	218.00mp	0.37	339.60mp	1.3	291.00mp	1.5
REGIM DE INALTIME: Rh = min. P / max. P+2 (cu sau fara Subsol / Demisol) H = min. 6m – max. 10m (de la cota teren)						

3.5.1. FUNCTIUNI URBANISTICE PERMISE

Conf. PUG Mun Tulcea

Funcțiunea dominantă a subzonei este locuirea pe fiecare parcelă în parte, cu posibilitatea ca activitățile complementare admise să aibă o pondere mai mare decât locuirea, pe parcelă sau în aceeași construcție.

Funcțiunile complementare admise sunt următoarele:

a. Pe parcele distincte din subzona: **LI, IS** (cu excepția **ISsp**), **I** (cu excepția unităților poluante), **Pp, GC+TE** necesare folosințelor din subzona, **CCp**.

b. Pe aceeași parcelă cu locuințele: **IS** (cu excepția **ISi, ISsp**), **I** (atelieră și prestări servicii nepoluante cu maximum 5 salariați), **GC+TE** necesare folosințelor din subzona.

3.5.2 FUNCTIUNI URBANISTICE INTERZISE

Conf. PUG Mun Tulcea

Funcțiunile interzise sunt următoarele:

a. Pe parcele distincte din subzona: idem art.7.3.1.1.3.bis *;

* 7.3.1.1.3.bis. Funcțiunile interzise pe parcelele distincte din subzona: **LMr, ISsp, I** (unități poluante), **A, Pcs, Ppp**,

STRADA VICTORIEI, nr. 26, NR. CAD. 40436, 40437, 40438, 40439

GC+TE (necesare altor folosinte decat cele din subzona),
CC (cu exceptia CCp), TSE, TN.

b. Pe aceeasi parcela cu locuintele: ISi, ISsp, I (unitati poluante), A, P, GC, TE, CC, S, TN.

NOTA abrevieri conf. PUG:

Municipiul TULCEA este impartit in urmatoarele zone si subzone functionale

- **C** - Zona centrala
- **LM** - Zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2 (pana la 10m), cu urmatoarele subzone:
 - **LMu** -Cu cladiri de tip urban:
 - **LMu1** - Exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare)
 - **LMu2** - Predominant rezidentiala
 - **LMr** -Cu cladiri de tip rural:
 - **LMr1** - Exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare)
 - **LMr2** - Predominant rezidentiala
- **LI** - Zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri (peste 10m), cu urmatoarele subzone:
 - **Llu1** - Exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare)
 - **Llu2** - Predominant rezidentiala
- **IS** Zona pentru institutii publice si servicii de interes general, cu urmatoarele subzone:
 - **ISa** Constructii administrative
 - **ISf** Constructii financiar- bancare
 - **ISc** Constructii comerciale
 - **IScu** Constructii de cult
 - **ISct** Constructii de cultura
 - **ISi** Constructii de invatamant
 - **ISs** Constructii de sanatate
 - **ISt** Constructii pentru turism
 - **ISsp** Constructii si amenajari sportive
 - **ISas** Constructii pentru asistenta sociala
 - **ISps** Constructii pentru alte prestari de servicii
 - **ISm** Ansambluri istorice de arhitectura
- **I** Zona de unitati industriale, depozite si transport
- **A** Zona de unitati agricole si sere
- **PA** Zona de paduri
- **P** Zona de parcuri, complexe sportive, recreere, perdele de protectie, cu urmatoarele subzone:
 - **Pp** Parcuri, gradini de cartier, scuaruri
 - **Pcs** Complexe sportive
 - **Ppp** Perdele de protectie si alte zone verzi
- **GC+TE** Zona de gospodarie comunală (si de cimitire) si pentru echipare tehnica edilitara
- **CC** Zona pentru cai de comunicatie si circulatiile aferente, cu urmatoarele subzone:
 - **CCr** Cai de comunicatie rutiere si constructii aferente
 - **CCp** Circulatia pietonala majora si pietele civice
 - **CCf** Cai de comunicatie feroviara si constructii aferente
 - **CCn** Cai de comunicare navala si constructii aferente
- **S** Zona cu destinatie speciala
- **TSE** Zona pentru exploatarea resurselor subsolului cu zacaminte

STRADA VICTORIEI, nr. 26, NR. CAD. 40436, 40437, 40438, 40439

- **TR** Zona cu riscuri naturale previzibile; cu urmatoarele subzone:
 - **TRA** Zona cu stagnare a apelor din precipitatii
 - **TRi** Zona cu terenuri inundabile in lunca DUNARII
 - **TRa** Zona cu terenuri alunecatoare (rupturi in coasta)

- **TA** Zona cu terenuri aflate permanent sub ape
 - DUNAREA
 - LACURI SI BALTI

- **TN** Terenuri neproductive, cu urmatoarele subzone:
 - **TNh** Halde, deseuri industriale
 - **TNo** Alte terenuri neproductive.

3.5.3. AMPLASAREA CLADIRILOR PE PARCELE

Amplasarea cladirii pe parcela este corelata cu suprafata parcelei si a lungimi de aliniament.

Retragerile minime obligatorii sunt, de regula, urmatoarele:

- ▣ **retragere fata de aliniament** : se va pastra aliniera existenta a cladirii existente pe teren. Datorita unui aliniament neregulat , se impune o retragere care variaza intre 4.5m si 5.0m.
- ▣ **cladira se va retrage fata de latura EST** cu minim jumatate din inaltimea cladirii la cornisa sau atic dar nu mai putin de 3m.
- ▣ **retragere laterala VEST** minim jumatate din inaltimea cladirii la cornisa sau atic dar nu mai putin de 3m.
- ▣ **retragere fata de limita posterioara a parcelei (NORD)** . : cu minim jumatate din inaltimea cladirii la cornisa sau atic dar nu mai putin de 3m.

Pentru detalii vezi Plansa U2.0 Reglementari urbanistice

3.5.4 INDICATORI URBANISTICI OBLIGATORII – LIMITE VALORI MINIME SI MAXIME:
pot, cut, regim de inaltime, niveluri si inaltimea maxima:

3.5.4.1- REGIMUL DE ÎNĂLTIME AL CLADIRILOR PROPUSE

Rh = min. P / max. P+2 (cu sau fara Subsol / Demisol)
H = min. 6m – max. 10m (de la cota teren)

3.5.4.2- INDICI URBANISTICI PROPUȘI (LIMITE VALORI MINIME SI MAXIME)

P.O.T.max.= 50% (conf. Aviz Oportunitate)

C.U.T.max.=1.5 (conf. Aviz Oportunitate)

STRADA VICTORIEI, nr. 26, NR. CAD. 40436, 40437, 40438, 40439

3.6. CADRUL LEGISLATIV AL PROIECTARII SI FUNCTIONARII

Proiectarea in domeniul realizarii investitiei este reglementata de urmatoarul cadru legislativ :

1. Legea **350/iulie 2001** –privind « Amenajarea teritoriului si urbanismului
2. Ordonanata 27 .27 08 2008, privind modificarea Legii 350/iulie 2001 privind « Amenajarea teritoriului si urbanismului »
3. Regulamentul general de urbanism , nr **525/1996** , cu modificarile ulterioare
4. Codul civil.

3.7. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Utilitățile se vor rezolva prin racordarea la cele existente în zonă numai cu acordul regiilor respective. Racordul se va realiza direct sau prin extinderea rețelelor de utilitati in incinta

Construcția propusa va fi racordata la rețelele tehnico-edilitare publice existente in zona conform avizelor obtinute

Alimentarea cu apa

Asigurarea cu apa potabila se va realiza prin racordarea obiectivului la rețeaua de alimentare cu apa potabila existenta a localitatii Tulcea.

Canalizarea

Canalizarea se face prin intermediul unui racord la rețeaua de canalizare existenta a localitatii.

Alimentarea cu energie

Se va face prin racord de la rețeaua existenta in zona.

Gestiunea deșeurilor

Deseurile solide vor fi preluate de o firma specializata. Colectarea Deseurilor se va face in Europubele Ecologice . Estimarea cantitatii de deseuri generate de functiunile propuse in PUZ se va stabili la faza DTAC.

Racordul telefonic si cel pentru Semnalul Tv se va asigura de furnizori specializati din zona , la cererea directa a beneficiarului .

Prin conectarile enuntate se pot asigura si conexiuni internet ..

Energia termica este asigurata din sursa de baza , centrala termica proprie sau unitati HVAC.

3.8. PROTECTIA MEDIULUI

Zona cuprinsa în studiu pentru întocmirea Planului Urbanistic nu prezintă disfuncționalități din punct de vedere al protecției mediului.

Parametrii de fundare, natura terenului, adâncimea apei subterane si parametrii seismici caracteristici zonei sunt normali si nu sunt de natură să ridice probleme deosebite.

Construcția propusa nu constituie un potential obiectiv de risc, nu are un impact deosebit si nu afecteaza mediul inconjurator astfel incat nu sunt necesare masuri de reconstructie ecologica a zonei propuse pentru amplasarea acesteia. Deseurile rezultate sunt deseuri menajere propriu – zise si se vor recicla selectiv; deseurile reciclabile (Pet – uri, sticle, ambalaje, etc.) vor fi colectate selectiv si depozitate in containere speciale. Deseurile menajere propriu – zise vor fi colectate in pungi de plastic si depozitate in europubele.

STRADA VICTORIEI, nr. 26, NR. CAD. 40436, 40437, 40438, 40439

3.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

NU ESTE CAZUL

3.10. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UAT

Realizarea proiectului propus prezinta o crestere a veniturilor la nivelul bugetului local al municipiului Tulcea

3.11. CATEGORII DE COSTURI

CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE BENEFICIAR / INVESTITOR:

- Costuri de avizare si autorizare a investitiei
- Costuri de implementare a proiectului (construirea obiectivelor din proiect)
- Costuri cu asigurarea utilitatilor
- Costuri cu realizarea accesului la drumul public

CATEGORII DE COSTURI CE VOR CAREA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE:

- Nu este cazul

3.12 PROTECTIA CONTRA INCENDIILOR:

Parcela beneficiaza de un acces direct.

Prezentul proiect va fi elaborat in conformitate cu reglementarile P118/99 privind protectia impotriva incendiilor, cu prevederile si completarile ulterioare.

3.13 SANATATEA POPULATIEI:

Se vor respecta normativele in vigoare privind sanatatea populatiei. In special ORDIN Nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

3.14 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE (SPATII VERZI)

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

(2) Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 20%.

(3) Pentru siguranța clădirii, arborii se plantează la o distanță de cel puțin 3,0m de aceasta.

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

3.15 SPATII DE JOACA PENTRU COPII

Un este cazul.

3.16 DEPOZITAREA SI COLECTAREA DESEURILOR MENAJERE

Se propune un sistem de colectare a deseurilor selectiv. Deseurile vor fi colectate de catre firma de salubritate a municipiului.

STRADA VICTORIEI, nr. 26, NR. CAD. 40436, 40437, 40438, 40439

3.17 STAȚIONAREA SI GARAREA/ PARCAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Numarul necesar de locuri de parcare se va calcula conform normativelor in vigoare (Regulament Parcari: HCL 201 din 28.09.2017)

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

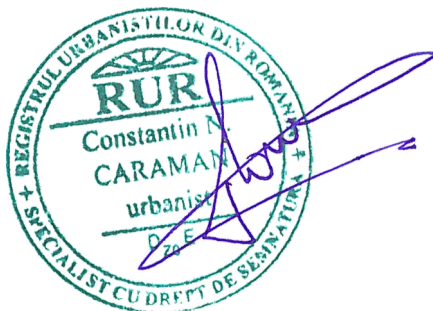
Structurarea zonei conform reglementărilor urbanistice cuprinse în PLANUL URBANISTIC ZONAL permite realizarea unei construcții definitive cu funcțiunea de locuinta individuala

Pentru realizarea celor enumerate mai sus se vor parcurge urmatorii pasi:

- aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL și întocmirea proiectului tehnic pentru obținerea autorizației de construire;
- respectarea în faza de proiectare a condițiilor impuse prin avize și acorduri;
- respectarea în faza de construire a proiectului autorizat și consultarea proiectantului la fazele determinante conform normativelor în vigoare;
- realizarea spațiilor verzi;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese pietonale, circulații interioare etc.

Elaboratorul studiului considera intemeiata dorinta beneficiarului de realizarea investiei propuse descrise mai sus.

Intocmit,
urb. CARAMAN Constantin



STRADA VICTORIEI, nr. 26, NR. CAD. 40436, 40437, 40438, 40439

DENUMIRE PROIECT:

P . U . Z .

COMASARE PATRU TERENURI,
DEZMEMBRARE ULTERIOARA IN DOUA
LOTURI, REPARATIE CAPITALA CORP C1 CU
PASTRARE FUNCTIUNE DE LOCUINTA,
DESDIINTARE CORPURI C2 si C3 SI
CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTA
INDIVIDUALA SI REFACERE IMPREJMUIRE

ADRESA:

STRADA VICTORIEI, nr. 26, NR.
CAD. 40436, 40437

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

FAZA DE PROIECTARE

P U Z

SC DUALSTUDIO
ARCHITECTURE SRL



PROIECT NR.

**13
/2024**

COD PROIECT

C I A

SPECIALITATE

U R B

NR. DOC

REV

0 1 00

DATA

08 07 24

BENEFICIAR

**CARAMAN
HRISTU si
CARAMAN
BOCEA**



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

IN SCOPUL OBTINERII AVIZELOR

P . U . Z .

COMASARE PATRU TERENURI, DEZMEMBRARE ULTERIOARA IN DOUA LOTURI, REPARATIE CAPITALA CORP C1 CU PASTRARE FUNCTIUNE DE LOCUINTA, DESFIINTARE CORPURI C2 si C3 SI CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTA INDIVIDUALA SI REFACERE IMPREJMUIRE

**STRADA VICTORIEI, nr. 26, NR. CAD. 40436, 40437, 40438, 40439,
Intravilan TULCEA**

ACTUALIZARE SI ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE, DIAGNOZA, REGLEMENTARI



STRADA VICTORIEI, nr. 26, NR. CAD. 40436, 40437, 40438, 40439

CUPRINS:

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

I. PRESCRIPTII GENERALE

1.DISPOZITII GENERALE

- 1.1. Rolul R.L.U.
- 1.2. Baza legala a elaborarii R.L.U.
- 1.3. Teritoriul de aplicare a R.L.U.
- 1.4. Continutul R.L.U.
- 1.5. Perioada de valabilitate A R.L.U. si modificarea R.L.U.

2. AUTORIZAREA DIRECTA A CONSTRUIRII

3. AUTORIZAREA INDIRECTA A CONSTRUIRII

4. OBIECTIVELE DEZVOLTARII URBANISTICE A ZONEI

5. ZONE DE PROTECTIE SI INTERDICTIE DE CONSTRUIRE TEMPORARA

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

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

Art.1 - Utilizari admise

Art.2 - Utilizari admise cu conditionari

Art.3 - Utilizari interzise

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

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

Art.5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament

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

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

Art. 8 - Circulatii si accese

Art. 9 - Stationarea autovehiculelor

Arti. 10 - Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

Art. 11 - Aspectul exterior al cladirilor

Art. 12 - Conditii de echipare edilitara

Art. 13 - Spatii libere si spatii plantate

Art. 14 – Imprejmuiri

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

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



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

TITLUL I - PRESCRIPTII GENERALE

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. ROLUL R.L.U.

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

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

Prezentul R.L.U. este aferent **P . U . Z . COMASARE PATRU TERENURI, DEZMEMBRARE ULTERIOARA IN DOUA LOTURI, REPARATIE CAPITALA CORP C1 CU PASTRARE FUNCTIUNE DE LOCUINTA, DESFIINTARE CORPURI C2 si C3 SI CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTA INDIVIDUALA SI REFACERE IMPREJMUIRE**; prescriptiile R.L.U. si Reglementarile sunt obligatorii pentru terenurile care au generat documentatia PUZ.

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

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

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

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

STRADA VICTORIEI, nr. 26, NR. CAD. 40436, 40437, 40438, 40439

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

Amplasamentul reglementat este alcatuit din patru parcele situate în Municipiul TULCEA, STRADA VICTORIEI, nr. 26, NR. CAD. 40436, 40437, 40438, 40439, in suprafata de 972mp avand urmatoarele vecinatati:

- la nord: Terenuri proprietate privata: Teren NC 36441 si teren necadastrat
- la sud : teren in domeniul public de interes local – str. Victoriei NC 44050
- la Vest: teren in domeniul public de interes local – str. Scarii
- la est: teren in proprietate privata NC 36441

1.4. CONTINUTUL R.L.U.

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

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

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

2. AUTORIZAREA DIRECTA A CONSTRUIRII

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

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

3. AUTORIZAREA INDIRECTA A CONSTRUIRII

Nu este cazul pentru parcelele studiate.

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



STRADA VICTORIEI, nr. 26, NR. CAD. 40436, 40437, 40438, 40439

4. OBIECTIVELE DEZVOLTARII URBANISTICE A ZONEI

ZONA REGLEMENTATA:

Propunerile privind interventiile urbanistice ce se doresc a se realiza in zona REGLEMENTATA:

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

PLANUL URBANISTIC ZONAL - reglementeaza Regimul de aliniere cat si indicatorii urbanistici: Regim de inaltime, POT (Procent Ocupare Teren) si CUT (Coeficient Utilizare Teren)

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

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

- reincadrarea terenului intr-o singura zona functionala.
- Indici si indicatori urbanistici: - regim de aliniere; - regim de inaltime; - P.O.T., CUT.
- Masuri de protectie a mediului
- Reglementari - permisiuni si restrictii - incluse in Regulamentul Local de Urbanism
- Implementarea unui RLU care sa integreze noua investitie in cadrul tesutului istoric existent

TERENUL CARE AU GENERAT DOCUMENTATIA:

Viitoarea constructie de pe terenul reglementat va respecta următorii indicatori de Bilanț Maxim si anume:

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS		PROCENTE Propus	
SUPRAFATA TEREN	972.00mp	POT	972.00mp	POT	100%	POT
SUPRAFATA CONSTRUITA	195.00mp	20%	486.00mp	50%	50%	50%
SUPRAFATA DESFASURATA	355.00mp		1458.00mp			
SUPRAFATA SPATIU VERDE	559.00mp	CUT	195.00mp	CUT	20%*	CUT
SUPRAFATA CURTE/ALEI/PLATFOME	218.00mp	0.37	291.00mp	1.5	30%	1.5

REGIM DE INALTIME:
Rh = min. P / max. P+2 (cu sau fara Subsol / Demisol)
H = min. 6m – max. 10m (de la cota teren)

* Se va asigura un minim de 20% spatii verzi pe sol (permeabil)

STRADA VICTORIEI, nr. 26, NR. CAD. 40436, 40437, 40438, 40439

5. ZONE DE PROTECTIE SI INTERDICTIE DE CONSTRUIRE TEMPORARA

ZONE DE PROTECTIE:

Imobilul se afla in zona protejata : **situl urban "ansamblu strada Progresului " cod TL II s B 05989**

Imobilul se afla in imediata apropiere a urmatoarelor monumente istorice:

- Camera de Comert si Industrie Tulcea (str. Victoriei nr. 22) Monument istoric cod: TL II m B 05997
- Casa (str. Buna Vestire nr. 11) TL II m B 05975

Imobilul se afla in relatie vizuala cu urmatoarele monumente istorice:

- Camera de Comert si Industrie Tulcea (str. Victoriei nr. 22) Monument istoric cod: TL II m B 05997

INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE:

Nu este cazul. Nu se impune interdictie temporara de construire asupra imobilelor reglementate.



TITLUL II - PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE

LM : zona rezidentiala cu locuinte P , P+1, P+2 (pana la 10m)
▫ **Subzona LMu2 : preponderent rezidentiala – locuire si functiuni complementare**

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA.

art. 1 - Utilizări admise

Conf. PUG Mun Tulcea

Funcțiunea dominantă a subzonei este locuirea pe fiecare parcela in parte, cu posibilitatea ca activitatile complementare admise sa aiba o pondere mai mare decat locuirea, pe parcela sau in aceeasi constructie

art. 2 - Utilizări admise cu condiționari

Conf. PUG Mun Tulcea

Funcțiunile complementare admise sunt urmatoarele:

a. Pe parcele distincte din subzona: **LI, IS** (cu exceptia **ISsp**), **I** (cu exceptia unitatilor poluante), **Pp, GC+TE** necesare folosintelor din subzona, **CCp**.

b. Pe aceeasi parcela cu locuintele: **IS** (cu exceptia **ISi, ISsp**), **I** (atelieri si prestari servicii nepoluante cu maximum 5 salariati), **GC+TE** necesare folosintelor din subzona.

art. 3 - Utilizări interzise

Conf. PUG Mun Tulcea

Funcțiunile interzise sunt urmatoarele:

a. Pe parcele distincte din subzona: idem art.7.3.1.1.3.bis *;

* 7.3.1.1.3.bis. Funcțiunile interzise pe parcelele distincte din subzona: **LMr, ISsp, I** (unitati poluante), **A, Pcs, Ppp, GC+TE** (necesare altor folosinte decat cele din subzona), **CC** (cu exceptia **CCp**), **TSE, TN**.

b. Pe aceeasi parcela cu locuintele: **ISi, ISsp, I** (unitati poluante), **A, P, GC, TE, CC, S, TN**.

STRADA VICTORIEI, nr. 26, NR. CAD. 40436, 40437, 40438, 40439

NOTA abrevieri conf. PUG:

Municipiul TULCEA este impartit in urmatoarele zone si subzone functionale

- **C** - Zona centrala
- **LM** - Zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2 (pana la 10m), cu urmatoarele subzone:
 - **LMu** -Cu cladiri de tip urban:
 - **LMu1** - Exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare)
 - **LMu2** - Predominant rezidentiala
 - **LMr** -Cu cladiri de tip rural:
 - **LMr1** - Exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare)
 - **LMr2** - Predominant rezidentiala
- **LI** - Zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri (peste 10m), cu urmatoarele subzone:
 - **Llu1** - Exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare)
 - **Llu2** - Predominant rezidentiala
- **IS** Zona pentru institutii publice si servicii de interes general, cu urmatoarele subzone:
 - **ISa** Constructii administrative
 - **ISf** Constructii financiar- bancare
 - **ISc** Constructii comerciale
 - **IScu** Constructii de cult
 - **ISct** Constructii de cultura
 - **ISi** Constructii de invatamant
 - **ISs** Constructii de sanatate
 - **ISt** Constructii pentru turism
 - **ISsp** Constructii si amenajari sportive
 - **ISas** Constructii pentru asistenta sociala
 - **ISps** Constructii pentru alte prestari de servicii
 - **ISm** Ansambluri istorice de arhitectura
- **I** Zona de unitati industriale, depozite si transport
- **A** Zona de unitati agricole si sere
- **PA** Zona de paduri
- **P** Zona de parcuri, complexe sportive, recreere, perdele de protectie, cu urmatoarele subzone:
 - **Pp** Parcuri, gradini de cartier, scuaruri
 - **Pcs** Complexe sportive
 - **Ppp** Perdele de protectie si alte zone verzi
- **GC+TE** Zona de gospodarie comunala (si de cimitire) si pentru echipare tehnica edilitara
- **CC** Zona pentru cai de comunicatie si circulatiile aferente, cu urmatoarele subzone:
 - **CCr** Cai de comunicatie rutiere si constructii aferente
 - **CCp** Circulatia pietonala majora si pietre civice
 - **CCf** Cai de comunicatie feroviara si constructii aferente
 - **Ccn** Cai de comunicare navala si constructii aferente
- **S** Zona cu destinatie speciala
- **TSE** Zona pentru exploatarea resurselor subsolului cu zacaminte
- **TR** Zona cu riscuri naturale previzibile; cu urmatoarele subzone:
 - **TRA** Zona cu stagnare a apelor din precipitatii
 - **TRi** Zona cu terenuri inundabile in lunca DUNARII
 - **TRa** Zona cu terenuri alunecatoare (rupturi in coasta)
- **TA** Zona cu terenuri aflate permanent sub ape
 - DUNAREA
 - LACURI SI BALTI
- **TN** Terenuri neproductive, cu urmatoarele subzone:
 - **TNh** Halde, deseuri industriale
 - **TNo** Alte terenuri neproductive.



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

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

SECTIUNEA II : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

art. 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)
nu este cazul

art. 5 - Amplasarea clădirilor fata de aliniament

Conform plansei de REGLEMENTARI URBANISTICE retragerile minime:

- ▮ **retragere fata de aliniament : se va pastra alinierea cladirii existente pe teren. Datorita unui aliniament neregulat , se impune o retragere care variaza intre 4.5m si 5.0m.**

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

Conform plansei de REGLEMENTARI URBANISTICE:

- ▮ **cladira se va retrage fata de latura EST cu minim jumatate din inaltimea cladirii la cornisa sau atic dar nu mai puțin de 3m.**
- ▮ **retragere laterala VEST minim jumatate din inaltimea cladirii la cornisa sau atic dar nu mai puțin de 3m.**
- ▮ **retragere fata de limita posterioara a parcelei (NORD) . : cu minim jumatate din inaltimea cladirii la cornisa sau atic dar nu mai puțin de 3m.**

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

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

Se propune alipirea noii cladiri la constructia existenta prin intermediul unui corp de legatura neutru din punct de vedere volumetric, stilistic si al materialitatii.

art. 8 - Circulații și accese

Terenul studiat este adiacent str. Victoriei si are posibilitatea realizarii accesului auto direct din str. Victoriei prin intermediul unui acces carosabil cu bordura coborata. Un al doilea acces carosabil secundar poate fi realizat din str. Scarii . Accesul pietonal se va realiza direct din str. Victoriei.

art. 9 - Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Numarul necesar de locuri de parcare se va calcula conform normativelor in vigoare (Regulament Parcari: HCL 201 din 28.09.2017)

Dimensiunea minimă a locului de parcare va fi conform Normativ NP 24-2022, Normativ pentru proiectarea parcajelor.

art. 10 - Inaltimea maximă admisibilă a clădirilor.

Inaltimea maxima admisibila:

$$Rh = \min. P / \max. P+2 \text{ (cu sau fara Subsol / Demisol)}$$
$$H = \min. 6m - \max. 10m \text{ (de la cota teren)}$$

art. 11 - Aspectul exterior al cladirilor

- Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul istoric al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.
- Finisajele trebuie sa corespunda exigentelor actuale:
 - Se impune utilizarea materialelor durabile
 - Sunt permise si incurajate realizarea fatadelor ventilate cu utilizarea diferitelor materiale: Ceramica, Fibrociment, piatra naturala, corten
 - Se vor utiliza tencuieli exterioare de culoare: alb, gri, bej
 - Se vor utiliza placaje cu : beton aparent, piatra naturala
 - Se interzice utilizarea culorilor stridente, țipătoare, fosforescente, etc.
 - Se interzice vopsirea unui perete plan in degrade, sau mai multe nuante din aceeași culoare ori culori diferite
 - Se interzice utilizarea materialelor care imita materiale naturale : polistiren care imita piatra/caramida/lemn/diverse ornamente din beton, plastic care imita orice tip de material
 - Se interzice utilizarea sarmei ghimpate la imprejmui, tamplarie PVC la portile de acces din imprejmuire

art. 12 - Condiții de echipare edilitară

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

art. 13 - Spații libere și spații plantate

- (1) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se înierbează și se plantează.
- (2) Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 20%.
* Se va asigura un minim de 20% spații verzi pe sol (permeabil)
- (3) Pentru siguranța clădirii, arborii se plantează la o distanță de cel puțin **3,0m** de aceasta.
- (4) Suprafețele mineralizate vor fi concepute astfel încât să se evite sigilarea solului pe suprafețe mari și să se permită scurgerea dirijată a apelor meteorice.
- (5) Pentru a evita reducerea vizibilității monumentelor istorice se propune ca plantațiile noi care sunt în relație directă vizuală cu monumentele istorice, să nu depășească 1.5m înălțime.

art. 14 -Împrejmuiri.

- (1) Se recomandă împrejmuirea parcelelor către domeniul public și către domeniile private învecinate.
- (2) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune.
- (3) Se interzice realizarea de împrejmuiri opace către domeniul public. Se recomandă împrejmuiri transparente sau semi-transparente, cu înălțimi mai mici de 1,80m către domeniul public. Împrejmuirea către alte proprietăți private să nu depășească înălțimea de 2.00m și se recomandă să fie opace.
- (4) Se interzice folosirea sârmei ghimpate, precum și a suprafețelor din policarbonat, PVC și alte materiale plastice sau care imită materiale naturale.

STRADA VICTORIEI, nr. 26, NR. CAD. 40436, 40437, 40438, 40439

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

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

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.=SC/ST x100)

ST=suprafata parcelei înscrisa în Cartea funciara.

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

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

P.O.T. maxim 50 %

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

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

C.U.T.maxim=1.5

Intocmit,
urb. CARAMAN Constantin

