

PLAN URBANISTIC ZONAL **EXTINDERE CLINICĂ MEDICALĂ EXISTENTĂ**

Intravilanul municipiului Tulcea, judetul Tulcea
Str. BUCOVINEI, nr. 7-9

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- **Denumirea documentatiei:** EXTINDERE CLINICĂ MEDICALĂ EXISTENTĂ
- **Beneficiar :** SC MERCADO IMPEX SRL
- **Amplasament :** jud. Tulcea, mun. Tulcea, str. BUCOVINEI, nr. 7-9, NC/CF 33123, 32581
- **Faza de proiectare :** PLAN URBANISTIC ZONAL si REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
- **Elaborator :** S.C. OPSCAPE HUB S.R.L. – TULCEA, ARH. COSMIN TUDOR VIZIREANU
- **Nr.proiect /data elaborarii :** 231/2024

1.2. Obiectul PUZ

• Solicitari ale temei - program

Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc reglementari noi cu privire la : regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, generat de doua parcele aflate in intravilanul municipiului Tulcea, cu o suprafata de **855,00 mp în acte și 863,00 mp conform măsurătorilor topo-cadastrale.**

Tema de proiectare pentru faza de P.U.Z. prevede:

- reglementarea unei zone – Zona IS – zona institutii si servicii publice, cu subzona clădiri de sănătate;
- stabilirea procentului de ocupare al terenului;
- stabilirea coeficientului de utilizare al terenului;
- stabilirea de subzone functionale;
- stabilirea regimului de aliniere si amplasarea in parcela
- asigurarea accesului auto si pietonal la nivel de parcela din strada Bucovinei;
- alipirea acestor două loturi.

Suprafata de teren aflata in studiu este de 855,00 mp (rezultat prin însumarea celor 2 imobile), situat in intravilanul municipiului Tulcea aprobat prin HCL 29/1996 de aprobare a Planului Urbanistic General si HCL 19/1999 de aprobare al RLU aferent PUG.

Imobilul, (nr. cadastral 33123), în suprafață de 294,00 mp din acte, măsurată 302,00 mp este proprietate privată a persoanei juridice Mercado Impex S.R.L., conform Act Notarial nr. 1426 din 07.11.2023 emis de NP Porfir Alexandru, intabulare, drept de proprietate cu titlu cumpărare, dobândit prin convenție, cota actuală 1/1 - potrivit extrasului de carte funciară pentru informare emis de către ANCPI ca urmare a cererii nr. 9020 din 31.01.2024;

Pe amplasament sunt edificate două construcții: corp C1 - construcții de locuințe în suprafață de 93,00 mp și corp C2 - construcții anexă în suprafață de 29,00 mp;

Imobilul, (nr. cadastral 32581), în suprafață de 561,00 mp este proprietate privată a persoanei juridice Mercado Impex S.R.L., conform Act Notarial nr. 1284 din 03.09.2010 emis de NP Porfir Alexandru, intabulare, drept de proprietate cu titlu cumpărare, dobândit prin convenție, cota actuală 1/1 - potrivit extrasului de carte funciară pentru informare emis de către ANCPI ca urmare a cererii nr. 21408 din 23.02.2024;

Acestea sunt detinute de S.C. MERCADO IMPEX S.R.L., initiatorul acestui plan conform contract de vanzare-cumparare din data de 03.09.2010, conform incheiere 1284, autorizatie de desfiintare nr. 32 din 18.02.2011, proces verbal de receptie la desfiintarea constructiilor existente nr. 115 din 01.05.2011, autorizatie de construire nr. 90 din 01.04.2011, proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr. 41 din 25.06.2012; contract de vanzare din data de 07.11.2023, conform incheiere de autentificare nr. 1426, nota de constatare nr. 1554 din 12.01.2024, suprafata celor doua terenuri insumeaza de 855,00 mp, conform acte de proprietate, și 863,00 conform măsurătorilor topo-cadastrale, imobilele fiind împrejmuite.

Vecinatatile terenului studiat:

- la nord-est - teren din domeniul public de interes local - strada Bucovinei- număr cadastral 49303;
- la sud-est - teren din domeniul public de interes local - strada Mircea Vodă - număr cadastral 43862;
- la sud-vest - terenuri proprietate privată - numere cadastrale 51784, 47296;
- la nord-vest - teren proprietate privată necadastrat.

Documentatia analizeaza suprafata totala de 855,00mp.

• **Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata**

Conform aviz de oportunitate nr. 18 din 17.09.2024, autoritatea publica locala a avizat favorabil propunerea de dezvoltare a zonei.

In vecinatate sunt alte solicitari de dezvoltare din partea unor initiatori privati, proprietari ai imobilelor din zona, aflate in diverse stadii de avizare (certificat de urbanism, aviz de oportunitate, planuri avizate si aprobate).

1.3. Surse documentare

• **Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.**

Proiect de amenajare acces auto si pietonal;

Documentatie fotografica;

Deplasari pe teren;

Documentatii de urbanism avizate si aprobate in zona, sau in curs de elaborare, avizare si aprobare;

• **Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.**

- Ridicarea topografica este receptionata de O.C.P.I. Tulcea, conform PROCES VERBAL DE RECEPTIE;

• **Date statistice**

Nu detinem informatii si date statistice.

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

• **Date privind evolutia zonei**

Pr. nr. : 231/2024

Proiect. : EXTINDERE CLINICĂ MEDICALĂ EXISTENTĂ

Beneficiar: SC MERCADO IMPEX SRL

Faza: P.U.Z.

Parte scrisa: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Municipiul Tulcea este amplasat în nordul județului fiind așezat într-o zonă colinară la altitudini de 30 m pe malul Dunării, poarta de intrare în Rezervația Biosferei Delta Dunării. Teritoriul administrativ al municipiului are ca vecini: comunele Somova și Frecatei (la vest), comunele Frecatei, Valea Nucarilor și Mihail Kogălniceanu (la sud), comuna Ceatalchioi (la nord) și comunele Pardina, Maliuc și Nufaru (la est).

Relațiile în teritoriu sunt desebit de avantajoase, teritoriul administrativ al municipiului fiind străbătut de drumul național DN 22-E 87 care leagă zona de municipiul reședință de județ și de județul Constanța și de drumurile județene care fac legătura cu comunele învecinate.

Suprafața teritoriului administrativ al orașului este de 12.188,03 ha.

Municipiul Tulcea este centru polarizator al județului.

Zona din intravilanul municipiului Tulcea nu a constituit un factor semnificativ pentru dezvoltare, fiind o zonă de locuințe cu regim mic de înălțime – locuințe unifamiliale, pe alocuri cu zone de locuire înaltă.

După anul 1989 zona de sud în care se află amplasamentul studiat s-a dezvoltat, existând cerere pentru realizarea de locuințe, spații comerciale, birouri, cazare, alimentare publică și prestări servicii.

Evoluția amplasamentului studiat și a zonei adiacente se apreciază ca va fi preponderant locuire cu regim mediu și mare de înălțime, funcțiuni compatibile și complementare.

Datorită opririi sistematizării începută în perioada de dinaintea anului 1989, a creșterii numărului de mașini, a traficului aglomerat, a apariției unor funcțiuni noi (comert, cazare), a rețelei stradale subdimensionate, a lipsei de locuri de parcare, spații verzi amenajate și întreținute corespunzător, care au dus la aglomerarea municipiului, pentru reducerea presiunii din localitate, se propune dezvoltarea acestuia prin atragerea de noi suprafețe reglementate corespunzător, (parcări, spații verzi, utilități, străzi și intersecții dimensionate corespunzător traficului estimat).

• Caracteristici semnificative ale zonei relatează cu evoluția localității

Având în vedere că zona este predominant destinată locuirii și există interes pentru diversificarea funcțiilor compatibile și complementare, propunerea unei clinici medicale răspunde necesităților comunității locale. Această dezvoltare este sustenabilă și oferă un potențial semnificativ de dezvoltare.

În Planul Urbanistic General:

- imobilul identificat prin NC 33123 este reglementat ca zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri (peste 10m), subzonă u2 – predominant rezidențială, perdele de protecție și alte zone verzi pe o adâncime de 4m la strada Bucovinei., U.T.R. nr.7 - Victoriei, conform P.U.G. aprobat prin HCL 29/1996 de aprobare a Planului Urbanistic General și HCL 19/1999 de aprobare al RLU aferent PUG și este deținut de initiatorul planului conform actelor atașate la documentație.
- imobilul identificat prin NC 32581 este reglementat ca zonă instituții și servicii publice, regim de înălțime : S+P+2E, subzonă s – construcții de sănătate, U.T.R. nr.7 - Victoriei, subzonă clădiri de sănătate cu regim de înălțime S+P+2E, conform PUZ „Construire centru medical” aprobat prin HCL nr. 16 din 27.01.2011, regim juridic înscris în Certificatul de urbanism nr. 145 din 05.03.2024.

Unitatea teritorială de referință ce face obiectul acestei documentații are două funcțiuni, cea dominantă fiind de servicii de sănătate, iar cea de-a doua rezidențială.

• Potențial de dezvoltare

Evoluția amplasamentului studiat și a zonei adiacente se apreciază ca va fi preponderant instituții și servicii publice-subzonă comert prestări servicii, subzone servicii sănătate, în ultimii ani existând un interes în acest sens.

Datorită opririi sistematizării începută în perioada de dinaintea anului 1989, a creșterii numărului de mașini, a traficului aglomerat, a apariției unor funcțiuni noi (comert, cazare), a rețelei stradale subdimensionate, a lipsei de locuri de parcare, spații verzi amenajate și întreținute corespunzător, care au dus la aglomerarea municipiului, pentru reducerea presiunii din localitate, se propune dezvoltarea acestuia prin atragerea de noi suprafețe reglementate

corespunzator, (parcari, spatii verzi, utilitati, strazi si intersectii dimensionate corespunzator traficului estimat) pentru dezvoltarea municipiului.

2.2. Incadrarea in localitate

• Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Terenul este situat aproape de centru oraşului, fiind vecin cu strada Babadag, arteră principală de circulație.

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

Amplasamentul este situată într-o zonă centrală, dotată cu toate funcțiunile necesare bunei desfășurări a activităților prezente în zonă.

Accesibilitatea in domeniul edilitar este posibil prin dezvoltarea echiparii edilitare existente.

2.3. Elemente ale cadrului natural

• Elemente ale cadrului natural ce pot nterveni in modul de organizare urbanistica:

Relieful

Podisul Dobrogei de Nord este regiunea inalta situata in sudul Dunarii si alcatuita din relieful vechi, care au fost tesite in timpul evolutiei geologice si acoperite cu depozite groase de loess, in etape mai noi (cuaternare). Relieful podisului este caracterizat printr-o succesiune de culmi deluroase sau martori insulari, despartita de vai scurte sau bazine torențiale, care converg spre spatii depresionare extinse. Partea nord-estica a Podisului Dobrogei de Nord, unde este situat Municipiul Tulcea, este cunoscuta sub numele de Dealurile Tulcei. Aceste dealuri se afla la est de Valea Telita si Valea Adanca (Pasul Sarica), au o directie generala vest-est (paralela cu Dunarea), altitudini de peste 200 m si se intind intre localitatile Parchea (in vest) si Dunavatu (in est). O a doua culme a lor porneste din partea centrala a acestor dealuri (Dealul Redii), catre sud, prin Dealul Uzumbair (222 m) si coboara spre localitatea Sarichioi, inchizand la est Depresiunea Nalbant. Altitudinea medie a Dealurilor Tulcei este de 80-120 m, iar majoritatea varfurilor au forme rotunjite si inaltimi de peste 180 m. Unitatile de relief vecine sunt: Podisul Niculitelului in partea de nord-vest, Depresiunea Nalbant in partea de sud si vest, Delta Dunarii la nord si est. In partea de sud-est, Dealurile Tulcei se prelungesc spre Sistemul lagunar Razim-Sinoe prin intermediul unei zone mai domoale, cunoscuta in literatura de specialitate cu numele de Prispa Agighiol.

Reteaua hidrografica

Ape de suprafata

Din punct de vedere hidrografic, teritoriul se incadreaza in bazinului hidrografic al Dunarii inferioare. Regimul hidrologic al fluviului Dunarii este relativ uniform; raportul intre debitul minim si debitul maxim este de 1/10, comparativ cu regimul cursurilor de ape interioare pentru care raportul amintit anterior variaza intre 1/200 si 1/2000.

Ape subterane

Domeniul acvifer subteran, in zona cercetata, se caracterizeaza prin existenta unui strat acvifer freatic aflat la adancimi cuprinse intre -4.00 m și -6.00 m, fiind influentat de raporturile cauzale dintre nivelul hidrostatic si fluctuatiile nivelului Dunarii.

Clima

Clima municipiului Tulcea este temperat-continentala cu influente sub-mediteraneene. Iarna se face simtit aerul arctic, din nord, care provoaca scaderea temperaturii. Temperatura maxima inregistrata a fost de 40,3 grade, iar minima a fost de -26,8 grade in anul 1942.

Temperatura medie anuala din Tulcea este una dintre cele mai ridicate din tara, fiind de 10,8 grade. Precipitatiile medii anuale sunt de 350–500 mm. Debitile Dunarii sunt in medie, la Tulcea, de aproximativ 5000-6000 mc/s, minimele fiind de 2000 mc/s, iar maximele de 15.000-16.000 mc/s.

Municipiul Tulcea se încadrează zonei climatice II de iarnă, caracterizată de o temperatură exterioară convențională de calcul de -15 grade C.

Condiții geotehnice

Pentru obiectivul studiat s-au constatat următoarele caracteristici de fundare :

Stratul de fundare : ARGILA PRAFOASA /NISIPOASA

Adâncimea minimă de fundare: Df>- 0.80 m

Presiunea convențională : 140 KPa în stare naturală (conform anexei 4 din NP 125).

Funcție de caracteristicile straturilor interceptate prin sondajul geotehnic executat, obiectivul proiectat se poate funda direct și se recomandă același strat de fundare sub toată talpa fundației.

Se recomandă, ca proiectantul, să folosească experiența locală referitoare la comportarea construcțiilor existente, fondate pe terenul prafos argilos, pentru obiectivul ce urmează a se construi.

Se recomandă măsuri de îndepărtare a apelor superficiale și amenajarea suprafeței terenului înconjurător cu pante de scurgere spre exterior. Se vor lua măsuri de evităre a stagnării apelor superficiale la distanțe mai mici de 10 m în jurul construcției. Acestea vor fi dirijate spre un colector (fosa septică, rețea pluvială).

De asemenea se recomandă măsuri de scădere a nivelului acvifer, prin fose și drenuri, etc., astfel încât să nu fie afectate viitoarele fundații și hidroizolație a fundațiilor.

Riscuri naturale

Nu este cazul.

2.4. Circulația

• Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, navale, aeriene (după caz)

Pe zona studiată, strada Bucovinei are o lățime de 8,50 m, fiind reprezentată de un drum cu îmbrăcăminte carosabilă tip piatră cubică, cu un singur sens de circulație, cu trotuare pe ambele sensuri ale arterei.

Circulația pe strada studiată este îngreunată, din cauza condițiilor precare a suprafeței carosabile.

Majoritatea traficului rutier este alcătuit din autoturisme și vehicule comerciale ușoare (furgonete).

• Capacități de transport, greutăți în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități

Nu este cazul.

2.5. Ocuparea terenurilor

• Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

Pe terenul studiat este situată o clinică medicală, prin prezenta documentație se propune extinderea acesteia.

• Relationari între funcțiuni

Prin introducerea de reglementări pe terenul delimitat în partea desenată, nu se estimează disfuncții la nivel de relaționare cu vecinătățile existente.

• Gradul de ocupare al zonei

În zona studiată există construcții cu funcțiuni de instituții și servicii publice subzona clădiri de sănătate.

• Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit este alcătuit în general din construcții cu funcțiunea de locuire. În ultimii ani se poate observa tendința de diversificare a zonei cu funcțiuni de instituții și servicii publice.

- **Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine**

Zona studiata are asigurată toate serviciile necesare bunei-funcționări a activității propuse.

- **Asigurarea cu spatii verzi**

Pe amplasament există spații verzi.

- **Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine**

Nu au fost identificate riscuri naturale.

- **Principalele disfunctionalitati**

Circulatie

Circulație îngreunată în orele de vârf din cauza circulației într-un singur sens.

Fond construit

Nu este cazul.

Echipare edilitara

Există posibilitate de racordare la rețele edilitare.

Protejarea zonelor

Nu s-au identificat disfuncțiuni;

Zone cu risc natural

Nu au fost identificate riscuri naturale care sa afecteze zona reglementata;

2.6. Echiparea edilitara

- **Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale-dupa caz)**

In zona studiata exista echipare edilitara la nivel de alimentare cu energie electrica. Avand in vedere relatia cu infrastructura edilitara a localitatii, amplasamentul dispune de posibilitati de echipare edilitara prin extinderea retelelor existente, prin grija beneficiarului pe baza de parteneriate cu alti dezvoltatori, precum si cu autoritatea publica locala.

Exista posibilitati de dezvoltare a echiparii edilitara in zona la nivel de:

- Alimentare cu apa;
- Canalizare;
- Gaze naturale;
- Retele telecomunicatii;

Retele de alimentare cu apa si canalizare

Retelele 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. Resursa este prelevata din 2 surse: puturi forate pe dealul Boza si captare din Dunare. Apa tratata este stocata in rezervoarele de pe strada Rezervorului. Reteaua de distributie a apei potabile este din fonta si partial PEHD si asigura alimentarea cu apa potabila a intregului municipiu.

Reteaua de canalizare a municipiului Tulcea este realizata in doua sisteme: gravitational si pompare. Aceste doua sisteme aduna in ele canalizarile stradale de pe suprafata de circa 81% din municipiul Tulcea. Aceste colectoare stradale sunt dimensionate in functie de lungimea strazii si numarul de abonati cu diametre cuprinse intre 110 mm si 600 mm. Apele uzate menajere (orasenesti) sunt tratate si evacuate in receptorul natural fluviul Dunarea in zona falezei.

Retele de termoficare

Zona reglementata propusa nu se va racorda la reseaua de termoficare.

Retele de alimentare cu gaze naturale

La nivel national, RETEAUA DE TRANSPORT PRIN CONDUCTE A GAZELOR NATURALE s-a dezvoltat initial si se dezvolta in continuare in sistem radial, unind zacamintele de gaz metan si cele de gaze asociate din tara, precum si retelele de aductiune din Rusia, via Ucraina, cu consumatorii de gaze, dintre care si municipiul Tulcea. Lungimea totala a conductelor magistrale de transport din tara este de aproximativ 11.000 km, avand diametre cuprinse intre 200 - 1200 mm. Aceste conducte sunt componente ale Sistemului National de Transport al gazelor naturale. Din cadrul acestui sistem fac parte si conductele de inalta presiune pentru tranzitul international de gaze pe teritoriul Romaniei, statiile de comprimare, depozitele de inmagazinare subterana a gazelor naturale etc.

Capacitatea sistemului de transport este de aproximativ 135 milioane m³/zi sau 40 miliarde m³/an. Presiunea maxima de lucru a conductelor este de 50 bari. Din punct de vedere al conditiilor de exploatare, la presiunea de lucru de peste 6 bar, conductele intra in categoria conductelor de presiune inalta. Conductele de transport gaz sunt fabricate in totalitate din otel si in proportie de 80-90%, sunt protejate catodic impotriva coroziunii.

Conductele de transport gaze naturale de inalta presiune au fost proiectate si executate in conformitate cu prevederile Normativului Departamental ND 3915 / 1994 pentru proiectarea si construirea conductelor colectoare si de transport gaze naturale, ale carui prescriptii confirma valabilitatea normelor utilizate anterior intrarii sale in vigoare prin pastrarea acelorasi distante de siguranta.

In conformitate cu prevederile acestui normativ, distantele minime, pe orizontala dintre conductele de gaze de inalta presiune (peste 6 bar, pana la 40 bar) si diferite obiective mai des intalnite pe teren sunt urmatoarele:

- Centre populate, locuinte individuale, constructii sociale, industriale si administrative – 50 m.

Conducta de gaze trebuie sa fie amplasata in axul unui culoar de 100 m (120 m) latime masurat din axul conductei. In cazul unui fascicul de conducte, se masoara cate 50 (60) m de la axele conductelor de margine.

Retelele de distributie a gazelor naturale deservesc consumatorii din municipiul Tulcea, acest combustibil fiind utilizat pentru incalzire, prepararea apei calde menajere si prepararea hranei.

Conducta de repartitie de redusa presiune face distributia gazelor naturale catre consumatori.

Administratorul retelei este TULCEA GAZ S.A. si asigura asistenta pentru toate lucrarile necesare.

Retele telecomunicatii

Se va asigura prin grija initiatorilor de plan.

Retele electrice

In municipiul Tulcea exista retea electrica pe fiecare strada pentru alimentarea imobilelor cu functiune preponderent de locuire. Reteaua este pozata pe stalpi de beton. Pe strazile constituite in anii anteriori anului 1990 reseaua nu a fost ingropata. Pe stalpii de curent electric sunt pozate si cablurile pentru televiziune si internet oferit de mici distribuitori locali.

Administratorul retelei este S.C. E-Distributie Dobrogea S.A. - UO MTJT TULCEA si asigura asistenta pentru toate lucrarile necesare.

- **Evidențierea disfuncționalităților și priorității de intervenție**

Analizând suprafața de studiu, am reținut următoarele aspecte disfuncționale:

- circulație îngreunată pe strada Bucovinei
- densitatea fondului construit

Evaluarea

Se considera că intervenția este minoră în contextul zonei. Toate cheltuielile rezultate pentru construcția, proiectarea și autorizarea imobilului vor fi suportate de beneficiar, în parteneriat cu autoritatea publică locală și cu alți dezvoltatori din zonă.

2.7. Probleme de mediu

- **Relația de cadru natural – cadru construit**

Cadrul natural al zonei, nu este recunoscut ca valoare peisagistică, și nu este protejat prin cadrul legal, care condiționează exploatarea, coexistența cu acesta de stricte modalități de protecție.

Autorizarea construirii și funcționării se face numai în condițiile stricte ale protecției solului, subsolului, aerului, florei și faunei zonei.

Cadrul construit este protejat de :

- funcțiuni nepoluante pentru mediu dar și funcțiunile dominante ale zonei care va fi industria și locuirea ;
- protecția solului și subsolului prin evacuarea controlată a apelor uzate menajere și a deșeurilor;
- prin existența și funcționarea construcțiilor este interzisă exploatarea necontrolată a rezervelor de teren ;
- construirea se autorizează în condițiile specifice arhitecturale care vor păstra și valorifica arhitectura modernă, zona propusă fiind dezvoltată pe o arteră principală a municipiului;

Zona nu este acoperită cu vegetație naturală : arbori, arbuști și/sau flora spontană, este o zonă neexploată.

- **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Prin realizarea acestui plan, nu au fost identificate riscuri naturale și antropice.

- **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Prin realizarea acestui plan, nu au fost identificate riscuri naturale și antropice.

- **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoria echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă**

Prin realizarea acestui plan, nu au fost puncte și trasee din sistemul căilor de comunicații și din categoria echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă.

- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Prin realizarea acestui plan, nu au fost identificate valori de patrimoniu ce necesită protecție.

- **Evidențierea potențialului balnear și turistic**

Prin realizarea acestui plan, nu a fost identificat un potențial balnear și turistic.

2.8. Opțiuni ale populației

S-a respectat legislația în vigoare cu privire la informarea publicului conform Ordinului 2701/2010.

Pe parcursul parcurgerii etapelor de intenție și propuneri preliminare ale planului, nu au fost înregistrate observații, propuneri, sugestii referitoare la plan.

Se va respecta în integralitate procedura de informare conform procedurilor legale în vigoare prin grija inițiatorului și a autorității publice locale, responsabilă cu această procedură.

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului P.U.Z. este de asemenea favorabil solicitării beneficiarului, considerând întemeiată intenția acestuia de a dezvolta în zonă funcțiunea de prestări servicii și locuire, deja existentă. Se cunoaște faptul că densitatea în zonă de locuit a crescut foarte mult în ultimii 20 de ani prin subimpartirea loturilor

existente iar zonele adiacente intravilanului care sa fie construibile, sunt foarte putine (intravilanul existent este marginit la nord de fluviu, la est si vest de zone industriale, la sud partial de terenuri accidentate).

CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicarea topografica a determinat cunosterea precisa a planimetriei, indicand un teren cu o panta naturala de la est la vest, cotele de teren variind intre +24,25 (in zona de sud a terenului) m si +25,85 m (in partea de nord a amplasamentului) rezulta ca terenul nu prezinta riscuri.

Conform proiect de amenajare a accesului, accesul se poate asigura din strada Bucovinei.

3.2. Prevederile P.U.G.

- U.T.R. nr.7 - Victoriei, subzona clădiri de sănătate cu regim de înălțime S+P+2E, conform PUZ „Construire centru medical” aprobat prin HCL nr. 16 din 27.01.2011, regim juridic înscris în Certificatul de urbanism nr. 145 din 05.03.2024.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Perimetrul studiat nu prezinta restrictii de construire si executie rezultate din amplasament. Valorificarea pantei naturale a terenului se va face prin sistematizarea terenului.

Amplasarea in spatiu, volumetria si plastica obiectivului este adecvata functiunii si cadrului natural.

In zona reglementata nu exista oglinzi de apa si spatii plantate, conditiile de fundare nu sunt dificile, prin urmare interventia urbanistica este posibila si recomandata.

3.4. Modernizarea circulatiei

- **Organizarea circulatiei si a transportului in comun (modernizarea si completarea arterelor de circulatie, asigurarea locurilor de parcare+garare; amplasarea statiilor pentru transportul in comun; amenajarea unor intersectii; sensuri unice, semaforizari etc.)**

Revine in sarcina beneficiarului – conform prevederilor art. 13 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525 /1996 – obligatia efectuarii, a lucrarilor de infrastructura si de echipare tehnico-edilitara in interiorul perimetrului studiat.

Conform HCL 201/28.09.2017, pentru constructii de sănătate se va asigura minim un loc de parcare pentru fiecare 100mp suprafață utilă, estimându-se în cazul nostru o suprafață de aproximativ 220 mp utili pentru fiecare dintre cele 4 niveluri destinate clinicii medicale. Numărul total de locuri de parcare este de aproximativ 9 locuri situate în demisolul/subsolul clădirii. Acestea se vor detalia în fazele ulterioare.

- **Organizarea circulatiei feroviare – dupa caz (constructii si instalatii specifice, devieri de linii, linii noi, depozitari; locuri de parcare-garare etc.)**

Nu se propun interventii deoarece nu au fost identificate circulatii feroviare si/sau problematici in acest sens.

- **Organizarea circulatiei navale – dupa caz (lucrari, instalatii si constructii specifice, necesare extinderii si modernizarii transportului de marfuri si calatori, amenajari portuare etc.)**

Nu se propun interventii deoarece nu au fost identificate circulatii navale si/sau problematici in acest sens.

- **Organizarea circulatiei aeriene – dupa caz (conditii impuse amplasarii si modernizarii aeroporturilor, servituri impuse zonelor construite limitrofe, reducerea poluarii fonice etc. etc.)**

Nu se propun interventii deoarece nu au fost identificate circulatii aeriene si/sau problematici in acest sens.

- **Organizarea circulatiei pietonale (trasee pietonale, piste pentru biciclisti, conditii speciale pentru handicapati)**

Nu este cazul.

3.5. Zonarea functionala, reglementari si indicatori urbanistici

La elaborarea prezentei documentatii urbanistice s-au avut in vedere urmatoarele elemente de analiza si criterii:

- interconectarea intereselor generale ale zonei cu strategia de dezvoltare a orasului;
- statuarea unei dezvoltari durabile a zonei;
- protectia factorilor naturali din perimetrul zonei studiate;
- dezvoltarea sistemului de retele tehnico-edilitare in corelare cu necesitatile rezultate din dezvoltarea urbanistica
- trasarea conditiilor de amplasare in raport cu caile de circulatie existente si propuse;
- recomandari si prescriptii vizand utilizarea unor materiale de constructii, finisaje exterioare, inclusiv la acoperisuri si invelitori;
- modul de utilizare a terenurilor prin evidentierea indicatorilor urbanistici propusi;

Zonificare :

Pe teritoriul studiat in P.U.Z. se disting urmatoarele zone si subzone functionale, respectiv :

- **Llu1:** zona locuinte cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri;
- **Llu2** – zona cu locuinte cu regim mic de inaltime
- **IS:** zona institutii si servicii publice
- **ISs** subzona constructii de sanatate - functiuni compatibile si complementare
- ;
 - ✓ POT propus = 45%
 - ✓ CUT max. = 2
 - ✓ REGIM DE INALTIME max. propus = D+P+3E ; maxim 3-5 niveluri
 - ✓ INALTIME MAXIMA = 15 m

Conform HCL 201/28.09.2017, pentru constructii de sanatate se va asigura minim un loc de parcare pentru fiecare 100mp suprafata utila, estimandu-se in cazul nostru o suprafata de aproximativ 220 mp utili pentru fiecare dintre cele 4 niveluri destinate clinicii medicale. Numarul total de locuri de parcare este de aproximativ 9 locuri situate in demisolul/subsolul cladirii. Acestea se vor detalia in fazele ulterioare.

Reguli generale privind modul de ocupare al terenurilor

Aliniament = linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

Ca regim de aliniere pentru intreaga zona studiată s-a propus o retragere de 2,00m fata aliniamentul strazii Bucovinei, avand in vedere si constructia existenta la care se va alipina propunerea rezentului plan.

IS(s): Se realizeaza conform urmatoarelor retrageri:

- aliniament nord - 2,00 m
- aliniament est - clinică medicală existentă - 5,50 m și clinica medicală propusă - alipită la cea existentă în partea de est
- vest - 5,00 m
- sud - 1,50 m (clinică medicală existentă) și 4,50 m (clinică medicală propusă)

Retragerile de mai sus se aplica pentru constructiile supraterane definitive. Insertii si amenajari necesare asigurarii accesului in cladirile principale (alei, scari, rampe pentru persoane cu dizabilitati, alie carosabile si pietonale, firme luminoase, stalpi de iluminat, reclame, imprejmuiiri, elemente de mobilier urban, etc. se pot amplasa inafara zonei de edificabil). Constructiile subterane se pot amplasa in interiorul limitei de proprietate, cu respectarea Codului Civil. Se va obtine acordul notarial in forma autentica pentru constructiile subterane sau/si supraterane care nu respecta distantele impuse de Codul Civil si de prevederile din Legea 50/1991.

Intreaga zona de edificabil propusa se constituie in maxim doua compartimente de incendiu conform normativului de siguranta la foc P 118/1999.

Aria maxima construita (la sol) a unui compartiment de incendiu (in m²) pentru constructii cu unul sau mai multe niveluri pentru gradul de rezistenta la foc I-II nu trebuie sa depaseasca 2.500mp.

Permisivitati

In zona destinata locuirii se pot realiza si anexele specifice lor (parcaje, spatii verzi, platforme gospodaresti, retele edilitare) si spatii comerciale si de servicii, spatii administrative, de alimentatie publica;

Constrangeri

Nu e este cazul.

Reguli generale privind modul de realizare a constructiilor propuse

Prescriptiile urmaresc armonizarea constructiilor din cadrul ansamblului (finisaje, ritmarii plin – gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii, etc.), in vederea realizarii unui aspect compozitional si arhitectural adecvat destinatiei preconizate, prin folosirea de materiale traditionale sau moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea functionala intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public.

In vederea atingerii dezideratului estetic al viitoarelor constructiilor este necesar sa se respecte cateva principii de:

- Orientarea fata de punctele cardinale;
- Raportul plin-gol trebuie sa fie net in favoarea plinului, a masei construite, a opacului, pentru functiunea de locuire in special.

Materiale de constructie si finisaje

Se interzic materialele care contin azbest si materiale periculoase pentru sanatatea populatiei.

Pentru exterior se vor folosi tencuieli decorative doar in culori deschise Alb, sau Gri deschis iar pentru accentele de culoare se vor folosi materiale specifice: placaje cu piatra naturala, caramida klinker, panouri HPL cu imitatie de lemn sau in diverse culori, panouri de tabla striata sau sinus sau fatada ventilata.

Pentru a se asigura o imagine arhitecturala cat mai echilibrata a ansamblului se va volosi in mod obligatoriu unul dintre finisaje pentru exterior descrise anterior. Astfel se va obtine un raport de cel putin 20 % finisaj special uscat si maxim 80 % tencuieli decorative in culori deschise.

Acoperisurile :

Toate acoperisurile vor avea sistem de invelitoare tip terasa cu hidroizolatie orizontala cu membrane PVC sau Bituminoase.

Tamplaria se recomanda a fi de calitate in culori inchise. Se interzic inchiderile de balcoane si terase fara autorizatie de contruire si fara acordul proiectantului general al ansamblului rezidential. Se recomanda respectarea tabloului de tamplarie autorizat, orice modificare privind aspectul exterior va trata intregul ansamblu si necesitatea interventiei solicitate raportata la total ansamblu.

Indicatori urbanistici de control:

Se propun urmatoorii indicatori urbanistici de control:

- **ZONA 1 – Zona IS – ZONA INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE – Subzona ISs – subzona construcții de sănătate - functiuni compatibile si complementare**

POT max. = 45%

CUT max. = 2

- **REGIM DE INALTIME max. propus = D+P+3E ; maxim 3-5 niveluri**
- **INALTIME MAXIMA = 15 m**

Bilant teritorial de zona (13 223,00mp) si de lot (863,00 mp)

BILANT TERITORIAL	SUPRAFATA ZONA STUDIATA 13 223,00mp			
	mp	%	mp	%
CCr - ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE	2 420,00mp	18%	2 420,00mp	18%
Liu1 - ZONA LOCUINTE CU CLADIRI CU MAI MULT DE 3 NIVELURI	1 963,00mp	15%	1 963,00mp	15%
Liu2 - ZONA LOCUINTE REGIM MIC DE INALTIME	7 811,00mp	59%	7 508,00mp	57%
IS(s) - ZONA INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE subzona sanatale	1 029,00mp	8%	1 332,00mp	10%
total	13 223,00 mp	100%	13 223,00 mp	100%
Indicii sunt calculati prin insumarea celor 2 terenuri analizate prin PUZ. Se propune alipirea loturilor.				
INDICI URBANISTICI DE CONTROL				
IS(s) - 863,00 mp			mp	%
P.O.T.(S.C./S.T.) min.-max.	45%	AMENAJĂRI	258,90 mp	30%
C.U.T.(S.D./S.T.)	2	SPAȚII VERZI	215,75 mp	25%
REGIM DE INALTIME	D+P+3E	CONSTRUCȚII	388,35 mp	45%
INALTIME min.-max.	10.00m - 15.00m			
NIVELURI min.-max.	3 - 5			
RETRAGERI	aliniament nord - 2,00 m aliniament est - clinică medicală existentă - 5,50 m și clinică medicală propusă - alipită la cea existentă în partea de est vest - 5,00 m sud - 1,50 m (clinică medicală existentă) și 4,50 m (clinică medicală propusă)			

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

● **Alimentare cu apa**

Amplasamentul propus nu afecteaza retelele ce apartin SC AQUASERV SA TULCEA. In zona amplasamentului, administratorul detine retele publice de alimentare cu apa din care se poate furniza necesarul de apa a obiectivelor propuse.

● **Canalizare**

Amplasamentul propus nu afecteaza retelele ce apartin SC AQUASERV SA TULCEA. In zona amplasamentului, administratorul detine retele publice de alimentare cu apa din care se poate furniza necesarul de apa a obiectivelor propuse.

- **Alimentarea cu energie termica**

Nu exista retele publice de alimentare cu energie termica. Nu se propune dezvoltarea acestor retele.

Apa calda menajera si incalzirea se vor face cu instalatii individuale. Incalzirea spatiilor respective se va realiza cu corpuri statice.

- **Alimentarea cu energie electrica**

In zona exista retele care pot asigura necesarul de consum estimat.

Alimentarea cu energie electrica a obiectivului se va realiza conform avizului de racord eliberat de furnizorul de energie electrica, la cererea beneficiarului, si conform studiului de solutie intocmit de catre furnizor, la comanda beneficiarului.

- **Alimentarea cu gaze naturale**

Racordarea imobilelor viitoare se va face conform legislatiei in vigoare.

- **Gospodarie comunală**

In incinta se vor asigura platforme colective dimensionate corespunzator capacitatilor dezvoltate.

Asigurarea dezvoltării edilitare si a celei de comunicatii rutiere se realizeaza prin grija initiatorului de plan, prin parteneriate incheiate cu autoritatea publica locala si alti dezvoltatori imobiliari. Se va respecta planul de actiune si etapizarea realizarii investitiilor propusa, costurile si proiectele de investitie estimate in aceasta faza.

3.7. Protectia mediului

Protectia mediului trebuie sa fie principala preocupare a beneficiarului.

Depozitarea deseurilor rezultate in timpul executiei lucrarilor de constructie ca si in timpul exploatarei locuintelor, se va face in mod controlat iar evacuarea acestora se va efectua numai prin intermediul serviciilor de salubritate ale orasului (contract de prestari servicii ale asociatilor de locatari).

In faza de proiect de autorizatie/tehnice se va avea in vedere amenajarea de platforme gospodaresti in care se vor amplasa containere pentru deseuri menajere precum si containere pentru depunerea selectiva a deseurilor de plastic, hartie si sticla. Aceste platforme se vor amplasa in conformitate cu prevederile art.4 din Ordinul Nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

- **Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari etc.)**

In zona studiata, ca urmare a analizei existente, precum si a propunerilor de interventie urbanistica, nu au fost identificate surse de poluare, emisii, deversari sau altele.

- **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

In zona studiata, ca urmare a analizei existente, precum si a propunerilor de interventie urbanistica, nu au fost identificate riscuri naturale.

Prin planul propus nu au fost identificate riscuri naturale.

- **Epurarea si preepurarea apelor uzate.**

In zona studiata, ca urmare a propunerilor de interventie urbanistica, este necesara epurarea si preepurarea apelor uzate rezultate din activitatile ce se vor realiza. In acest sens, retelele de canalizare propuse pentru extindere in zona, vor debusa in reseaua existenta a localitatii care are sisteme de epurare. Avand in vedere ca se estimeaza epurari de ape uzate menajere, nu se propun sisteme de preepurare individuale. In cazul in care pentru functiunile compatibile si complementare propuse in fazele urmatoare de proiectare se va demonstra ca acestea sunt necesare, se are in vedere si acest aspect.

Prin planul propus nu se propun zone speciale in acest sens.

- **Depozitarea controlata a deseurilor**

In zona studiata, ca urmare a propunerilor de interventie urbanistica, este necesara asigurarea depozitarii controlate a deseurilor. Avand in vedere ca prin functiunea propusa, vor rezulta deseuri menajere, in etapele urmatoare de proiectare se vor asigura zone speciale, dimensionate corespunzator.

Prin planul propus nu se propun zone speciale in acest sens.

● **Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.**

In zona studiata, ca urmare a analizei situatiei existente si propunerilor de interventie urbanistica, nu au fost identificate interventii pentru recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri.

Prin planul propus se propune o subzona pentru asigurarea de zone verzi.

● **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate**

In zona studiata, ca urmare a analizei situatiei existente si propunerilor de interventie urbanistica, nu au fost identificate bunuri de patrimoniu ce necesita protectie, nici zone protejate.

● **Refacere peisagistica si reabilitare urbana**

In zona studiata, ca urmare a analizei situatiei existente si propunerilor de interventie urbanistica, nu se propun interventii pentru refacere peisagistica sau reabilitare urbana.

● **Valorificarea potentialului turistic si balnear-dupa caz**

In zona studiata, ca urmare a analizei situatiei existente si propunerilor de interventie urbanistica, nu a fost identificat potential turistic si balnear, prin urmare nu se propune valorificarea lor.

● **Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie**

In zona studiata, ca urmare a analizei situatiei existente si propunerilor de interventie urbanistica, in vederea eliminarii disfunctionalitatii din domeniul cailor de comunicatie se propune:

- amenajarea unei intersectii si a unei cai de comunicatie care sa asigure o circulatie si un trafic fluent pentru interventia propusa. Artera propusa se va dezvolta in alte etape de dezvoltare ulterioare.

3.8. Obiective de utilitate publica

● **Listarea obiectivelor de utilitate publica**

- Extinderea retelelor de alimentare cu apa, canalizare, gaze naturale prin grija initiatorului de plan.

● **Tipuri de proprietate**

In plansa referitoare la proprietatea asupra terenurilor sunt evidentiata urmatoarele tipuri de proprietate:

- terenuri proprietate publica de interes local;

- terenuri proprietate privata a persoanelor fizice si juridice-terenul in cauza si vecinatatile;

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

● **Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile P.U.G.**

Zona este situată central, în PUG fiind prevăută ca zonă de locuire cu regim de înălțime mic. Înșă, având în vedere tendința de diversificare a funcțiunilor în zonă, aceasta este prevăută pentru dezvoltare ulterioară ca zonă pentru sănătate.

● **Categoriile principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare**

Categoriile principale de interventie sunt:

- Asigurarea accesului auto si pietonal corespunzator noii functiuni;

- Asigurarea echiparii edilitare in zona;

● **Prioritati de interventie**

- Asigurarea accesului auto si pietonal corespunzator noii functiuni;

- Asigurarea echiparii edilitare in zona;

● **Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z., asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii**

Elaboratorul considera oportuna si viabila aceasta propunere de interventie urbanistica, consecinta a tendintei de dezvoltare a functiunilor din zona.

Cooperarea cu autoritatile publice locale, judetene, nationale, cu administratorii de retele tehnico-edilitare si respectarea rolului coordonator al documentatiilor de urbanism este esential in aplicarea si respectarea prevederilor legale.

P.U.Z. si regulamentul local de urbanism aferent acestuia, odata aprobate, devin acte de autoritate ale administratiei publice locale, opozabile in justitie. Dupa aprobare, P.U.Z. si regulamentul local de urbanism aferent acestuia sunt utilizate la:

- a) eliberarea certificatelor de urbanism si emiterea autorizatiilor de construire pentru obiective din zona ce face obiectul P.U.Z.;
- b) fundamentarea solicitarilor unor fonduri europene sau de la bugetul de stat pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica;
- c) declansarea procedurilor legale pentru realizarea de investitii ce implica exproprii pentru cauza de utilitate publica;
- d) respingerea unor solicitari de construire neconforme cu prevederile P.U.Z. si ale regulamentului local de urbanism aferent acestuia, aprobate;
- e) alte operatiuni ale compartimentelor de specialitate ale autoritatilor administratiei publice locale.

Intocmit,
arh. Cosmin Tudor VIZIREANU

Redactat,
urb. Bianca GALBUR

PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

EXTINDERE CLINICĂ MEDICALĂ EXISTENTĂ

Intravilanul municipiului Tulcea, judetul Tulcea
Str. BUCOVINEI, nr. 7-9

PROIECT NR. 231/2024

BENEFICIAR :

SC MERCADO IMPEX SRL

ELABORATOR (PROIECTANT)
S.C. OPSCAPE HUB S.R.L. TULCEA

Arh. Cosmin Tudor VIZIREANU

PARTEA I - DISPOZITII GENERALE

I.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

I.1.1. Regulamentul local de urbanism (RLU) constituie o piesa de baza in aplicarea PUZ, intarind si detaliind reglementarile din PUZ.

Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intreg teritoriul care face obiectul P.U.Z..

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

Normele cuprinse in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in limitele teritoriului studiat in P.U.Z..

I.1.2. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ explicita isi detaliaza prevederile cu caracter de reglementare din P.U.G. si R.L.U. – documentatii aprobate, pentru teritoriul studiat.

I.1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. constituie act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba impreuna cu Planul Urbanistic Zonal de catre Consiliul Local, in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

I.1.4. Modificarea si/sau actualizarea Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. se poate face numai in cazul aprobarii unor modificari ale P.U.Z.-ului, cu respectarea filierei de avizare si aprobare, pe care a urmat-o documentatia initiala si legislatia care se aplica in momentul demararii procedurii de modificare sau de actualizare.

I.2. BAZA LEGALA A ELABORARII

I.2.1. La baza elaborarii prezentului RLU aferent PUZ stau :

- **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare si normele de aplicare
- **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicata cu modificarile si completarile ulterioare si normele de aplicare
- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare
- **Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism**, indicativ GM-007-2000, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 (brosura)
- **Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal**, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 (brosura)
- **Legea nr.184/2001** privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect, republicata;
- **Legea nr.172/2010** pentru modificarea Legii nr.184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect, republicata;
- **Hotarare nr. 932** din 1 septembrie 2010 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect;
- **Hotararea nr. 1519/ 2004**, pentru aprobarea Regulamentului privind dobandirea dreptului de semnatura pentru documentatiile de amenajare a teritoriului si de urbanism si a Regulamentului referitor la organizarea si functionarea Registrului Urbanistilor din Romania.
- **Legea fondului funciar** nr. 18/1991;
- **Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare** nr. 7/1996;
- **Legea privind calitatea in constructii** nr.10/1995;
- **Legea apelor** nr. 107/1996;
- **Codul civil**;

- **Ordinul pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei** nr. 119/2014;

I.2.2. In cadrul Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. se preiau toate prevederile cuprinse in documentatii de urbanism si proiecte de specialitate intocmite anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ-ului si care au fost luate in considerare :

- P.U.G. si R.L.U. ale municipiului Tulcea;
- Documentatia topografica;
- Documentatia pedologica;
- Proiect de amenajare acces auto si pietonal;
- Documentatie fotografica;
- Deplasari pe teren;
- Documentatii de urbanism avizate si aprobate in zona, sau in curs de elaborare, avizare si aprobare;
- Avize si acorduri de la detinatorii de utilitati din zona;
- Tema de proiectare cuprinzand functiunile dorite de initiatorul planului.

I.3. DOMENIUL DE APLICARE

I.3.1. Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor în zona studiata.

Suprafata pentru care s-a demarat elaborat lucrarea este alcătuită din două terenuri, un imobil (NC 33123) în suprafată de 294,00 mp și un imobil (NC 32581) în suprafată de 561,00 mp, proprietate privată a persoanei juridice Mercado Impex SRL. Prin prezentul PUZ se propune alipirea celor 2 imobile și cacularea indicilor urbanistici prin însumarea acestora. Acestea sunt situate în intravilanul municipiului Tulcea, așa cum a fost aprobat prin HCL 29/1996 de aprobare a Planului Urbanistic General si HCL 19/1999 de aprobare al RLU aferent PUG.

- U.T.R.-ul este o reprezentare conventionala a unui teritoriu avand o functiune dominanta și/sau omogenitate functionala, fiind determinat prin limite fizice existente în teren (strazi, limite de proprietate).

- Zona funcțională este acea zona avand limitele determinate prin documentatii de urbanism care stabilesc functiunea să dominanta și celelalte functiuni permise si reglementeaza unele elemente privind modul de exrcitare a acestuia.

Dupa aprobarea P.U.Z., prezentul Regulament de Urbanism va completa P.U.G. și R.L.U. existente ale municipiului Tulcea.

I.3.2. Zonificarea functionala a terenului studiat în P.U.Z. s-a evidentiat în plansa Reglementari urbanistice, unde s-au stabilit conditiile de amplasare și conformare a constructiilor si care se vor aplică in cadrul fiecărei zone si subzone functionale.

PARTEA a II-a – REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Suprafata de teren aflata in studiu este de 855,00 mp (rezultat prin însumarea celor 2 imobile), situat in intravilanul municipiului Tulcea aprobat prin HCL 29/1996 de aprobare a Planului Urbanistic General si HCL 19/1999 de aprobare al RLU aferent PUG.

Imobilul, (nr. cadastral 33123), în suprafață de 294,00 mp din acte, măsurată 302,00 mp este proprietate privată a persoanei juridice Mercado Impex S.R.L., conform Act Notarial nr. 1426 din 07.11.2023 emis de NP Porfir Alexandru, intabulare, drept de proprietate cu titlu cumpărare, dobândit prin convenție, cota actuală 1/1 - potrivit extrasului de carte funciară pentru informare emis de către ANCPI ca urmare a cererii nr. 9020 din 31.01.2024;

Pe amplasament sunt edificate două construcții: corp C1 - construcții de locuințe în suprafață de 93,00 mp și corp C2 - construcții anexă în suprafață de 29,00 mp;

Imobilul, (nr. cadastral 32581), în suprafață de 561,00 mp este proprietate privată a persoanei juridice Mercado Impex S.R.L., conform Act Notarial nr. 1284 din 03.09.2010 emis de NP Porfir Alexandru, intabulare, drept de proprietate cu titlu cumpărare, dobândit prin convenție, cota actuală 1/1 - potrivit extrasului de carte funciară pentru informare emis de către ANCPI ca urmare a cererii nr. 21408 din 23.02.2024;

Acestea sunt detinute de S.C. MERCADO IMPEX S.R.L., initiatorul acestui plan conform contract de vanzare-cumparare din data de 03.09.2010, conform incheiere 1284, autorizatie de desfiintare nr. 32 din 18.02.2011, proces verbal de receptie la desfiintarea constructiilor existente nr. 115 din 01.05.2011, autorizatie de construire nr. 90 din 01.04.2011, proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr. 41 din 25.06.2012; contract de vanzare din data de 07.11.2023, conform incheiere de autentificare nr. 1426, nota de constatare nr. 1554 din 12.01.2024, suprafata celor doua terenuri insumeaza de 855,00 mp, conform acte de proprietate, și 863,00 conform măsurătorilor topo-cadastrale, imobilele fiind imprejmuite.

Vecinatatile terenului studiat:

- la nord-est - teren din domeniul public de interes local - strada Bucovinei- număr cadastral 49303;
- la sud-est - teren din domeniul public de interes local - strada Mircea Vodă - număr cadastral 43862;
- la sud-vest - terenuri proprietate privată - numere cadastrale 51784, 47296;
- la nord-vest - teren proprietate privată necadastrat.

Documentatia analizeaza suprafata totala de 855,00mp.

II.4. REGULI GENERALE CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Art. 1. Zone construite protejate

(1) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural - conformare si amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. -, depreciaza valoarea peisajului este interzisa.

(2) In zona studiata nu exista monumente si ansambluri de arhitectura, zone istorice urbane, monumente de arta plastica si cu valoare memoriala.

- (3) Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de normele sănătății populației și mediului înconjurător conform art. 11 din R.G.U..
- (4) Delimitarea acestor zone se va face ținând seama de condițiile de protecție a rețelelor stradale și servitutele impuse de către acestea vecinătăților prezentate partea desenată.

II.5. REGULI GENERALE CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Art. 2. Expunerea la riscuri naturale

- (1) Nu au fost identificate riscuri naturale în zona.
- (2) Nu sunt necesare măsuri speciale de diminuare a riscurilor naturale.

Art. 3. Expunerea la riscuri tehnologice

- (1) Nu au fost identificate astfel de situații, în sensul art.11 din RGU, procese tehnologice industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
- (2) Nu sunt necesare măsuri speciale de diminuare a riscurilor tehnologice. În exploatare se va realiza protecția muncii și a folosirii utilajelor.

Art. 3. Construcții cu funcții generatoare de riscuri tehnologice

- (1) Nu au fost identificate astfel de situații în sensul art. 12 din RGU. Nu au fost identificate construcții care prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice.
- (2) Nu sunt necesare măsuri speciale de diminuare a riscurilor tehnologice. În exploatare se va realiza protecția muncii și a folosirii utilajelor.

II.6. REGULI GENERALE DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 4. Orientarea față de punctele cardinale

- (1) Ferestrele încăperilor cu funcțiune de instituții și servicii publice din subzona sănătate (cabinete medicale, săli de tratament, birouri) vor fi orientate spre stradă și/sau spre partea posterioară a parcelei, astfel încât să se asigure un număr minim de încăperi orientate defavorabil, pentru a optimiza condițiile de iluminare naturală și ventilație

Art. 5. Amplasarea față de drumurile publice

- (1) Se instituie o retragere de 2,00 m față de str. BUCOVINEI.
- (2) În afara zonei delimitate se pot amplasa împrejmuiri, sisteme și instalații pentru echipare edilitară, reclame, amenajarea de accese auto și pietonale, rigole de scurgere ape pluviale și meteorice, inserții și amenajări necesare asigurării accesului în clădirile principale (alei, scări, rampe pentru persoane cu dizabilități, alei carosabile și pietonale, firme luminoase, stalpi de iluminat, reclame, elemente de mobilier urban, etc.)

Art. 6. Amplasarea față de aliniament

- (1) Față de aliniament se impune o retragere de 2,00m.

Art. 7. Amplasarea în interiorul parcelei

IS(s): Se realizează conform următoarelor retrageri:

- aliniament nord - 2,00 m
- aliniament est - clinică medicală existentă - 5,50 m și clinica medicală propusă - alipită la cea existentă în partea de est
- vest - 5,00 m sud - 1,50 m (clinică medicală existentă) și 4,50 m (clinică medicală propusă)

II.7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 8. Accese carosabile

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

(2) Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(3) Incinta va avea prevăzut obligatoriu acces auto, dimensionat corespunzător funcțiunii și categoriei de drum din care se amenajează accesul.

(4) Accesul carosabil se realizează direct din strada Bucovinei.

Art. 9. Accese pietonale

(1) Incinta va avea prevăzut obligatoriu acces pietonal din strada Bucovinei, dimensionat corespunzător funcțiunii și categoriei de drum din care se amenajează accesul.

(2) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

(3) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Art. 10. Parcaje, garaje

(1) Conform HCL 201/28.09.2017, pentru construcții de sănătate se va asigura minim un loc de parcare pentru fiecare 100mp suprafață utilă, estimându-se în cazul nostru o suprafață de aproximativ 220 mp utili pentru fiecare dintre cele 4 niveluri destinate clinicii medicale. Numărul total de locuri de parcare este de aproximativ 9 locuri situate în demisolul/subsolul clădirii. Acestea se vor detalia în fazele ulterioare.

(2) Locurile de parcare vor putea fi asigurate în proporție de cel puțin 60% în interiorul proprietății pe care se realizează investiția, iar în situația în care nu 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 U.A.T. Municipiul Tulcea, dacă acesta deține terenuri disponibile cu această destinație;

II.8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Art. 11. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare

(1) Funcțiunile propuse necesită obligatoriu asigurarea sursei de apă, canalizare, energie electrică și termică, iluminat stradal;

(2) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea asigurării sau racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică;

(3) Dezvoltarea echipării edilitare se va face prin grija initiatorului de plan, pe baza de parteneriate încheiate cu autoritatea publică locală, administratori de rețele edilitare și/sau alți dezvoltatori sau investitori;

(4) Se va asigura in incinta platforma pentru deseuri menajere si tehnologice, in amplasarea acestora se va tine cont de legislatia in domeniu de la data elaborarii documentatiei tehnice pentru emiterea autorizatiei de construire, in special Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de Igiena si Sanatate Publica privind mediul de viata al populatiei. Incinta va fi prevazuta cu platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, care vor fi amenajate la distanta de minimum 10 m de ferestrele locuintelor, vor fi imprejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere [...];

(5) In utilizare, deseurile vor fi predate catre prestatori autorizati, conform procedurilor legale in vigoare.

(6) Asigurarea retelelor edilitare se va realiza in urmatul fel:

a. Apa potabila – din retelele existente pe strada Bucovinei sau la retelele existente in zona amplasamentului realizate in regie proprie de locatari cu acceptul scris al acestora.

b. Canalizare – apele uzate menajere vor fi evacuate in sistem local prin bazin etans vidanjabil sau statie de epurare compacta locala, impuse de autoritatile de mediu.

c. Energie electrica – se va realiza conform avizului de racord obtinut in fazele ulterioare.

d. Telefonie – nu este cazul.

II.9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Art. 12. Parcelarea

(1) Nu este cazul.

Art. 13. Inaltimea constructiilor

(1) Inaltimea maxima a cladirilor va fi de maxim 15,00m de la cota $\pm 0,00$, fara a se depasi 17,00 m de la cota pietonalului aferenta strazii Bucovinei. Se permite depasirea acestei inaltime pentru elemente decorative si/sau amplasarea de sisteme si echipamente necesare captarii energiei solare si panouri solare.

(2) Regimul maxim de inaltime va fi maxim D+P+3E, se permite amplasarea de maxim 1 nivel subteran.

(3) Nivelele prevazute maxim 4 niveluri supraterane si maxim 1 nivel subteran. Se permit lucrari de supraetajare fara elaborarea, avizarea si aprobarea in prealabil a unei documentatii de amenajare a teritoriului si/sau a unei documentatii de urbanism, a cladirilor existente cu inca un nivel, o singura data, cu conditia situarii acestora in afara zonelor construite protejate sau a zonelor de protectie a monumentelor stabilite prin documentatii de urbanism aprobate, dupa caz, si care nu au beneficiat de derogari pentru C.U.T. si/sau regim de inaltime prin reglementarile urbanistice stabilite in documentatia de urbanism aprobata in baza careia a fost emisa autorizatia initiala;

(4) Stabilirea inaltimei constructiilor a fost efectuata in corelare cu parametrii care definesc conditiile de constructibilitate a terenurilor pe care acestea se vor amplasa, dupa cum urmeaza:

- protejarea si punerea in valoare a mediului natural si construit existent;
- respectarea regulilor de compozitie arhitectural-urbanistica a zonei;
- asigurarea functionalitatii constructiilor in concordanta cu destinatia lor;
- respectarea cerintelor tehnice de asigurare a securitatii, stabilitatii si sigurantei in exploatare pentru constructia respectiva, cat si pentru constructiile din zona invecinata.

Art. 14. Aspectul exterior al constructiilor

(1) Cu respectarea art. 32 din RGU, P.U.G. si R.L.U. aprobat;

(2) Toate acoperisurile vor avea sistem de invelitoare tip terasa sau sarpanta cu hidroizolatie.

(3) Aspectul exterior al constructiilor, cu toate elementele sale definitorii apartine spatiului public

(4) Tamplaria se recomanda a fi in culori inchise. Se folosi un singur cod de culoare. Se IMPUNE respectarea tabloului de tamplarie autorizat, orice modificare privind aspectul exterior va trata intregul ansamblu si necesitatea interventiei solicitate raportata la total ansamblu.

(5) Se interzic materialele care contin azbest si materiale periculoase pentru sanatatea populatiei. Pentru exterior se vor folosi tencuieli decorative doar in culori deschise Alb, sau Gri deschis iar pentru accentele de culoare se vor folosi materiale specifice: placaje cu piatra naturala, caramida klinker, panouri HPL cu imitatie de lemn sau in diverse culori, panouri de fibrociment Su tabla amprentata si sau sinus. Pentru zona de prestari servicii se pot folosi petru fatadele secundare panouri tristrat aparente de culori inchise. Pentru a se asigura o imagine arhitecturala cat mai echilibrata a ansamblului se va volosi in mod obligatoriu unul dintre finisaje pentru exterior descrise anterior. Astfel se va obtine un raport de cel putin 20 % finisaj special uscat si maxim 80 % tencuieli decorative in culori deschise.

(6) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei;

(7) Se interzic constructiile care, prin aspect si volum intra in contradictie cu aspectul general al zonei, deprecind valorile arhitecturii si urbanismului in general.

(8) Materialele folosite vor fi de calitate, aspectul cladirilor trebuie sa fie de factura moderna, se interzice folosirea de balustrade cu modele florale, culorile puternice, precum si folosirea de materiale reciclate.

Art. 15. Procentul de ocupare al terenului

(1) Procentul de ocupare al terenului se calculeaza conform legislatiei in vigoare la data elaborarii documentatiei tehnice pentru autorizatia de construire.

(2) Procentul de ocupare al terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei. In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesirile in exterior a balcoanelor inchise sau deschise in consola deasupra domeniului public si nici elementele cu rol decorativ sau de protectie ca stresini, copertine, etc. Curtile de aerisire pana la 2 mp, suprafata inclusiv, intra in suprafata construita; Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita.

(3) Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a terenului a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a P.O.T.) restul terenului ramane neconstruibil chiar si in situatia instrainarii acestuia sau divizarii parcelelor;

(4) Suprafata construita si aria construita a cladirii vor fi calculate si evidentiate distinct in bilantul teritorial;

(5) **P.O.T. reglementat max = 45%**, in cazul in care se solicita derogari de la acesta, se va intocmi o documentatie de urbanism derogatorie, dupa caz;

Art. 16. Coeficientul de utilizare al terenului

(1) Coeficientul de utilizare al terenului se calculeaza conform legislatiei in vigoare la data elaborarii documentatiei tehnice pentru autorizatia de construire.

(2) Coeficientul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta; Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie;

(3) Suprafata construita desfasurata si aria construita desfasurata a cladirii vor fi calculate si evidentiata distinct in bilantul teritorial;

(4) **C.U.T. reglementat max. 2**, in cazul in care se solicita derogari de la acesta, se va intocmi o documentatie de urbanism derogatorie, dupa caz;

II.10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI.

Art. 17. Spatii verzi

(1) Vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, conform reglementărilor legislative în vigoare - minim 25%, dintre care 20% obligatoriu spațiu verde plantat direct în sol și 5% soluții alternative (suprafețe înierbate);

(2) La nivel de parcela se vor organiza spatii verzi, plantatii de protectie si aliniament, de asemeni acestea vor fi intretinute corespunzator;

Art. 18. Imprejmuiri

(1) Se vor realiza imprejmuiri din materiale de calitate ce nu vor deranja vecinatatile;

(2) Imprejmuirile noi pot fi construite din grilaje metalice ornamentale dublate de plantatii verzi, panouri din lemn;

(3) Se interzic imprejmurile din elemente masive de beton prefabricat, tabla, plasa de sarma, placi aglomerate din lemn.

(4) Inaltimea gardurilor va fi de maxim 2,00 m, obligatoriu dublata de plantatii de protectie.

(5) Imprejmuirile noi:

a. la strada:

- transparente, decorative sau gard viu
- h maxim 2,00 m

b. intre parcele, lateral sau in spatele parcelei:

- opace sau transparente
- h maxim 2,0 m

Pentru ambele situatii, aspectul imprejmuirilor se vor supune acelorasi exigente.

PARTEA a III – a – ZONIFICAREA FUNCTIONALA

III.4. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

4.1. Asigurarea compatibilitatii functionale in cadrul propunerilor de organizare a zonelor studiate in PUZ s-a realizat cu respectarea art. 14 din Regulamentul General de Urbanism si a prevederilor privind amplasarea constructiilor in cadrul zonelor functionale.

4.2. Zonele functionale corespunzatoare teritoriului studiat in P.U.Z. sunt puse in evidenta in plansa Reglementari Urbanistice.

4.3. Subzonele functionale sunt subdiviziuni ale zonelor functionale cu functiuni specializate.

4.4. Fiecare zona functionala, formata din una sau mai multe subzone este reprezentata grafic printr-o culoare diferita, in conformitate cu Metodologia de elaborare PUG – Ordinul MLPAT nr.13/N/martie 1999

4.5. Teritoriul studiat in P.U.Z. are urmatoarele zone si subzone functionale, care au primit simbolurile mentionate in R.L.U., respectiv :

- **IS: zona institutii si servicii publice de interes general**
- **ISs** subzona clădiri de sănătate;

Art.19 – Unitati si subunitati functionale

(1)Unitatea teritoriala de referinta este U.T.R. 7 - Victoriei, conform P.U.G.;

Zonele si subzonele functionale reglementate sunt:

- **IS: zona institutii si servicii publice de interes general**
- **ISs** subzona clădiri de sănătate;

PARTEA a IV – a – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

CONTINUTUL REGULAMENTULUI

Pentru fiecare zona functionala, prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. cuprind reglementari specifice, pe articole, grupate in 3 capitole :

1. – Generalitati
2. – Utilizarea functionala
3. – Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

CAPITOLUL 1 – GENERALITATI

Art. 1. Tipurile de subzone functionale

Art. 2. Functiunea dominanta a zonei

Art. 3. Functiuni complementare admise zonei

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 4. Utilizari permise

Art. 5. Utilizari permise cu conditii

Art. 6. Utilizari interzise

CAPITOLUL 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

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

Art. 7. Zone cu valoare peisagistica

3.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public

Art. 8. Expunerea la riscuri naturale

Art. 9. Expunerea la riscuri tehnologice

Art. 10. Constructii cu functii generatoare de riscuri tehnologice

3.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 11. Orientarea fata de punctele cardinale

Art. 12. Amplasarea fata de drumurile publice

Art. 13. Amplasarea fata de aliniament

Art. 14. Amplasarea in interiorul parcelei

3.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 15. Accese carosabile

Art. 16. Accese pietonale

Art. 17. Parcaje, garaje

3.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Art. 18. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente

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

Art. 19. Parcelarea

Art. 20. Inaltimea constructiilor

Art. 21. Aspectul exterior al constructiilor

Art. 22. Procentul de ocupare al terenului

Art. 23 Coeficientul de utilizare al terenului
3.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurii.
Art. 24. Spatii verzi
Art. 25. Imprejurii

○ **IS: zona institutii si servicii publice de interes general;
Subzona IS(s) – clădiri de sănătate.**

CAPITOLUL 1 – GENERALITATI

Art. 1. Tipurile de subzone functionale

(1) o IS: zona institutii si servicii publice de interes general;
Subzona IS(s) – clădiri de sănătate.

Art. 2. Functiunea dominantă a zonei

Functiunea dominantă a zonei este constituită din functiunile care determina subzonele diferite si dupa modul in care sunt amplasate pe fiecare parcela in parte.

Art. 3. Functiuni complementare admise zonei

(1) Unitati mici si nepoluante, birouri

Art. 4. Functiuni interzise

(1) LMr (cladiri de tip rural), I(unitati industriale), A(unitati agricole si sere), GC(gospodarie comunală), TSE(zona exploatarea resurselor cu zacaminte), TRA(zona cu stagnare a apelor din precipitatii), TRi(zona cu terenuri inundabile), TRa(zona cu terenuri alunecatoare), TA(zona cu terenuri aflate permanent sub ape), TN(terenuri neproductive).

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 5. Utilizari permise

ISs – Clădiri de sănătate.

Art. 6. Utilizari permise cu conditii

Spatii de birouri administrative si spatii tehnice sau comerciale cu conditia integrării in functiunea de baza in care sa nu depaseasca 30 % din suprafata desfasurata.

Art. 7. Utilizari interzise

1)Orice unitati poluante sau generatoare de riscuri tehnologice;

CAPITOLUL 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Art. 8. Orientarea fata de punctele cardinale

Ferestrele încăperilor cu funcțiune de instituții și servicii publice din subzona sănătate (cabinete medicale, săli de tratament, birouri) vor fi orientate spre stradă și/sau spre partea posterioară a parcelei,

astfel încât să se asigure un număr minim de încăperi orientate defavorabil, pentru a optimiza condițiile de iluminare naturală și ventilație

Art. 9. Amplasarea fata de drumurile publice

(1) Se instituie o retragere de 2,00 m față de str. BUCOVINEI.

(2) În afara zonei delimitate se pot amplasa împrejmuiri, sisteme și instalații pentru echipare edilitară, reclame, amenajarea de accese auto și pietonale, rigole de scurgere ape pluviale și meteorice, inserții și amenajări necesare asigurării accesului în clădirile principale (alei, scări, rampe pentru persoane cu dizabilități, alei carosabile și pietonale, firme luminoase, stalpi de iluminat, reclame, elemente de mobilier urban, etc.)

Art. 10. Amplasarea fata de aliniament

(1) Fata de aliniament se impune o retragere de 2,00m.

Art. 11. Amplasarea in interiorul parcelei

IS(s): Se realizeaza conform urmatoarelor retrageri:

- aliniament nord - 2,00 m
- aliniament est - clinică medicală existentă - 5,50 m și clinica medicală propusă - alipită la cea existentă în partea de est
- vest - 5,00 m sud - 1,50 m (clinică medicală existentă) și 4,50 m (clinică medicală propusă)

Art. 12. Accese carosabile

Accesul carosabil în interiorul fiecărei parcele în parte trebuie să se facă în mod obligatoriu direct din strada și să fie dimensionat astfel încât să satisfacă toate nevoile de circulație ale funcțiilor de pe parcelă, în funcție de capacitatea clădirilor. Accesul sau accesele carosabile trebuie organizate astfel încât să sublinieze reprezentativitatea funcțiilor și clădirilor de pe parcelă.

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

(2) Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(3) Incinta va avea prevăzut obligatoriu acces auto, dimensionat corespunzător funcției și categoriei de drum din care se amenajează accesul.

(4) Accesul carosabil se realizează direct din strada Bucovinei.

Art. 13. Accese pietonale

(1) Incinta va avea prevăzut obligatoriu acces pietonal din strada Bucovinei, dimensionat corespunzător funcției și categoriei de drum din care se amenajează accesul.

(2) Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

(3) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Art. 14. Parcaje, garaje

(1) Conform HCL 201/28.09.2017, pentru construcții de sănătate se va asigura minim un loc de parcare pentru fiecare 100mp suprafață utilă, estimându-se în cazul nostru o suprafață de aproximativ 220 mp

utili pentru fiecare dintre cele 4 niveluri destinate clinicii medicale. Numărul total de locuri de parcare este de aproximativ 9 locuri situate în demisolul/subsolul clădirii. Acestea se vor detalia în fazele ulterioare.

(2) Locurile de parcare vor putea fi asigurate în proporție de cel puțin 60% în interiorul proprietății pe care se realizează investiția, 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 U.A.T. Municipiul Tulcea, dacă acesta deține terenuri disponibile cu această destinație;

Art. 15. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare

(1) Funcțiunile propuse necesită obligatoriu asigurarea sursei de apă, canalizare, energie electrică și termică, iluminat stradal;

(2) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea asigurării sau racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică;

(3) Dezvoltarea echipării edilitare se va face prin grija initiatorului de plan, pe baza de parteneriate încheiate cu autoritatea publică locală, administratori de rețele edilitare și/sau alți dezvoltatori sau investitori;

(4) Se va asigura în incinta platforma pentru deseuri menajere și tehnologice, 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 119/2014 pentru aprobarea Normelor de Igienă și Sănătate Publică privind mediul de viață al populației. Incinta va fi prevăzută cu platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere [...];

(5) În utilizare, deșeurile vor fi predate către prestatori autorizați, conform procedurilor legale în vigoare.

(6) Asigurarea rețelelor edilitare se va realiza în următorul fel:

a. Apă potabilă – din rețelele existente pe strada Bucovinei sau la rețelele existente în zona amplasamentului realizate în regie proprie de locatari cu acceptul scris al acestora.

b. Canalizare – apele uzate menajere vor fi evacuate în sistem local prin bazin etans vidanjabil sau stație de epurare compactă locală, impuse de autoritățile de mediu.

c. Energie electrică – se va realiza conform avizului de racord obținut în fazele ulterioare.

d. Telefonie – nu este cazul.

Art. 16. Parcelarea

Nu este cazul.

Art. 17. Înălțimea construcțiilor

(1) Înălțimea maximă a clădirilor va fi de maximum 15,00m de la cota $\pm 0,00$, fără a se depăși 17,00 m de la cota pietonalului aferentă străzii Bucovinei. Se permite depășirea acestei înălțimi pentru elemente decorative și/sau amplasarea de sisteme și echipamente necesare captării energiei solare și panouri solare.

(2) Regimul maxim de înălțime va fi maximum D+P+3E, se permite amplasarea de maximum 1 nivel subteran.

(3) Nivelele prevăzute maximum 4 niveluri supraterane și maximum 1 nivel subteran. Se permit lucrări de supraetajare fără elaborarea, avizarea și aprobarea în prealabil a unei documentații de amenajare a teritoriului și/sau a unei documentații de urbanism, a clădirilor existente cu încă un nivel, o singură dată, cu condiția situării acestora în afara zonelor construite protejate sau a zonelor de protecție a monumentelor stabilite prin documentații de urbanism aprobate, după caz, și care nu au beneficiat de

derogari pentru C.U.T. si/sau regim de inaltime prin reglementarile urbanistice stabilite in documentatia de urbanism aprobata in baza careia a fost emisa autorizatia initiala;

(4)Stabilirea inaltimii constructiilor a fost efectuata in corelare cu parametrii care definesc conditiile de constructibilitate a terenurilor pe care acestea se vor amplasa, dupa cum urmeaza:

- protejarea si punerea in valoare a mediului natural si construit existent;
- respectarea regulilor de compozitie arhitectural-urbanistica a zonei;
- asigurarea functionalitatii constructiilor in concordanta cu destinatia lor;
- respectarea cerintelor tehnice de asigurare a securitatii, stabilitatii si sigurantei in exploatare pentru constructia respectiva, cat si pentru constructiile din zona invecinata.

Art. 18. Aspectul exterior al constructiilor

(1)Cu respectarea art. 32 din RGU, P.U.G. si R.L.U. aprobat;

(2) Toate acoperisurile vor avea sistem de invelitoare tip terasa sau sarpanta cu hidroizolatie.

(3)Aspectul exterior al constructiilor, cu toate elementele sale definitorii apartine spatiului public

(4)Tamplaria se recomanda a fi in culori inchise. Se folosi un singur cod de culoare. Se IMPUNE respectarea tabloului de tamplarie autorizat, orice modificare privind aspectul exterior va trata intregul ansamblu si necesitatea interventiei solicitate raportata la total ansamblu.

(5) Se interzic materialele care contin azbest si materiale periculoase pentru sanatatea populatiei. Pentru exterior se vor folosi tencuieli decorative doar in culori deschise Alb, sau Gri deschis iar pentru accentele de culoare se vor folosi materiale specifice: placaje cu piatra naturala, caramida klinker, panouri HPL cu imitatie de lemn sau in diverse culori, panouri de fibrociment Su tabla amprentata si sau sinus. Pentru zona de prestari servicii se pot folosi petru fatadele secundare panouri tristrat aparente de culori inchise. Pentru a se asigura o imagine arhitecturala cat mai echilibrata a ansamblului se va volosi in mod obligatoriu unul dintre finisaje pentru exterior descrise anterior. Astfel se va obtine un raport de cel putin 20 % finisaj special uscat si maxim 80 % tencuieli decorative in culori deschise.

(6)Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei;

(7)Se interzic constructiile care, prin aspect si volum intra in contradictie cu aspectul general al zonei, deprecind valorile arhitecturii si urbanismului in general.

(8)Materialele folosite vor fi de calitate, aspectul cladirilor trebuie sa fie de factura moderna, se interzice folosirea de balustrade cu modele florale, culorile puternice, precum si folosirea de materiale reciclate.

Art. 19. Procentul de ocupare al terenului

(1)Procentul de ocupare al terenului se calculeaza conform legislatiei in vigoare la data elaborarii documentatiei tehnice pentru autorizatia de construire.

(2)Procentul de ocupare al terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei. In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesirile in exterior a balcoanelor inchise sau deschise in consola deasupra domeniului public si nici elementele cu rol decorativ sau de protectie ca stresini, copertine, etc. Curtile de aerisire pana la 2 mp, suprafata inclusiv, intra in suprafata construita; Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita.

(3)Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a terenului a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a P.O.T.) restul terenului ramane neconstruibil chiar si in situatia instrainarii acestuia sau divizarii parcelelor;

(4)Suprafata construita si aria construita a cladirii vor fi calculate si evidentiate distinct in bilantul teritorial;

(5)**P.O.T. reglementat max = 45%**, in cazul in care se solicita derogari de la acesta, se va intocmi o documentatie de urbanism derogatorie, dupa caz;

Art. 20. Coeficientul de utilizare al terenului

(1)Coeficientul de utilizare al terenului se calculeaza conform legislatiei in vigoare la data elaborarii documentatiei tehnice pentru autorizatia de construire.

(2)Coeficientul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta; Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie;

(3)Suprafata construita desfasurata si aria construita desfasurata a cladirii vor fi calculate si evidentiate distinct in bilantul teritorial;

(4)**C.U.T. reglementat max. 2**, in cazul in care se solicita derogari de la acesta, se va intocmi o documentatie de urbanism derogatorie, dupa caz;

Art. 21. Spatii verzi

(1) Vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, conform reglementărilor legislative în vigoare - minim 25%, dintre care 20% obligatoriu spațiu verde plantat direct în sol și 5% soluții alternative (suprafețe înierbate);

(2)La nivel de parcela se vor organiza spatii verzi, plantatii de protectie si aliniament, de asemeni acestea vor fi intretinute corespunzator;

Intocmit,
arh. **Cosmin Tudor VIZIREANU**

Redactat,
urb. stg. **Bianca GALBUR**