



ROMÂNIA
JUDEȚUL TULCEA
PRIMARUL MUNICIPIULUI TULCEA
DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE PUBLICE LOCALĂ
OFICIUL DE ADMINISTRAȚIE PUBLICE LOCALĂ



Nr. 4743/06.02.2025

ANUNȚ

Astăzi, **06.02.2025**, Primăria Municipiului Tulcea anunță deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a proiectului următorului act normativ:

PROIECT DE HOTĂRÂRE PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL ”CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE”, INTRAVILAN MUNICIPIUL TULCEA, T 61, P 1775/2, CARTE FUNCİARĂ NR. 51965, NUMĂR CADASTRAL 51965 ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT

Prezentul proiect de hotărâre are ca scop aprobarea documentației **Plan Urbanistic Zonal ”CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE”, intravilan municipiul Tulcea, T 61, P 1775/2, carte funciară nr. 51965, număr cadastral 51965 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent**, prin care Inițiatorul documentației, subscrisa Central Horeca S.R.L și-a manifestat intenția de a reglementa terenul în suprafață de 1.500,00 mp situat în zonă LM – zonă rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 (până la 10 m), subzona LMu1 – cu clădiri de tip urban, exclusiv rezidențială - locuințe și funcțiuni complementare conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Plan Urbanistic Zonal ”Zona Sud Vii Tulcea”, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 371/23.12.2003, prin schimbarea destinației acestuia în zona funcțională LI: zonă funcțiuni cu caracter rezidențial; Subzona u4 – locuire colectivă și majorarea coeficientului de ocupare al terenului la 2,46, pentru terenul aflat în intravilanul municipiului Tulcea, T 61, P 1775/2, carte funciară nr. 51965, număr cadastral 51965.

Amplasamentul analizat în prezenta documentație este situat în intravilanul municipiului Tulcea, T 61, P 1775/2, carte funciară nr. 51965, număr cadastral 51965, care potrivit PUG face parte din UTR 29 – VIILOR, zona LM – zonă rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 (până la 10 m), subzona LMu1 – cu clădiri de tip urban, exclusiv rezidențială - locuințe și funcțiuni complementare conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Plan Urbanistic Zonal ”Zona Sud Vii Tulcea”, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 371/23.12.2003.

Terenul de amplasament identificat cu numărul cadastral 51965, în suprafață de 1.500,00 mp, aparține subscrisei Central Horeca S.R.L., conform Contractului de vânzare autenticat cu nr. 66 din 21 ianuarie 2022.

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la sud – teren proprietate privată – număr cadastral 51968;
- la est – terenuri proprietate privată – numere cadastrale 51963, 51964;
- la nord – alee de acces necadastrată aflată în proprietatea privată a persoanelor fizice/juridice strada Poet Traian Coșovei;
- la vest – teren proprietate privată – număr cadastral 51966.

Temeiul legal este dat de:

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

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

Documentația aferentă proiectului include Referatul de aprobare al consilierului local Andaluzia LUCA, înregistrat sub nr. 734/10.01.2025, Raportul de specialitate întocmit de Direcția Arhitect Șef/Serviciul Urbanism, Amenajare Teritoriu și Cadastru/Compartiment Avizare Documentații Urbanism, înregistrat sub nr. 735/10.01.2025, studiul de impact, înregistrat la Primăria Municipiului Tulcea sub nr. 733/10.01.2025 și textul complet al proiectului de hotărâre însoțit de documentația de urbanism aferentă.

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

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

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

Propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ supus procedurii de transparență decizională se pot depune, prin una din următoarele modalități, până la data de **28 februarie 2025**:

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

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

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

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

Materialele transmise vor purta mențiunea "**Propuneri privind Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE", intravilan municipiul Tulcea, T 61, P 1775/2, carte funciară nr. 51965, număr cadastral 51965 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent.**"

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

Pentru cei interesați, există și posibilitatea organizării unei întâlniri în care să se dezbată public proiectul de act normativ, în cazul în care acest lucru este cerut în scris de către o asociație legal constituită sau de către o altă autoritate sau instituție publică până la data de **28 februarie 2025**.

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

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

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





PROIECT DE HOTĂRÂRE

**PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE",
INTRAVILAN MUNICIPIUL TULCEA, T 61, P 1775/2, CARTE FUNCİARĂ NR. 51965, NUMĂR
CADASTRAL 51965 ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT**

Consiliul Local al municipiului Tulcea, județul Tulcea, întrunit în ședință ordinară la data de2025;

Examinând documentația întocmită privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE", intravilan municipiul Tulcea, T 61, P 1775/2, carte funciară nr. 51965, număr cadastral 51965 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, proiect din inițiativa consilierului local Andaluzia LUCA;

Luând în discuție studiul de impact privind proiectul de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE", intravilan municipiul Tulcea, T 61, P 1775/2, carte funciară nr. 51965, număr cadastral 51965 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, înregistrat la Primăria Municipiului Tulcea sub nr. 733/10.01.2025, referatul de aprobare al consilierului local Andaluzia LUCA, înregistrat cu nr. 734/10.01.2025 și raportul de specialitate întocmit de Direcția Arhitect Șef/Serviciul Urbanism, Amenajare Teritoriu și Cadastru/Compartiment Avizare Documentații Urbanism din cadrul Primăriei municipiului Tulcea înregistrat cu nr. 735/10.01.2025;

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

Având în vedere:

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

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

HOTĂRĂȘTE

ART. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE", intravilan municipiul Tulcea, T 61, P 1775/2, carte funciară nr. 51965, număr cadastral 51965 și Regulamentul Local de Urbanism aferent.

Terenul de amplasament identificat cu numărul cadastral 51965, în suprafață de 1.500,00 mp, aparține subscrisei Central Horeca S.R.L., conform Contractului de vânzare autenticat cu nr. 66 din 21 ianuarie 2022.

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

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

ART. 3 Secretarul general al Municipiului Tulcea va asigura comunicarea prezentei hotărâri Instituției Prefectului – Județul Tulcea spre verificare, precum și autorităților și persoanelor interesate pentru ducerea la îndeplinire a prevederilor sale.

Inițiator

**CONSILIER LOCAL,
Andaluzia LUCA**

Vizat

pentru legalitate
**AL MUNICIPIULUI TULCEA,
Jr. Florentina BĂDILĂȘ**





ROMÂNIA
JUDEȚUL TULCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TULCEA



Nr. Înregistrare 734/10.01.2025

Referat de aprobare

**A proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE
LOCUINȚE COLECTIVE", intravilan municipiul Tulcea, T 61, P 1775/2, carte funciară nr.
51965, număr cadastral 51965 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent**

Inițiatoarea documentației, subscrisa Central Horeca S.R.L și-a manifestat intenția de a reglementa terenul în suprafață de 1.500,00 mp situat în zonă LM – zonă rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 (până la 10 m), subzona LMu1 – cu clădiri de tip urban, exclusiv rezidențială - locuințe și funcțiuni complementare conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Plan Urbanistic Zonal "Zona Sud Vii Tulcea", aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 371/23.12.2003, prin schimbarea destinației acestuia în zona funcțională LI: zonă funcțiuni cu caracter rezidențial; Subzona u4 – locuire colectivă și majorarea coeficientului de ocupare al terenului la 2,46, pentru terenul aflat în intravilanul municipiului Tulcea, T 61, P 1775/2, carte funciară nr. 51965, număr cadastral 51965.

Documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal cu regulamentul aferent este întocmită de firma Anzi Design S.R.L. - șef de proiect arh. urb. Constantin Drăghici, ca urmare a solicitării de către beneficiar a Certificatului de urbanism în scopul "CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE".

Amplasamentul analizat în prezenta documentație este situat în intravilanul municipiului Tulcea, T 61, P 1775/2, carte funciară nr. 51965, număr cadastral 51965, care potrivit PUG face parte din UTR 29 – VIILOR, zona LM – zonă rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 (până la 10 m), subzona LMu1 – cu clădiri de tip urban, exclusiv rezidențială - locuințe și funcțiuni complementare conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Plan Urbanistic Zonal "Zona Sud Vii Tulcea", aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 371/23.12.2003.

Terenul de amplasament identificat cu numărul cadastral 51965, în suprafață de 1.500,00 mp, aparține subscrisei Central Horeca S.R.L., conform Contractului de vânzare autentificat cu nr. 66 din 21 ianuarie 2022.

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la sud – teren proprietate privată – număr cadastral 51968;
- la est – terenuri proprietate privată – numere cadastrale 51963, 51964;

- la nord – alee de acces necadastrată aflată în proprietatea privată a persoanelor fizice/juridice strada Poet Traian Coșovei;

- la vest – teren proprietate privată – număr cadastral 51966.

Temeiul legal este dat de:

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

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

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

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

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

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

Pe cale de consecință, propun deliberarea/aprobarea Planului Urbanistic Zonal “CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE”, intravilan municipiul Tulcea, T 61, P 1775/2, carte funciară nr. 51965, număr cadastral 51965 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent.

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

INIȚIATOR,
Andaluzia LUCA,
Consilier local





ROMÂNIA
JUDEȚUL TULCEA
PRIMARUL MUNICIPIULUI TULCEA



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

Nr. 735/10.01.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

**Pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE",
intravilan municipiul Tulcea, T 61, P 1775/2, carte funciară nr. 51965, număr cadastral 51965
și a Regulamentului Local de Urbanism aferent**

- Proiectant: SOCIETATEA ANZI DESIGN S.R.L.
- Inițiator: SC CENTRAL HORECA SRL

Având în vedere adresa înregistrată la U.A.T. Municipiul Tulcea cu nr. 34991/04.09.2024 și a completărilor depuse cu adresa nr. 49843/10.12.2024,

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

Având în vedere prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se supune deliberării/aprobării P.U.Z. CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE", intravilan municipiul Tulcea, T 61, P 1775/2, carte funciară nr. 51965, număr cadastral 51965 și Regulamentul Local de Urbanism aferent.

Documentația a fost analizată în Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a Municipiului Tulcea în ședința din 18.10.2024 și a primit Avizul Arhitectului Șef cu nr. 18/24.12.2024.

1. Identificare amplasament și situație existentă

Amplasamentul analizat în prezenta documentație este situat în intravilanul municipiului Tulcea, T 61, P 1775/2, carte funciară nr. 51965, număr cadastral 51965, care potrivit PUG face parte din UTR 29 – VIILOR, zona LM – zonă rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 (până la 10 m), subzona LMu1 – cu clădiri de tip urban, exclusiv rezidențială - locuințe și funcțiuni complementare conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal "Zona Sud Vii Tulcea", aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 371/23.12.2003.

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

Terenul de amplasament identificat cu numărul cadastral 51965, în suprafață de 1.500,00 mp, aparține subscrisiei Central Horeca S.R.L., conform Contractului de vânzare autenticat cu nr. 66 din 21 ianuarie 2022.

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la sud – teren proprietate privată – număr cadastral 51968;
- la est – terenuri proprietate privată – numere cadastrale 51963, 51964;
- la nord – alee de acces necadastrată aflată în proprietatea privată a persoanelor fizice/juridice strada Poet Traian Coșovei;
- la vest – teren proprietate privată – număr cadastral 51966.

2. Descrierea lucrărilor

Prezența documentație analizează condițiile pentru:

- schimbarea destinației amplasamentului;
- schimbarea coeficientului de utilizare al terenului la 2,46;
- stabilirea de reguli de amenajare urbană pentru zona reglementată;
- retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- rezolvarea accesului carosabil și pietonal în/din incintă;
- echiparea cu utilități a zonei;
- situația juridică și circulația terenului;
- reglementarea circulațiilor auto și pietonală la nivelul amenajării.

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

UTR 29 – VIILOR Zona funcțională LI: zonă funcțiuni cu caracter rezidențial; Subzona u4 – locuire colectivă.

Funcțiunea dominantă: Locuirea colectivă.

Funcțiuni complementare admise: **IS:** comerț, servicii, învățământ, sănătate, servicii sociale, **P:** spații verzi, recreere și loisir

Funcțiuni interzise: **I:** industrie, depozitare și logistică.

Utilizări admise:

- locuințe colective;
- locuințe individuale;
- spații pentru exercitarea profesiunilor liberale;
- spații pentru funcțiuni comerciale diverse;
- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- săli de masaj, fitness, săli de forță, infrumusețare, cabinete cosmetice, fizioterapie;
- parcaje supraterane și subterane;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;

- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări pentru sport și timp liber, împrejurimi.

Utilizări permise cu condiții:

- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de maxim 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;

- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc. cu condiția asigurării unui acces separat din exterior, din windfang sau din holul comun de la parter;

- lucrări ample de remodelare a fațadelor, accesurilor sau a spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;

În cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomandă:

- dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor;

- creșele și grădinițele să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp pentru accesul copiilor.

Utilizări interzise:

- Orice utilizări, altele decât cele admise utilizări permise și utilizări permise cu condiții;

- Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc;

- Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejurimi.

- se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații;

- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație (holuri, accesuri, culoare, ganguri, curți interioare, casele scârilor, etc.).

La nivel de ansamblu, se interzic următoarele lucrări:

- construcții provizorii de orice natură;

- depozitare en-gros sau mic-gros;

- depozitări de materiale refolosibile;

- platforme de precolectare a deșeurilor urbane cu excepția platformei pentru colectare selectivă a deșeurilor menajere care va fi amplasată pe latura posterioară a parcelei la o distanță de minim 10,00 metri față de ferestrele clădirii de pe fațada posterioară;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- autobaze;

- stații de întreținere auto cu capacitate peste 3 mașini;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

Condiții de amplasare, echipare și configurare a construcțiilor:

1. Amplasarea în interiorul parcelei

1.1 Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Retragerea față de strada Poet Traian Coșovei (Nord)

- 1) retragerea față de aliniament existent 7,00 m;
- 2) retragerea edificabilului față de aliniamentul rezultat după cedare de teren – 3,50 m.

Se permit balcoane ieșite din alinierea propusă cu maxim 1,5 m cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească în planul fațadei 1/3 din suprafața acesteia.

a. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă retragerile:

- Față de limita laterală – est – 5,00 m;
- Față de limita laterală vest – 5,00 m;
- Față de limita posterioară – sud – 17,00 m.

- Se permit balcoane ieșite din planul fațadei (în cadrul retragerilor propuse de la limitele parcelei) cu maxim 1,5 m cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească în planul fiecărei fațade 1/3 din suprafață.

b. Amplasarea clădirilor unele față de altele:

- Distanța dintre clădirile situate pe aceeași parcelă: nu este cazul
- Între clădirile proiectate și alte obiective propuse se vor respecta distanțele minime obligatorii cu privire la securitatea la incendiu;

- Nerespectarea condițiilor de amplasare și configurare a clădirilor impune elaborarea unui studiu de însorire;

c. Amplasarea față de clădirile învecinate:

- Față de clădirile existente în Nord – 20,00 m;
- Față de clădirea colectivă propusă la Est – 15,00 m;
- Față de locuințele propuse prin PUZ, aflat în curs de avizare, în partea de vest 7,50 m.

2. Circulații și accese:

Autorizarea execuției construcțiilor este permisă doar dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

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

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

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

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

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

Parcela este construibilă numai dacă are asigurată un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau indirect prin drept de trecere de minim 5 m lățime;

Profilurile transversale ale străzilor Cocoș și Poet Traian Coșovei sunt propuse conform P.U.Z. ZONA SUD VII;

Accesul carosabil pe parcelă va fi reglementat printr-un carosabil de 6 metri (câte o bandă de 3,00 metri pe fiecare sens) care va permite accesul pe parcelă, accesul în parcare subterană, la parcajele amplasate la sol - va fi realizat din latura de sud-vest prin drept de trecere din terenul învecinat. *În vederea lărgirii și modernizării străzii Poet Traian Coșovei se propune cedarea către domeniul public a unei suprafețe de cca. 85 mp (cca. 3,5 m în lungul laturii de nord a parcelei).*

Drumul de acces propus din strada Cocoș va traversa terenul pe latura de sud și va lăsa posibilitatea unei extinderi viitoare astfel încât acesta să devină arteră de legătură între strada Cocoș și prelungirea spre sud a străzii Poet Traian Coșovei;

Accesul pietonal se va realiza din Strada Poet Traian Coșovei și va fi organizat pe o lățime de minim 1,50 metri continuat cu o alee pietonală pe parcela de minim 1,00 m lățime.

Mențiuni speciale

1. Beneficiarul își asumă soluționarea pe propria cheltuială a accesurilor și a lucrărilor de modernizare a drumurilor existente.

2. Cedarea terenurilor afectate de modernizare/înființare de noi drumuri către autoritatea publică se va face cu titlu gratuit.

3. Se va institui dreptul de servitute pe terenul învecinat la sud-vest conform art. 755 și art. 756 din Codul Civil în temeiul unui act juridic - declarație notarială, pentru accesul carosabil din Strada Cocoș.

Conform Planșei Reglementări Urbanistice se propune spre cedare la domeniul public în vederea extinderii străzii propuse prin P.U.Z. „Zona SUD-VII Tulcea” suprafața de cca. 85 mp, 5,70% din teren.

3. Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Numărul locurilor de parcare, va fi conform Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Unității Administrativ-Teritoriale Municipiul Tulcea, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 201 din data de 28.09.2017 – se vor amenaja, în interiorul parcelei, parcaje supraterane și subterane – minim 1 loc de parcare pe fiecare unitate locativă (numărul de unități locative propuse este de 36).

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

Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește:

- volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;

- arhitectura fațadelor – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor și ca frecvență a elementelor, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;

- materiale de construcție - armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei;

- culoare – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă, va exprima caracterul programului și se va realiza astfel încât să se integreze în tendințele, volumetria și arhitectura zonei;

Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor;

Alegerea materialelor de construire, a culorilor și a raportului plin-gol va ține cont de integrarea în caracterul zonei, în raport cu zona rezidențială din jur și cu celelalte clădiri construite deja în cadrul zonei;

Pentru a determina o imagine urbană unitară se recomandă utilizarea materialelor de finisaj specifice zonei;

Se interzic materialele care conțin azbest și materiale periculoase pentru sănătatea populației, precum și a tablei strălucitoare pentru acoperirea clădirilor și anexelor;

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției;

Se limitează publicitatea comercială prin interzicerea amplasării de materiale publicitare de mari dimensiuni pe imobile/fațade, calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejurimi, care modifică aspectul clădirilor sau care acoperă cu firme ferestrele și/sau parapetele;

Este permisă amplasarea siglelor și afișajelor discrete și cu dimensiuni reduse pentru firme cu condiția asigurării unei coerențe a imaginii urbane;

Garajele și anexele se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

Se pot prevedea panouri fotovoltaice cu condiția respectării unui proiect de specialitate și a înălțimii maxim admise.

5. Echipare tehnico – edilitare:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente în zonă. Toate rețelele și instalațiile tehnico-edilitare vor fi amplasate în subteran.

Dezvoltarea echipării edilitare se va face prin grija inițiatorului de plan, pe baza de parteneriate încheiate cu autoritatea publică locală, administratori de rețele edilitare și/sau alți dezvoltatori sau investitori.

- Alimentare cu energie electrică – necesară construcțiilor propuse și iluminatului public se va face prin racordarea la postul trafo existent la intersecția dintre strada Cocoș și strada Poet Traian Coșovei. Incinta va fi prevăzută cu corpuri de iluminat exterioare amplasate pe stâlpi.

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

- Evacuarea apelor uzate menajere – se vor realiza prin racordare la rețele publice existente extinse în zonă.

Apele pluviale vor fi preluate de pe suprafața acoperișurilor prin jghiaburi și burlane colectate în cămine și dirijate către rețeaua de canalizare a orașului. Apele pluviale de pe suprafața părții carosabile și a parcarilor sunt dirijate prin rigole în separatoare de hidrocarburi și stocate în bazine de retenție, urmând a fi folosite la udarea spațiilor verzi din cadrul terenului.

- Alimentarea cu gaze naturale se va face prin bransare la conducta de gaze naturale de presiune redusă existentă spre extindere de-a lungul circulației propuse spre extindere/lărgire conform documentației P.U.Z. SUD VII. Asigurarea agentului termic se va face prin centrala termică individuală sau comună.

- Evacuarea deșeurilor menajere solide – se propune amplasarea unei platforme impermeabilizate pentru colectarea selectivă a deșeurilor acestora în zona de sud-vest a terenului la minim 10 metri de cea mai apropiată fereastră a locuințelor / camerelor de locuit; în amplasarea acestora se va ține cont de legislația în domeniu de la data elaborării documentației tehnice pentru emiterea autorizației de construire, în special Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de Igienă și Sănătate Publică privind mediul de viață al populației. În utilizare deșeurile vor fi predate către prestatori autorizați, conform legislației în vigoare.

6. Spații libere și spații plantate:

Se vor amenaja spații verzi în procent de minim 30%, care vor fi corespunzător întreținute.

7. Împrejmuirea:

Se vor realiza împrejmuiri din materiale de calitate ce nu vor deranja vecinătățile.

Împrejmuirile orientate către spațiul public vor avea înălțimea maximă de 2,00 m, din care un soclu opac cu înălțimea maximă de 0,90 m și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții care poate fi dublată cu vegetație;

Împrejmuirile laterale și posterioare vor avea înălțimea maximă de 2,50 m, pot fi opace și pot fi dublate de vegetație cățărătoare.

Porțile împrejmuirilor situate pe aliniament (dacă este cazul) se vor deschide spre interiorul parcelei;

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

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

- POT max propus : 35,00%;
- CUT max propus : 2,46;
- Regim de înălțime maxim propus -Ds+P+3E+4Er+5Er;
- H maximă a clădirilor va fi de maxim 23,00m de la cota cea mai joasă a terenului amenajat.

Etajele se vor retrage cu minim h/2 din înălțimea nivelului/nivelurilor situate deasupra retragerii, dar nu mai puțin de 3 m, după cum urmează:

- Etajul 4 al clădirii propuse se va retrage cu h/2 din înălțimea nivelului, dar nu mai puțin de 3 m și pe minim o latură;

- Etajul 5 al clădirii se va retrage cu h/2 din înălțimea nivelului, dar nu mai puțin de 3 m, pe minim 3 laturi laturi, dintre care, pe minim o latură se va retrage cu 3 m față de retragerea nivelului 4;

- Se recomandă retragerea etajelor 4 și 5 spre sud – sud-est și sud – sud-vest pentru a pune în valoare panta naturală a terenului și a crea o relație volumetrică cu locuințele individuale propuse pe terenul învecinat la vest.

Concluzii

Se supune deliberării/aprobării Consiliului Local al Municipiului Tulcea P.U.Z. "CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE", intravilan municipiul Tulcea, T 61, P 1775/2, carte funciară nr. 51965, număr cadastral 51965 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent.

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

Arhitect Șef,
Dr. Arh. Andreea-Catrinel MATACHE

REDACTAT, Mariana Săgeată





Nr. de înregistrare 733/10.01.2025

STUDIU DE IMPACT

la Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE", intravilan municipiul Tulcea, T 61, P 1775/2, carte funciară nr. 51965, număr cadastral 51965 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent

Secțiunea I – Motivul emiterii actului normativ

Prezenta documentație de urbanism Plan Urbanistic Zonal are ca scop analizarea condițiilor pentru introducerea de reglementări în vederea amplasării unei construcții, amenajări de incintă, accese pietonale și auto, parcări, împrejurimi, care să corespundă cerințelor, atât din punct de vedere tehnic cât și al calității arhitecturale funcțiunii de locuire rezidențială - procent de ocupare al terenului, coeficient de utilizare al terenului, asigurarea accesului auto și pietonal la nivel de parcelă corespunzător traficului estimat pentru zonă și asigurarea utilităților necesare clădirii propuse a se edifica, pe un teren aflat în intravilanul municipiului Tulcea, T 61, P 1775/2, carte funciară nr. 51965, număr cadastral 51965, cu o suprafață totală de 1.500,00 mp, în vederea promovării acestora spre aprobare de către Consiliul Local al Municipiului Tulcea.

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

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

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

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

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

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

În aplicarea celor prezentate mai sus, se impune adoptarea unui act normativ pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE", intravilan municipiul Tulcea, T 61, P 1775/2, carte funciară nr. 51965, număr cadastral 51965 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent.

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

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

Secțiunea 3 – Impactul financiar asupra bugetului

Intenția beneficiarului este de a dezvolta și pune în valoare potențialul urbanistic al zonei, prin edificarea unei construcții de locuințe colective și asigurarea dotărilor necesare pentru funcționarea acestei (spații verzi, circulații auto și pietonale, locuri de parcare în incinta detinută). Acesta prezintă și utilitate publică prin crearea de noi locuri de muncă și creșterea veniturilor la bugetul local.

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

Proiectul de act normativ are la bază prevederile legislației în vigoare și modifică Planul Urbanistic Zonal "Zona Sud Vii" prin: introducerea de indicatori specifici zonei funcționale LI: zonă funcțiuni cu caracter rezidențial; Subzona u4 – locuire colectivă, pe terenul în suprafață totală de 1.504,00 mp.

Secțiunea 5 – Efectele proiectului de act normativ asupra mediului

Protecția mediului trebuie să fie principala preocupare a beneficiarilor.

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

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

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

Secțiunea 7 – Măsuri de implementare

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

Având în vedere aspectele menționate mai sus, a fost elaborat prezentul **proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE", intravilan municipiul Tulcea, T 61, P 1775/2, carte funciארă nr. 51965, număr cadastral 51965 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent.**

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

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

Arhitect Șef,
Dr. Arh. Andreea-Catrinel MATACHE

ÎNTOCMIT
Mariana SĂGEATĂ



ROMÂNIA
JUDEȚUL TULCEA
PRIMARUL MUNICIPIULUI TULCEA
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
SERVICIUL URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI CADASTRU
COMPARTIMENT AVIZARE DOCUMENTAȚII DE URBANISM



Ca urmare a cererii adresate de

SC CENTRAL HORECA SRL

cu sediul în Tulcea, strada Babadag, nr. 3, bl. A5, sc. B, et. parter, ap. -, înregistrată la U.A.T. Municipiul Tulcea cu nr. 34991/04.09.2024 și a completărilor înregistrate la U.A.T. Municipiul Tulcea cu nr. 49843/10.12.2024;

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF

Nr. 18 din 24.12.2024

Pentru Planul Urbanistic Zonal: **CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE**, generat de imobilul: CARTE FUNCIARĂ NR. 51965, NUMĂR CADASTRAL 51965.

Inițiator: SC CENTRAL HORECA SRL

Proiectant: SC ANZI DESIGN S.R.L.

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

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z.- intravilan municipiul Tulcea, T 61, P 1775/2, strada Poet Traian Coșovei, în suprafață de 1.500,00 mp.

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

UTR 29 – VIILOR, zona LM – zonă rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 (până la 10 m), subzona LMul – cu clădiri de tip urban, exclusiv rezidențială - locuințe și funcțiuni complementare conform Regulament Local de Urbanism aferent Plan Urbanistic Zonal "Zona Sud Vii Tulcea", aprobat prin HCL nr. 371/23.12.2003;

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

- P.O.T.= maxim 35%;
- C.U.T. = maxim 0,35;

- Niv =3 niveluri supraterane;
- H maximă admisă a construcțiilor este de până la 10 m, înălțime care se măsoară din punctul cel mai coborât al terenului parcelei, până la planul orizontal generat de partea superioară a cornișei aticului, de partea inferioară a coșoroabei, grinda de bază a structurii acoperișului.;
- regim de construire: P+2E;
- retragerea minimă față de aliniament:

La intersecții, indiferent de lățimea străzii, aliniamentul va fi de 5,00 m;

- 3,00 m față de străzile cu lățimea de 5,00 m;
- 4,00 m față de străzile cu lățimea de 7,00 m;
- 8,00 m față de strada Viticulturii;
- 20,00 m față de strada Babadag.;

- retrageri minime față de limitele laterale = conform Cod Civil - minim 0,60 m pentru fațada fără vedere directă și la 2,00 m fațada cu vedere directă. În soluția cu streșină distanțele se vor măsura de la streșină. În cazul în care în spatele parcelei rămâne o suprafață mai mare de 40,00 mp se va lăsa pe o parte sau alta a parcelei culoar liber de minim 2,80 m pentru acces auto.

- retrageri minime față de limitele posterioare = Nereglementat.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse: Prezenta documentație P.U.Z., analizează condițiile pentru posibilitatea introducerii de reglementări în vederea amplasării a unor construcții, amenajări de incintă, accese pietonale și auto, parcuri, împrejurimi, care să corespundă cerințelor, atât din punct de vedere tehnic cât și al calității arhitecturale unei asemenea funcțiuni – locuire – subzonă exclusiv rezidențială – locuințe și funcțiuni complementare.

Prezența documentație analizează condițiile pentru:

- schimbarea destinației amplasamentului;
- schimbarea coeficientului de utilizare al terenului la 2,46;
- stabilirea de reguli de amenajare urbană pentru zona reglementată;
- retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- rezolvarea accesului carosabil și pietonal în/din incintă;
- echiparea cu utilități a zonei;
- situația juridică și circulația terenului;
- reglementarea circulațiilor auto și pietonală la nivelul amenajării.

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

UTR 29 – VIILOR

Zone funcționale nou propuse:

Zona funcțională LI: zonă funcțiuni cu caracter rezidențial; Subzona u4 – locuire colectivă.

Funcțiunea dominantă: Locuirea colectivă.

Funcțiuni complementare admise: IS: comerț, servicii, învățământ, sănătate, servicii sociale, P: spații verzi, recreere și loisir

Funcțiuni interzise: I: industrie, depozitare și logistică.

Utilizări admise:

- locuințe colective;
- locuințe individuale;
- spații pentru exercitarea profesiunilor liberale;
- spații pentru funcțiuni comerciale diverse;
- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- săli de masaj, fitness, săli de forță, înfrumusețare, cabinete cosmetice, fizioterapie;
- parcaje supraterane și subterane;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări pentru sport și timp liber, - împrejurimi.

Utilizări permise cu condiții:

- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de maxim 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;

- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc. cu condiția asigurării unui acces separat din exterior, din windfang sau din holul comun de la parter;

- lucrări ample de remodelare a fațadelor, accesurilor sau a spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;

În cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomandă:

- dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor;

- creșele și grădinițele să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp pentru accesul copiilor.

Utilizări interzise:

- Orice utilizări, altele decât cele admise utilizări permise și utilizări permise cu condiții;
- Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc;
- Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejurimi.
- se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații;

- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație (holuri, accesuri, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor, etc.).

La nivel de ansamblu, se interzic următoarele lucrări:

- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane cu excepția platformei pentru colectare selectivă a deșeurilor menajere care va fi amplasată pe latura posterioară a parcelei la o distanță de minim 10,00 metri față de ferestrele clădirii de pe fațada posterioară;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitate peste 3 mașini;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

Condiții de amplasare, echipare și configurare a construcțiilor:

1. Amplasarea în interiorul parcelei

1.1 Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Retragerea față de strada Poet Traian Coșovei (Nord)

1) retragerea față de aliniament existent 7,00 m;

2) retragerea edificabilului față de aliniamentul rezultat după cedare de teren – 3,50 m.

Se permit balcoane ieșite din alinierea propusă cu maxim 1,5 m cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească în planul fațadei 1/3 din suprafața acesteia.

1.2. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă retragerile:

- Față de limita laterală – est – 5,00 m;
- Față de limita laterală vest – 5,00 m;
- Față de limita posterioară – sud – 17,00 m.
- Se permit balcoane ieșite din planul fațadei (în cadrul retragerilor propuse de la limitele parcelei) cu maxim 1,5 m cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească în planul fiecărei fațade 1/3 din suprafață.

1.3. Amplasarea clădirilor unele față de altele:

- Distanța dintre clădirile situate pe aceeași parcelă: nu este cazul
- Între clădirile proiectate și alte obiective propuse se vor respecta distanțele minime obligatorii cu privire la securitatea la incendiu;
- Nerespectarea condițiilor de amplasare și configurare a clădirilor impune elaborarea unui studiu de însoțire;

1.4. Amplasarea față de clădirile învecinate:

- Față de clădirile existente în Nord – 20,00 m;
- Față de clădirea colectivă propusă la Est – 15,00 m;
- Față de locuințele propuse prin PUZ, aflat în curs de avizare, în partea de vest 7,50 m.

2. Circulații și accese:

Autorizarea execuției construcțiilor este permisă doar dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

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

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

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

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

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

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau indirect prin drept de trecere de minim 5 m lățime;

Profilurile transversale ale străzilor Cocoș și Poet Traian Coșovei sunt propuse conform P.U.Z. ZONA SUD VII;

Accesul carosabil pe parcelă va fi reglementat printr-un carosabil de 6 metri (câte o bandă de 3,00 metri pe fiecare sens) care va permite accesul pe parcelă, accesul în parcare subterană, la parcajele amplasate la sol - va fi realizat din latura de sud-vest prin drept de trecere din terenul învecinat. *În vederea lărgirii și modernizării străzii Poet Traian Coșovei se propune cedarea către domeniul public a unei suprafețe de cca. 85 mp (cca. 3,5 m în lungul laturii de nord a parcelei).*

Drumul de acces propus din strada Cocoș va traversa terenul pe latura de sud și va lăsa posibilitatea unei extinderi viitoare astfel încât acesta să devină arteră de legătură între strada Cocoș și prelungirea spre sud a străzii Poet Traian Coșovei;

Accesul pietonal se va realiza din Strada Poet Traian Coșovei și va fi organizat pe o lățime de minim 1,50 metri continuat cu o alee pietonală pe parcela de minim 1,00 m lățime.

Mențiuni speciale

1. Beneficiarul își asumă soluționarea pe propria cheltuială a accesurilor și a lucrărilor de modernizare a drumurilor existente.

2. Cedarea terenurilor afectate de modernizare/înființare de noi drumuri către autoritatea publică se va face cu titlu gratuit.

3. Se va institui dreptul de servitute pe terenul învecinat la sud-vest conform art. 755 și art. 756 din Codul Civil în temeiul unui act juridic - declarație notarială, pentru accesul carosabil din Strada Cocoș.

Conform Planșei Reglementări Urbanistice se propune spre cedare la domeniul public în vederea extinderii străzii propuse prin P.U.Z. „Zona SUD-VII Tulcea” suprafața de cca. 85 mp, 5,70% din teren.

3. **Stationarea autovehiculelor** se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Numărul locurilor de parcare, va fi conform Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări

autorizate pe raza Unității Administrativ-Teritoriale Municipiul Tulcea, aprobat prin HCL nr. 201 din data de 28.09.2017 – se vor amenaja, în interiorul parcelei, parcaje supraterane și subterane – minim 1 loc de parcare pe fiecare unitate locativă (numărul de unități locative propuse este de 36).

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

Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește:

- volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
- arhitectura fațadelor – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor și ca frecvență a elementelor, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;
- materiale de construcție - armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei;
- culoare – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă, va exprima caracterul programului și se va realiza astfel încât să se integreze în tendințele, volumeria și arhitectura zonei;

Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor;

Alegerea materialelor de construire, a culorilor și a raportului plin-gol va ține cont de integrarea în caracterul zonei, în raport cu zona rezidențială din jur și cu celelalte clădiri construite deja în cadrul zonei;

Pentru a determina o imagine urbană unitară se recomandă utilizarea materialelor de finisaj specifice zonei;

Se interzic materialele care conțin azbest și materiale periculoase pentru sănătatea populației, precum și a tablei strălucitoare pentru acoperirea clădirilor și anexelor;

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției;

Se limitează publicitatea comercială prin interzicerea amplasării de materiale publicitare de mari dimensiuni pe imobile/fațade, calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejurimi, care modifică aspectul clădirilor sau care acoperă cu firme ferestrele și/sau parapetele;

Este permisă aplicarea siglelor și afișajelor discrete și cu dimensiuni reduse pentru firme cu condiția asigurării unei coerențe a imaginii urbane;

Garajele și anexele se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

Se pot prevedea panouri fotovoltaice cu condiția respectării unui proiect de specialitate și a înălțimii maxim admise.

6. Echipare tehnico – edilitare:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente în zonă. Toate rețelele și instalațiile tehnico-edilitare vor fi amplasate în subteran.

Dezvoltarea echipării edilitare se va face prin grija inițiatorului de plan, pe baza de parteneriate încheiate cu autorizata publică locală, administratori de rețele edilitare și/sau alți dezvoltatori sau investitori.

•Alimentare cu energie electrică – necesară construcțiilor propuse și iluminatului public se va face prin racordarea la postul trafo existent la intersecția dintre strada Cocoș și strada Poet Traian Coșovei. Incinta va fi prevăzută cu corpuri de iluminat exterioare amplasate pe stâlpi.

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

•Evacuarea apelor uzate menajere – se vor realiza prin racordare la rețele publice existente extinse în zonă.

Apele pluviale vor fi preluate de pe suprafața acoperișurilor prin jghiaburi și burlane colectate în cămine și dirijate către rețeaua de canalizare a orașului. Apele pluviale de pe suprafața părții carosabile și a parcărilor sunt dirijate prin rigole în separatoare de hidrocarburi și stocate în bazine de retenție, urmând a fi folosite la udarea spațiilor verzi din cadrul terenului.

•Alimentarea cu gaze naturale se va face prin branșare la conducta de gaze naturale de presiune redusă existentă spre extindere de-a lungul circulației propuse spre extindere/lărgire

conform documentației P.U.Z. SUD VII. Asigurarea agentului termic se va face prin centrala termică individuală sau comună.

•Evacuarea deșeurilor menajere solide – se propune amplasarea unei platforme impermeabilizate pentru colectarea selectivă a deșeurilor acestora în zona de sud-vest a terenului la minim 10 metri de cea mai apropiată fereastră a locuințelor / camerelor de locuit; în amplasarea acestora se va ține cont de legislația în domeniu de la data elaborării documentației tehnice pentru emiterea autorizației de construire, în special Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de Igienă și Sănătate Publică privind mediul de viață al populației. În utilizare deșeurile vor fi predate către prestatori autorizați, conform legislației în vigoare.

7. Spații libere și spații plantate:

Se vor amenaja spații verzi în procent de minim 30%, care vor fi corespunzător întreținute.

8. Împrejmuirea:

Se vor realiza împrejuriri din materiale de calitate ce nu vor deranja vecinătățile.

Împrejmuirile orientate către spațiul public vor avea înălțimea maximă de 2,00 m, din care un soclu opac cu înălțimea maximă de 0,90 m și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții care poate fi dublată cu vegetație;

Împrejmuirile laterale și posterioare vor avea înălțimea maximă de 2,50 m, pot fi opace și pot fi dublate de vegetație cățărătoare.

Porțile împrejmuirilor situate pe aliniament (dacă este cazul) se vor deschide spre interiorul parcelei;

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

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

- POT max propus : 35,00%;
- CUT max propus : 2,46;
- Regim de înălțime maxim propus -Ds+P+3E+4Er+5Er;
- H maximă a clădirilor va fi de maxim 23,00m de la cota cea mai joasă a terenului amenajat.

Etajele se vor retrage cu minim h/2 din înălțimea nivelului/nivelurilor situate deasupra retragerii, dar nu mai puțin de 3 m, după cum urmează:

- Etajul 4 al clădirii propuse se va retrage cu h/2 din înălțimea nivelului, dar nu mai puțin de 3 m și pe minim o latură;

- Etajul 5 al clădirii se va retrage cu h/2 din înălțimea nivelului, dar nu mai puțin de 3 m, pe minim 3 laturi laturi, dintre care, pe minim o latură se va retrage cu 3 m față de retragerea nivelului 4;
- Se recomandă retragerea etajelor 4 și 5 spre sud – sud-est și sud – sud-vest pentru a pune în valoare panta naturală a terenului și a crea o relație volumetrică cu locuințele individuale propuse pe terenul învecinat la vest.

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

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 18.10.2024 se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia.

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

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

1. nr. 587 din 05.09.2023 emis de UAT-MUNICIPIUL TULCEA

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

Secretariat CTATU,
Mariana SĂGEATĂ

VLAD HURHUI. ARHITECTURĂ

ANZI DESIGN S.R.L.

CUI 41769665

J8/3157/15.10.2019

Sat Predeluț, Comuna Bran, Strada Bisericii nr. 8, Județul Brașov

DENUMIREA LUCRĂRII

PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

Construire locuințe colective

Tarlaua 61, Parcela 1775/2, Numar cadastral 51965 (fost 38205),

Municipiul Tulcea, Județul Tulcea

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR

CENTRAL HORECA S.R.L.

PROIECT

NR. U01/2022

DATA ELABORĂRII

2024

CUPRINS

1. DISPOZIȚII GENERALE	3
1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism	3
1.2. Baza legală a elaborării.....	3
1.3. Domeniul de aplicare	3
2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	3
2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	3
2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	4
2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	4
2.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii	4
2.4. Reguli cu privire la echiparea edilitară.....	4
2.5. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.....	4
2.6. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuire.....	4
3. ZONIFICAREA TERITORIULUI	5
3.1. Unități și subunități funcționale	5
4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE	5

VOLUMUL 2 – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U) aferent Planului Urbanistic Zonal este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor, pe întreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

1.2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării R.L.U., aferent P.U.Z., stau:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000;
- Reglementările cuprinse în P.U.G. Municipiul Tulcea, județul Tulcea și în Regulamentul Local de Urbanism aferent, pentru zona ce face obiectul P.U.Z.;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare.

1.3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament se aplică terenului în suprafață de 1.500,00 mp care face obiectul P.U.Z., delimitat în **Planșa 9 – Reglementări Urbanistice** pentru P.U.Z. – *Construire locuințe colective*, după cum urmează:

- **la nord-vest:** Strada Poet Traian Coșovei;
- **la nord-est:** proprietate privată – N.C. 51963 și 51964 – P.U.Z. în curs de avizare;
- **la sud-vest:** proprietate privată – N.C. 51966 – P.U.Z. în curs de avizare “Lotizare teren pentru construire locuințe unifamiliale”;
- **la sud-est:** proprietate privată – N.C. 51968.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Orice intervenție în zona reglementată prin prezentul Regulament Local de Urbanism va avea în vedere respectarea legislației din domeniul protecției mediului și din domeniul spațiilor verzi.

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

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea indicatorilor maximi admiși P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin documentațiile de urbanism în vigoare. Se va avea în vedere asigurarea retragerilor minime necesare accesului echipajelor de intervenție. De asemenea, se va avea în vedere amenajarea spațiilor libere minerale și plantate.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Retragerile minime propuse sunt următoarele:

- Retrageră minimă față de aliniament - 3,50 m de la noul aliniament propus după lărgirea străzii/ 7,00 m de la limita din nord-vest a terenului;
- Retrageră minimă față de limitele laterale – minim 5,00 m;
- Retrageră minimă față de limita posterioară – minim 17,00 m.
- Retrageri niveluri:
 - o Etajul 4 al clădirii propuse se va retrage cu $h/2$ din înălțimea nivelului, dar nu mai puțin de 3 m și pe minim una din laturi;
 - o Etajul 5 al clădirii se va retrage cu $h/2$ din înălțimea nivelului, dar nu mai puțin de 3 m, pe 3 laturi laturi, dintre care, pe minim o latură se va retrage 3 m față de retragerea nivelului 4.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Terenul trebuie să aibă asigurat un acces carosabil de minim 5,00 m lățime dintr-o circulație publică sau prin drept de trecere prin alt teren care să facă legătura cu o circulație publică.

2.4. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Este obligatorie racordarea noilor construcții la infrastructura tehnico-edilitară existentă: rețea electrică, apă, canalizare, gaze naturale.

Construcțiile existente situate în vecinătate sunt deja racordate la rețele, ceea ce demonstrează existența rețelelor în zona studiată.

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

Vor fi considerate construibile parcelele cu o formă relativ regulată, suprafață minimă de 1.000,00 mp și front la stradă de minim 20,00 m.

Se vor respecta reglementările detaliate din cadrul prezentului R.L.U. și al Planului de Reglementări Urbanistice.

2.6. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuire

Împrejmuirile orientate către spațiul public vor avea înălțimea maximă de 2,00 m, din care un soclu opac cu înălțimea maximă de 0,90 m și partea superioară transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și poate fi dublată cu vegetație cățărătoare.

Împrejmuirile laterale și posterioare vor avea înălțimea maximă de 2,50 m, pot fi opace și pot fi dublate de vegetație cățărătoare.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor edificate pe parcelă.

3. ZONIFICAREA TERITORIULUI

3.1. Unități și subunități funcționale

Conform art. 37 – R.G.U. prin destinația unui teren sau a unei construcții, se înțelege modul de utilizare al acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planul de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Zonificarea funcțională a teritoriului este pusă însă în evidență atât în analiza stadiului actual de dezvoltare cât și în partea de reglementări, unde sunt evidențiate zonele funcționale ce determină obiectul studiului. Delimitarea zonelor funcționale în cadrul documentației are rol hotărâtor în modul de utilizare a terenului, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității. Pe teritoriul municipiului Tulcea, în zona ce face obiectul P.U.Z. s-au propus următoarele tipuri de zone funcționale:

➤ Zona funcțiuni cu caracter rezidențial

- **Zona LI - subzona u4 - Locuire Colectivă**

Funcțiunea dominantă propusă a zonei este locuirea colectivă.

Funcțiunile complementare propuse sunt: comerț, servicii, învățământ, sănătate, servicii sociale, spații verzi, recreere și loisir.

În aceste zone sunt interzise următoarele funcțiuni: industrie, depozitare și logistică.

Prin prezenta propunere terenul studiat se va integra în tendințele de dezvoltare ale zonei și va aduce beneficii cetățenilor și un aport pozitiv în cadrul acesteia.

Din analiza situației existente prezentată în Memoriul General de Urbanism, în baza concluziilor și a recomandărilor rezultă că terenul studiat devine constructibil cu condiția respectării reglementărilor propuse prin prezenta documentație P.U.Z. pentru terenul în suprafață de 1.500,00 mp.

4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

Zona LI subzone u4 - Locuire Colectivă

SECȚIUNEA 1: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1: UTILIZĂRI PERMISE

- locuințe colective;
- locuințe individuale;
- spații pentru exercitarea profesiunilor liberale;
- spații pentru funcțiuni comerciale diverse;

- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- săli de masaj, fitness, săli de forță, înfrumusețare, cabinete cosmetice, fizioterapie;
- parcaje supraterane și subterane;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări pentru sport și timp liber,
- împrejurimi.

ARTICOLUL 2: UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de maxim 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc. cu condiția asigurării unui acces separat din exterior, din windfang sau din holul comun de la parter;
- lucrări ample de remodelare a fațadelor, accesurilor sau a spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;

În cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomandă:

- dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor;
- creșele și grădinițele să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp pentru accesul copiilor.

ARTICOLUL 3: UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2;
- Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc;
- Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile-fațade, calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejurimi.
- Se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații;
- Se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație (holuri, accesuri, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor, etc.).

La nivel de ansamblu, se interzic următoarele lucrări:

- construcții provizorii de orice natură;

- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane cu excepția platformei pentru colectare selectivă a deșeurilor menajere care va fi amplasată pe latura posterioară a parcelei la o distanță de minim 10,00 metri față de ferestrele clădirii de pe fațada posterioară;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitate peste 3 mașini;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

SECȚIUNEA 2: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4: CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (FORME, SUPRAFEȚE, DIMENSIUNI)

Vor fi respectate următoarele prevederi cu privire la caracteristicile parcelelor:

- front la stradă de minim 20,00 m;
- suprafața parcelelor de minim 1.000,00 mp.

ARTICOLUL 5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- În vederea lărgirii și modernizării străzii Poet Traian Coșovei se propune cedarea la domeniul public a unei suprafețe de cca. 85 mp (cca. 3,5 m în lungul laturii de nord a parcelei);
- Clădirile propuse vor prelua retragerea de la aliniamentul existent al zonei, iar în cazul în care nu există o aliniere deja stabilită la nivelul zonei, retragerea față de aliniament va fi de minim 3,50 metri;
- Alinierea propusă a clădirilor se va realiza în conformitate cu reglementările detaliate din Planul de Reglementări Urbanistice la minim 3,50 m de la noul aliniament propus după lărgirea străzii Poet Traian Coșovei și la cca. 7,00 m față de limita actuală, de nord, a parcelei;
- Se permit balcoane ieșite din alinierea propusă cu maxim 1,5 m cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească în planul fațadei 1/3 din suprafața acesteia.

ARTICOLUL 6: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirea va fi amplasată izolat pe parcelă și se va retrage față de limitele laterale la o distanță minimă de 5,00 m;
- Clădirea se va retrage de la limita posterioară a parcelei la o distanță minimă de 17,00 metri sau conform reglementărilor detaliate în Planul de Reglementări Urbanistice;
- Se permit balcoane ieșite din planul fațadei (în cadrul retragerilor propuse de la limitele parcelei) cu maxim 1,5 m cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească în planul fiecărei fațade 1/3 din suprafață.

ARTICOLUL 7: AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța dintre clădirile situate pe aceeași parcelă va fi cel puțin egală cu jumătate din media înălțimilor clădirilor alăturate;
- Nerespectarea condițiilor de amplasare și configurare a clădirilor impune elaborarea unui studiu de însorire pentru fiecare caz în parte, studiu ce are drept scop respectarea normelor sanitare în vigoare.

ARTICOLUL 8: CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau indirect prin drept de trecere de minim 5 m lățime;
- Profilurile transversale ale străzilor Cocoș și Poet Traian Coșovei sunt propuse conform P.U.Z. ZONA SUD VII;
- Accesul carosabil pe parcelă va fi reglementat printr-un carosabil de 6 metri (câte o bandă de 3,00 metri pe fiecare sens) care va permite accesul pe parcelă, accesul în parcare subterană, la parcajele amplasate la sol și va fi realizat din latura de sud-vest prin drept de trecere din terenul învecinat N.C. 51964;
- În vederea lărgirii și modernizării străzii Poet Traian Coșovei se propune cedarea la domeniul public a unei suprafețe de cca. 85 mp (o fâșie de de cca. 3,5 m în lungul laturii de nord a parcelei);
- Drumul de acces propus din strada Cocoș va traversa terenul pe latura de sud și va lăsa posibilitatea unei extinderi viitoare astfel încât acesta să devină arteră paralelă cu strada Poet Traian Coșovei, arteră ce va face legătura între strada Cocoș și prelungirea spre sud a străzii Poet Traian Coșovei;
- În vederea realizării în viitor a unei artere de circulație publică paralelă cu strada Poet Traian Coșovei se rezervă o suprafață de teren posibil a fi cedată la domeniul public de cca. 85 mp (o fâșie de cca. 3,5 m în lungul laturii de sud a parcelei);
- Accesul pietonal se va realiza din Strada Poet Traian Coșovei și va fi organizat pe o lățime de minim 1,50 metri continuat cu o alee pietonală pe parcela de minim 1,00 m lățime.

Mentiuni speciale

1. Beneficiarul își asumă soluționarea pe propria cheltuială a accesurilor și a lucrărilor de modernizare a drumurilor existente.
2. Cedarea terenurilor afectate de modernizare/înființare de noi drumuri către autoritatea publică se va face cu titlu gratuit.
3. Se va institui dreptul de servitute pe terenul învecinat la sud-vest conform art. 755 și art. 756 din Codul Civil în temeiul unui act juridic - declarație notarială, pentru accesul carosabil din Strada Cocoș.

ARTICOLUL 9: STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei în parcaje (aferește fiecărei funcțiuni potrivit R.G.U. și H.C.L. 201/2017) supraterane și subterane.
- Parcajele se vor asigura în afara domeniului public, în incintă, suprateran și/sau subteran.
- Numărul total de apartamente, propus orientativ, este de 36 la nivelul unității de locuire, iar numărul estimat al utilizatorilor este de 90.

- Particul, numărul apartamentelor, al utilizatorilor și al locurilor de parcare necesare se va stabili la faza următoare de proiectare după realizarea proiectului pentru autorizarea construcției și dimensionarea fiecărei unități locative. Numărul total de locuri de parcare se va stabili în conformitate cu Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și H.C.L. 201 din 2017 „pentru aprobarea regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza U.A.T. Municipiul Tulcea”, art. 4 Construcții de locuințe colective.

ARTICOLUL 10: ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regimul de înălțime propus este de maxim $Ds+P+3E+4-5Er$ (unde: Ds – demisol, P – parter, E – etaj, Er – etaj retras);
- Etajele se vor retrage cu minim $h/2$ din înălțimea nivelului/nivelurilor situate deasupra retragerii, dar nu mai puțin de 3 m, după cum urmează:
 - ✓ Etajul 4 al clădirii propuse se va retrage cu $h/2$ din înălțimea nivelului, dar nu mai puțin de 3 m și pe minim o latură;
 - ✓ Etajul 5 al clădirii se va retrage cu $h/2$ din înălțimea nivelului, dar nu mai puțin de 3 m, pe minim 3 laturi laturi, dintre care, pe minim o latură se va retrage cu 3 m față de retragerea nivelului 4;
- Înălțimea maximă admisă a construcției este de 23,00 metri de la cota cea mai joasă a terenului amenajat;
- Înălțimea minimă a construcției recomandată este de 10,00 metri;
- Se recomandă retragerea etajelor 4 și 5 spre sud – sud-est și sud – sud-vest pentru a pune în valoare panta naturală a terenului și a crea o relație volumetrică cu locuințele individuale propuse pe terenul învecinat la vest.

ARTICOLUL 11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește:
 - o volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
 - o arhitectura fațadelor – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor și ca frecvență a elementelor, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;
 - o materiale de construcție - armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei;
 - o culoare – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;
- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă, va exprima caracterul programului și se va realiza astfel încât să se integreze în tendințele, volumeria și arhitectura zonei;

- Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor;
- Alegerea materialelor de construire, a culorilor și a raportului plin-gol va ține cont de integrarea în caracterul zonei, în raport cu zona rezidențială din jur și cu celelalte clădiri construite deja în cadrul zonei;
- Pentru a determina o imagine urbană unitară se recomandă utilizarea materialelor de finisaj specifice zonei;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare pentru acoperirea clădirilor și anexelor;
 - Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale;
 - Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției;
 - Se limitează publicitatea comercială prin interzicerea amplasării de materiale publicitare de mari dimensiuni pe imobile/fațade, calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejurimi, care modifică aspectul clădirilor sau care acoperă cu firme ferestrele și/sau parapetele;
 - Este permisă amplasarea siglelor și afișajelor discrete și cu dimensiuni reduse pentru firme cu condiția asigurării unei coerențe a imaginii urbane;
 - Garajele și anexele se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
 - Se pot prevedea panouri fotovoltaice cu condiția respectării unui proiect de specialitate și a înălțimii maxim admise.

ARTICOLUL 12: CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- **Alimentarea cu apă și canalizarea** se vor realiza prin racordare la rețele publice existente extinse în zonă. Branșarea viitoarelor construcții la rețelele publice se va face prin documentații specifice conform legislației în vigoare.
- **Apele pluviale** vor fi preluate și dirijate către rețeaua de canalizare a orașului. Curgerea apelor pluviale și a celor provenite din topirea zăpezilor se va rezolva strict pe proprietatea beneficiarului.
- **Alimentarea cu gaze naturale** se va face prin branșare la conducta de gaze naturale de presiune redusă existentă spre extindere de-a lungul circulației propuse spre extindere/lărgire conform documentației P.U.Z. SUD VII. Asigurarea agentului termic se va face prin centrala termică individuală sau comună. Detalierea sistemului de încălzire se va face la faza D.T.A.C.
- **Alimentarea cu energie electrică** necesară construcțiilor propuse și iluminatului public se va face prin racordarea la postul trafo existent la intersecția dintra Strada Cocoș și Strada Poet Traian Coșovei.
- **Colectarea deșeurilor** se va realiza în conformitate cu O.M.S. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Se propune amplasarea unei platforme impermeabilizate pentru colectarea deșeurilor în zona de sud-vest a terenului la minim 10 metri de cea mai apropiată fereastră a locuințelor / camerelor de locuit.

Branșamentele se vor realiza în baza avizelor de racordare și a Autorizației de Construire, care vor cuprinde planuri coordonatoare avizate de deținătorii rețelelor și proiecte de specialitate.

ARTICOLUL 13: SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Procentul minim de spații verzi va fi de 30,00% din suprafața terenului.

Spațiile verzi vor fi amenajate și întreținute corespunzător pe toată durata de viață a construcției propuse.

ARTICOLUL 14: ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile orientate către spațiul public vor avea înălțimea maximă de 2,00 m, din care un soclu opac cu înălțimea maximă de 0,90 m și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții care poate fi dublată cu vegetație;
- Împrejmuirile laterale și posterioare vor avea înălțimea maximă de 2,50 m, pot fi opace și pot fi dublate de vegetație cățărătoare.
- Porțile împrejmuirilor situate pe aliniament (dacă este cazul) se vor deschide spre interiorul parcelei;
- Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 3: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 35%

ARTICOLUL 15: COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 2,46 ADC/mp teren

Coordonator urbanism:
Specialist R.U.R.:
arh. Constantin DRĂGHICI

Întocmit,
arh. Constantin DRĂGHICI

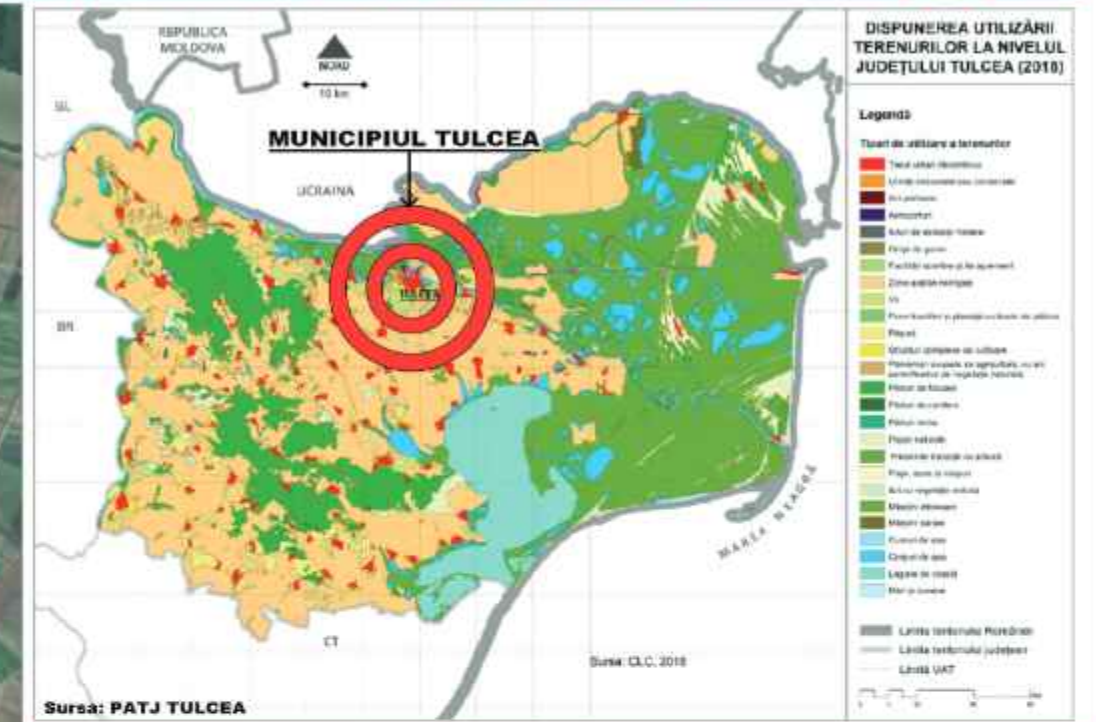




PLANSA 1 - INCADRARE IN SISTEM SATELITAR

INCADRARE TEREN IN SISTEM SATELITAR

INCADRARE JUDETELUL TULCEA



INCADRARE TEREN ANCPPI



Teren în suprafața de 1.500,00 mp situat în intravilanul Municipiului Tulcea și este în proprietatea privată a CENTRAL HORECA S.R.L., conform Act Notarial nr. 66 din 21.01.2022 emis de NP Porfir Alexandru.
Pe amplasamentul studiat nu sunt edificate construcții.
Pentru acest imobil este propus "Construire locuințe colective" în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 587 din 05.09.2023 care implică elaborarea prezentei documentații PUZ prin care se propune schimbarea de destinație a terenului în raport cu tendințele zonale și implementarea terenului la nivelul contextului.

Vecinătățile terenului:

- la nord - Strada Poet Traian Coșovei
- la vest - proprietate privată - NC 51966
- la sud - proprietate privată - NC 51968
- la est - proprietate privată - NC 51963 și 51964



VLAD HURHUI. ARHITECTURĂ

Referat /expertiză , nr. /data

ANZI DESIGN S.R.L. Sat Predeal, Comuna Bran, str. Bisericii nr. 5, camera 7, județul Brașov CUI: 417.4855 Nr. Ord. Reg. Com. nr. 157/15.11.2019		BENEFICIAR: CENTRAL HORECA S.R.L. Județul Tulcea, Municipiul Tulcea, Strada Babadag nr. 14, bl. 8, sc. B, et. 1, ap. 3		PROIECT NR. U01/2022
SPECIFICAȚIE	NUME ȘI PRENUMĂR	SEMNAȚURA	TITLU PROIECT :	
ȘEF PROIECT	arh. urb. Constantin Drăghici	arh. urb. Constantin Drăghici	CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE Municipiul Tulcea, Tarlaua 61, PARCELA 1775/2, NC 51965 (fost 38205)	
PROIECTAT	arh. urb. Constantin Drăghici	arh. urb. Constantin Drăghici	FAZA P.U.Z.	
DESEMAT	arh. urb. Constantin Drăghici	arh. urb. Constantin Drăghici	TITLU PLANȘĂ :	PLANȘA NR.
		DATA 2024	INCADRARE IN SISTEM SATELITAR 1	



PLANSA 3 - INCADRARE IN PLANUL URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL SUD VII TULCEA

P.U.Z. ZONA SUD VII



ZONA STUDIATA

BILANȚ TERITORIAL

NR. CRT.	ZONA FUNCȚIONALĂ	SUPRAFAȚA HA	%
1	Locuitor (inclusiv terenuri agricole și pășuni) în zona urbană A și C	4,36	20
2	Locuitor - rafturi orizontale (pentru proiectarea proiectului Primăriei adiacentă B)	1,08	5,1
3	Construcții pentru servicii	0,42	1,9
4	Circulație rutieră, trotuar	1,41	6,7
5	Equipamente tehnico-edilitare	0,29	1,3
6	Teren liber, spații verzi structurale	12,02	55,5
	TOTAL	21,58	100

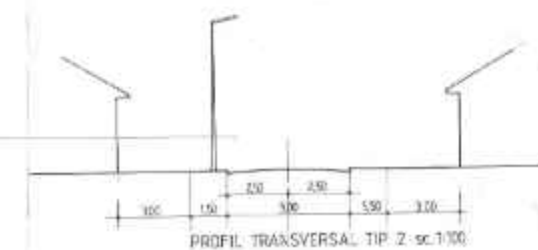
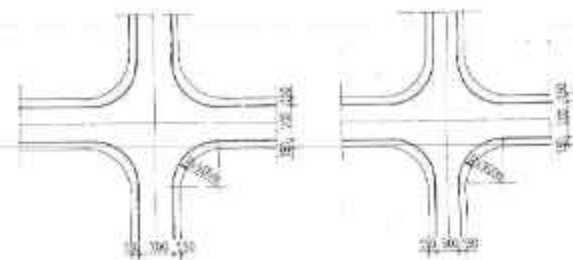
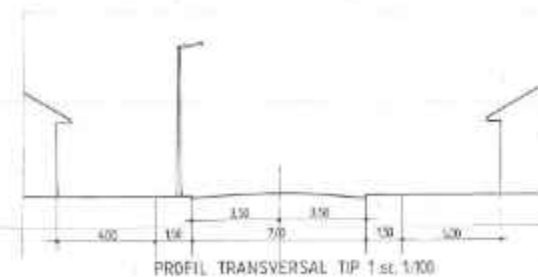
FOY = 20 ± 30%
CUT = 0,25 ± 0,50

LEGENDA

- LIMITA P.U.Z.
- ZONA DE LOCUIT
- ZONA EDIFICABILĂ
- CIRCULAȚIE CAROSABILĂ
- CIRCULAȚIE PIETONALĂ
- PLANTĂȚI DE PROTECȚIE ȘI ALINIAMENT
- STRAZI EXISTENTE CE VOR FI LARGITE

Conform Certificatului de Urbanism nr. 587 din 05.09.2023 emis de UAT Municipiul Tulcea se propune: "Construire locuințe colective"

Imobilul se afla în UTR 29, zona LM, subzona u2 - rezidențială cu locuințe; activitatea preponderantă pe fiecare parcelă în parte este locuirea; ponderea locuirii va fi de minim 75% din suprafața desfășurată (SD) a fiecărei clădiri în parte.



VLAD HURHUI. ARHITECTURĂ

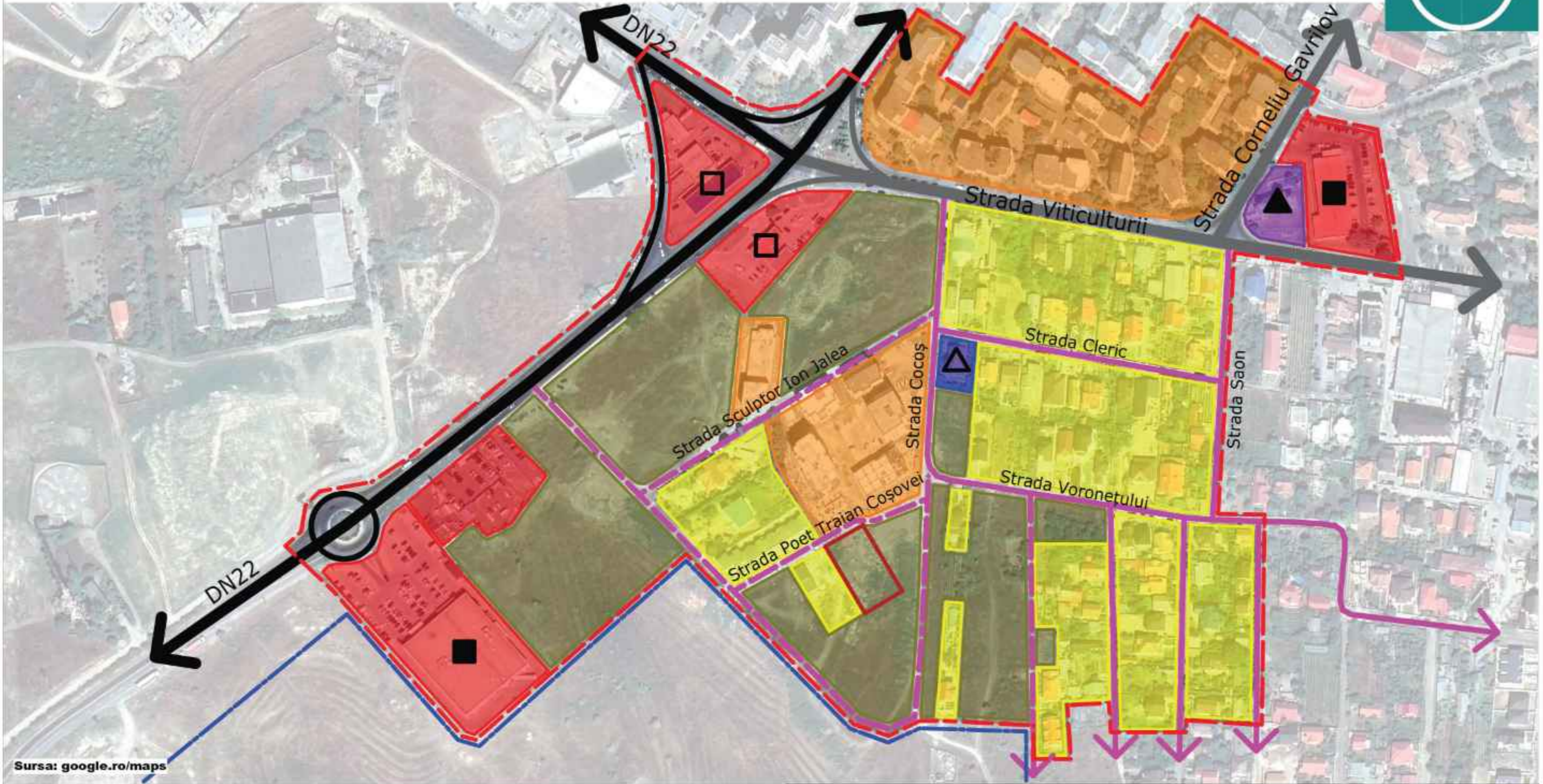


Referat /expertiză / nr. /data

ANZI DESIGN S.R.L. Sat Predețel, Comune Bran, str. Bisericii nr. 8, județul Tulcea, România CUI: 4118965 Nr. Ord. Reg. Com. Tulcea: 3157/15-12-2019		BENEFICIAR:	PROIECT NR.
SEF PROIECT: arh. urb. Constantin Drăghici		CENTRAL HORECA S.R.L. Județul Tulcea, Municipiul Tulcea, Strada Babadag nr. 14, bl. B, sc. B, et. 1, ap. 3	U01/2022
PROIECTAT: arh. urb. Constantin Drăghici	DESENAT: arh. urb. Constantin Drăghici	TITLU PROIECT:	FAZA
DATA: 2024		CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE Municipiul Tulcea, Tarlaua 61, PARCELA 1775/2, NC 51965 (fost 38205)	P.U.Z.
		TITLU PLANȘĂ:	PLANȘA NR.
		INCADRARE ÎN PLAN URBANISTIC ZONAL	3



PLANSA 6 - ANALIZA LA NIVELUL ZONEI EXTINSE DE STUDIU



Sursa: google.ro/maps

LIMITE

- Limita zona de studiu
- Limita intravilan conform PUG Municipiul Tulcea, PUZ SUD VII și modificări din documentații ulterioare
- Limita de proprietate

ZONE FUNCTIONALE

- Zona Locuire individuală
- Zona Locuire colectivă

- Zona Comerț și Servicii
- Zona Învățământ
- Zona Culte
- Zonă Terenuri libere de construcții

CIRCULAȚII SI ACCESE

- Drum Național 22
- Circulație principală
- Circulație secundară

ACTIVITĂȚI COMPLEMENTARE LOCUIRII

- △ Creșă
- ▲ Biserică
- Benzinărie
- Supermarket Lidl

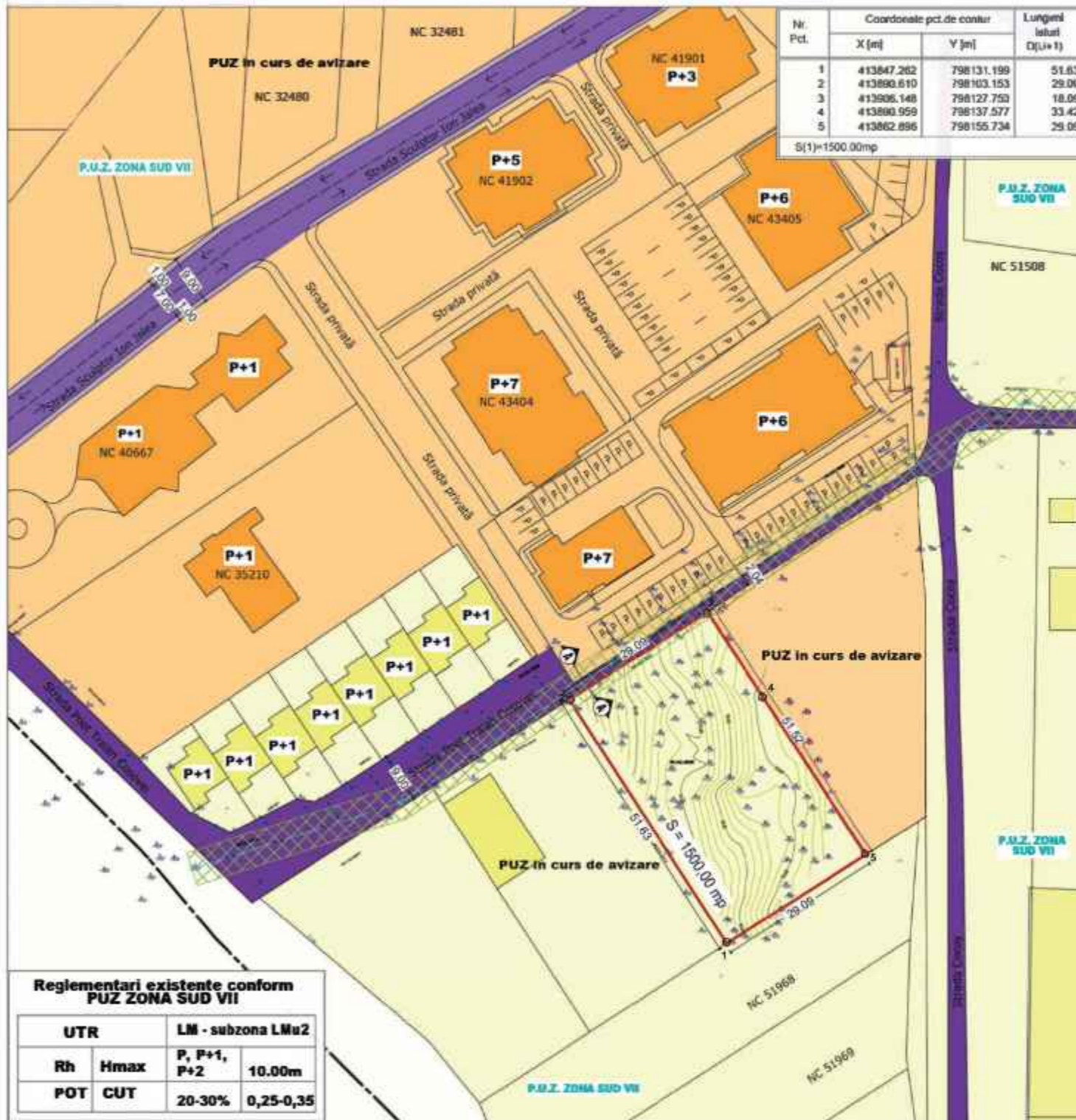
→ Circulații secundare propuse spre extindere conform PUZ SUD VII



VLAD HURHUI. ARHITECTURĂ		Referat /expertiză , nr./data	
ANZI DESIGN S.R.L. Sef Predelut, Comuna Bran, str. Bisericii nr. 8, camera 2, Județul Brașov CUI: 41760068 Nr. Ord. Reg. Com.: JB 525/15.10.2014		BENEFICIAR: CENTRAL HORECA S.R.L. Județul Tulcea, Municipiul Tulcea, Strada Babadag nr. 14, bl. 8, sc. B, et. 1, ap. 3	
SPECIFICATIE SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT		NUME SI PRENUME arh. urb. Constantin Drăghici arh. urb. Constantin Drăghici arh. urb. Constantin Drăghici	
SEMNATURA PRAGHICI CONSTANTIN arhitect-urbanist D.D.E. 2024		TITLU PROIECT : CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE Municipiul Tulcea, Tarlaua 61, PARCELA 1775/2, NC 51965 (fost 38205)	
		TITLU PLANSA : ANALIZA LA NIVELUL ZONEI EXTINSE DE STUDIU	
		PROIECT NR. : U01/2022	
		FAZA : P.U.Z.	
		PLANSA NR. : 6	



PLANSA 8 - SITUATIE EXISTENTA



LEGENDA

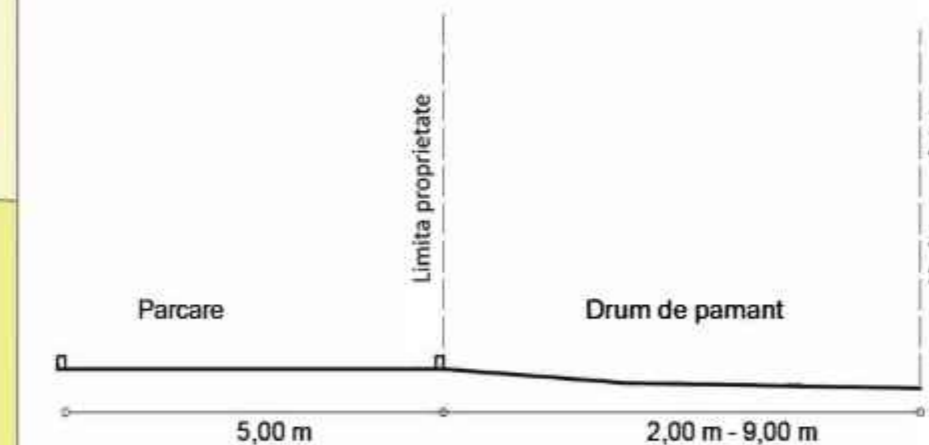
- LIMITE**
- Limita intravilan
 - Limita de proprietate
- RESTRICTII**
- Rețea LEA
 - ▨ Zonă de protecție aferentă LEA
- CIRCULATII SI ACCESE**
- Drum neasfaltat
 - Circulație pietonală
 - Circulație carosabilă
- ZONE FUNCTIONALE**
- ▨ Zona locuire rezidențială propusă prin PUZ SUD VII
 - ▨ Zonă locuințe colective existentă
 - ▨ Zona de învățământ - creșă
 - ▨ Zona mixtă - complex rezidențial propus prin documentație PUZ în curs de avizare
 - ▨ Teren extravilan

Propunerea conform Certificatului de Urbanism nr. 587 din 05.09.2023 este "Construire locuințe colective" S teren ce a generat PUZ = 1500,00 mp din măsuratori și acte conform Act Administrativ nr. 66 din 21.01.2022 emis de NP Porfir Alexandru.

Lotul situat în Strada Poet Traian Coșovei, Municipiul Tulcea, NC 51965 se află în proprietatea privată: CENTRAL HORECA S.R.L. Strada Poet Traian Coșovei - neasfaltată propusă spre modernizare figurează în documentația PUZ SUD VII ca UTR 29, zona LM, subzona u2 - zona rezidențială cu locuințe.

În vecinătatea terenului pentru care se elaborează prezenta documentație sunt propuse spre consultare și avizare două documentații PUZ: la nord-est PUZ pentru construire complex rezidențial mixt și la sud-vest PUZ lotizare teren pentru construire locuințe unifamiliale.

Secțiunea A - A Scara 1:100
Drum neasfaltat și nesistemizat
Strada Poet Traian Coșovei



Reglementări existente conform PUZ ZONA SUD VII

UTR		LM - subzona LMu2	
Rh	Hmax	P, P+1, P+2	10.00m
POT	CUT	20-30%	0,25-0,35

Puncte tari

- Terenul este liber de construcții
- Acces la strada Poet Traian Coșovei propusă spre modernizare și extindere

Oportunități

- Posibilitate de branșare la rețelele tehnico-edilitare propuse spre extindere în zonă
- Distanța mică față de stațiile de transport public în comun
- Declivitatea terenului face posibilă construirea în regim de înălțime mai înalt față de locuințele individuale propuse prin PUZ învecinat la sud-vest
- Tendința de dezvoltare a zonei în conformitate cu propunerea de locuință colectivă

Puncte slabe

- Declivitatea terenului

Amenințări

- Distanța față de LEA
- Cedarea de teren pentru sistemul de străzi Poet Traian Coșovei



VLAD HURHUI. ARHITECTURĂ

ANZI DESIGN S.R.L. Sal Predetui, Comuna Bran, str. Bismilului nr. 8, județul Tulcea, CUI 4176965 Nr. Ord. Reg. Com. Tulcea 157/15.10.2019		BENEFICIAR: CENTRAL HORECA S.R.L. Județul Tulcea, Municipiul Tulcea, Strada Babadag nr. 14, bl. 8, sc. B, et. 1, ap. 3	
SPECIFICATIE	NUME ȘI PRENUME	SCARA	TITLU PROIECT :
ȘEF PROIECT	arh. urb. Constantin Drăghici	1:1000	CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE Municipiul Tulcea, Tarlaua 61, PARCELA 1775/2 NC 51965 (fost 38205)
PROIECTAT	arh. urb. Constantin Drăghici		TITLU PLANȘĂ :
DESEMAT	arh. urb. Constantin Drăghici	DATA 2024	SITUATIE EXISTENTA

Referat /expertiză , nr./data

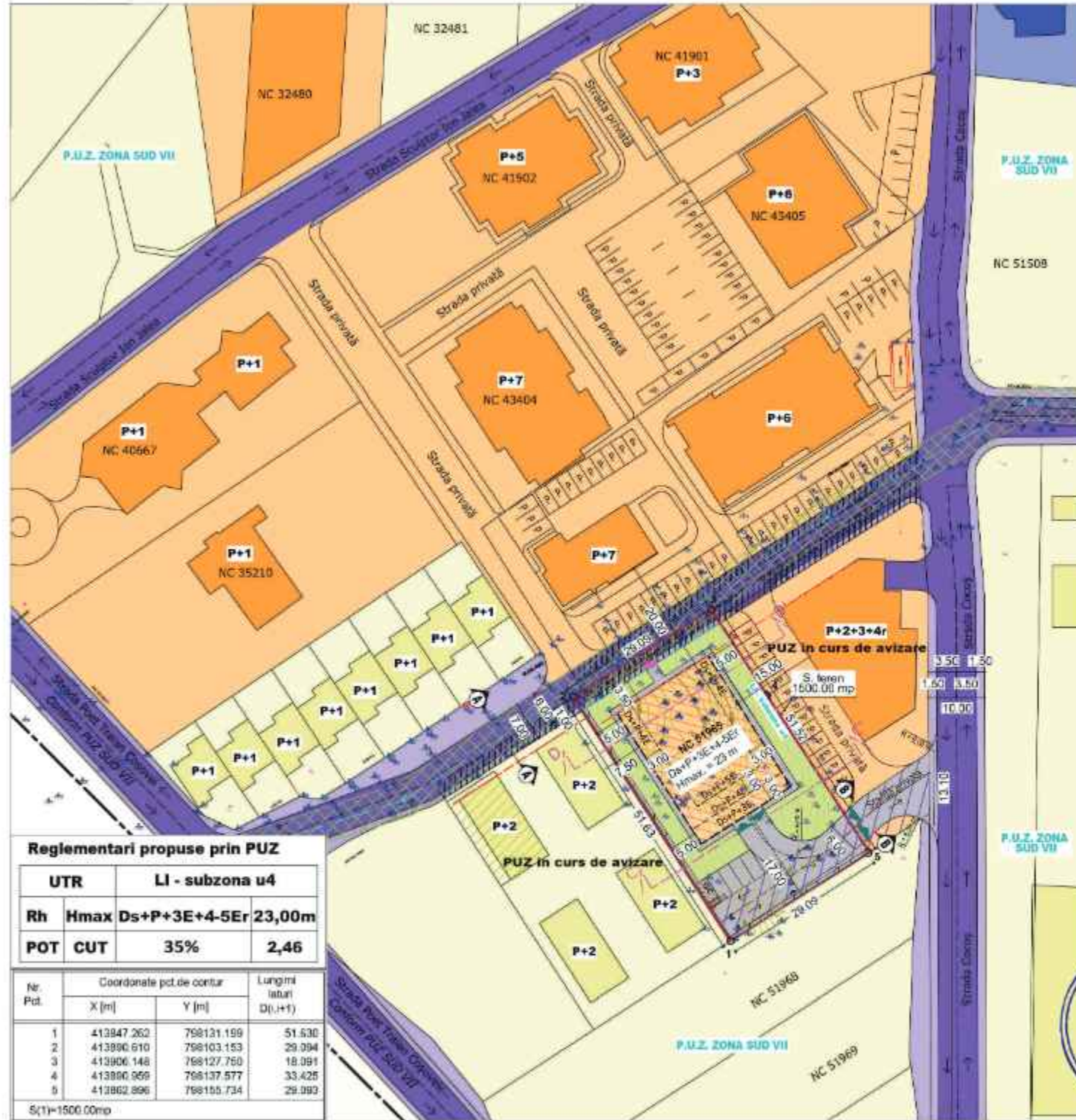
PROIECT NR.
U01/2022

FAZA
P.U.Z.

PLANȘA NR.
8



PLANSĂ 9 - REGLEMENTARI URBANISTICE



Reglementari propuse prin PUZ

UTR	LI - subzona u4
Rh	Hmax Ds+P+3E+4-5Er 23,00m
POT	CUT 35% 2,46

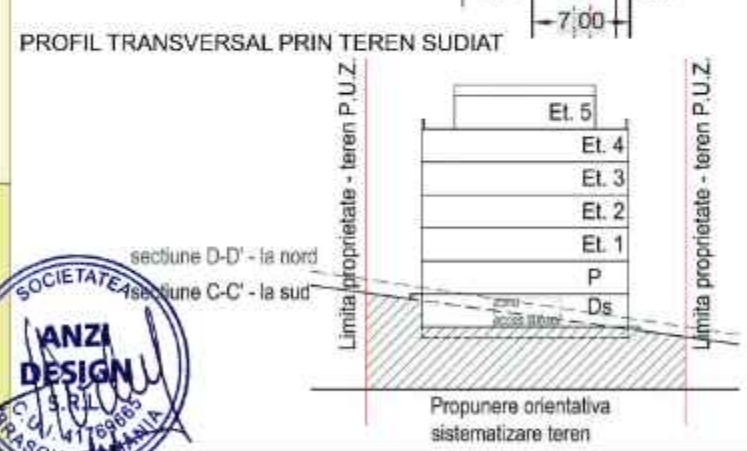
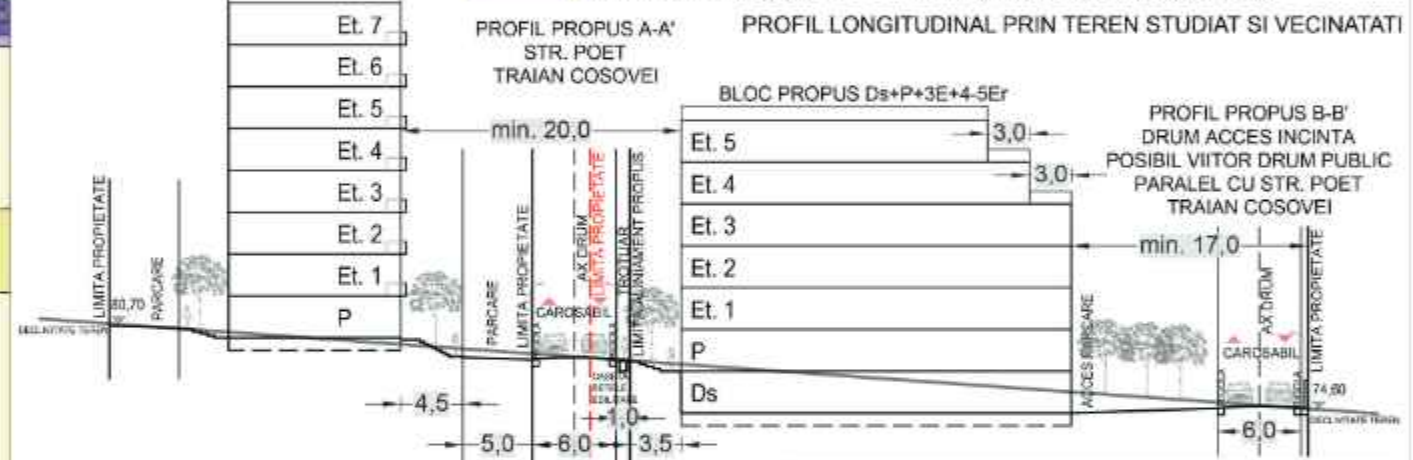
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi D(L+H)
	X [m]	Y [m]	
1	413947.262	798131.159	51.530
2	413990.610	798103.153	29.394
3	413906.148	798127.750	18.091
4	413880.959	798137.577	33.425
5	413862.896	798155.734	29.992

Propunerea conform Certificatului de Urbanism nr. 587 din 05.09.2023 este "Construire locuinte colective" S teren ce a generat PUZ = 1500,00 mp din masuratori si acte conform Act Notarial nr. 66 din 21.01.2022 LOT situat in Tarlaua 61, Parcela 1775/2, NC 51964 se afla in proprietatea privata: a CENTRAL HORECA SRL. Propunere: **Zona - LI subzona u4**

Locuinta colectiva cu RH Ds+P+3E+4-5E retrase, H max. 23,00 m
Numărul total de apartamente, propus orientativ, este de 36 la nivelul unității de locuire, iar numărul estimat al utilizatorilor este de 90. Partul, numărul apartamentelor, al utilizatorilor și al locurilor de parcare necesare se va stabili la faza următoare de proiectare după realizarea proiectului pentru autorizarea construcției și dimensionarea fiecărei unități locative. Numărul total de locuri de parcare se va stabili în conformitate cu HOTĂRĂREA nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și H.C.L. 201 „pentru aprobarea regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza U.A.T. Municipiul Tulcea”, art. 4 Construcții de locuințe colective.

LEGENDA

- LIMITE**
 - Limita de proprietate
 - Limita intravilan
- RESTRICTII**
 - Limita edificabil
 - Alinierea clădirilor
 - Limita aliniament propus
 - Rețea LEA
 - Cedare teren - cauză de utilitate publică
 - Modificare construcție existentă conform propunere PUZ în curs de avizare
- CIRCULAȚII SI ACCESE**
 - ▲ Acces pietonal
 - ▲ Acces carosabil
 - Circulație carosabilă privată*
 - Alei de incintă***
 - Spații verzi de incintă***
 - Circulații pietonale publice
 - Circulații carosabile publice
- ZONE DE PROTECȚIE AFERENTĂ LEA**
- EDIFICABIL PROPUȘ - LOCUINTE COLECTIVE**
- ZONA REZERVATĂ ORIENTATIV PENTRU REȚELE EDILITARE**
- PLATAFORMA COLECTARE SELECTIVĂ DEȘEURI**
- ZONĂ DE PROTECȚIE AFERENTĂ LEA**
- ZID DE SPRIJIN**
- ZONE FUNCȚIONALE**
 - Teren extravilan
 - Zona pentru locuințe individuale
 - Zona Locuire colectivă
 - Creșă
 - Edificabil propus - locuințe colective



FUNCTIUNI	SUPRAFETE			
	EXISTENT	%	REGLEMENTĂRI	%
TEREN STUDIAT - INTRAVILAN	1.500	100	1.500	100
ZONA LI-u4	-	-	1.500	100
CONSTRUCTII	-	-	525	35
SPATII VERZI	-	-	450	30
CIRCULAȚII din care**:	-	-	525	35
Circulații pietonale, parcaje, platforme și amenajări	-	-	255	17
Circulații carosabile, din care:	-	-	-	-
- 85 mp propuși a fi cedati la domeniul public pentru lângă strada Poet Traian Coșovei	-	-	270	18
- 85 mp posibil a fi cedati la domeniul public în viitor pentru construirea unui drum paralel cu str. Poet Traian Coșovei	-	-	-	-
TOTAL SUPRAFATĂ	1.500	100	1.500	100

Referat /expertiză - nr./data

ANZI DESIGN S.R.L.
Sediu: Sat Predeal, Comuna Bran, str. Școlii nr. 8, județul Brașov, JUDEȚUL BRAȘOV, COMUNA BRAN, SATUL PREDEAL, STR. ȘCOLII NR. 8, NR. 080605
Nr. Ord. Reg. C. 15/10/2019

BENEFICIAR: CENTRAL HORECA S.R.L.
Județul Tulcea, Municipiul Tulcea, Strada Babadag nr. 14, bl. 8, sc. B, et. 1, ap. 3

PROIECT NR.: U01/2022

FAZA: P.U.Z.

PLANSĂ NR.: 9

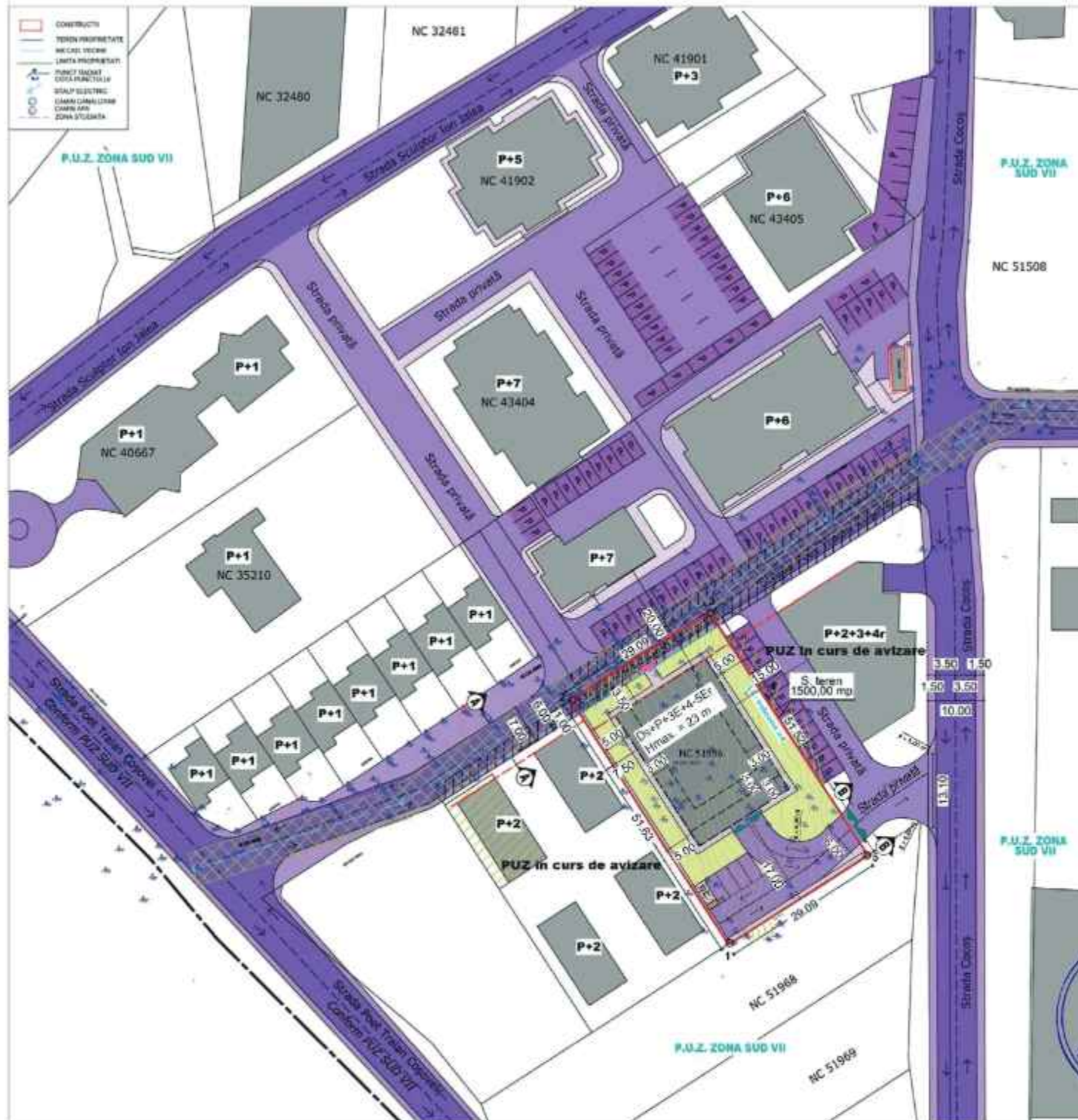
TITLU PROIECT: CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE
Municipiul Tulcea, Tarlaua 61, PARCELA 1775/2, NC 51965 (fost 38205)

TITLU PLANSĂ: REGLEMENTARI URBANISTICE

DATA: 2024



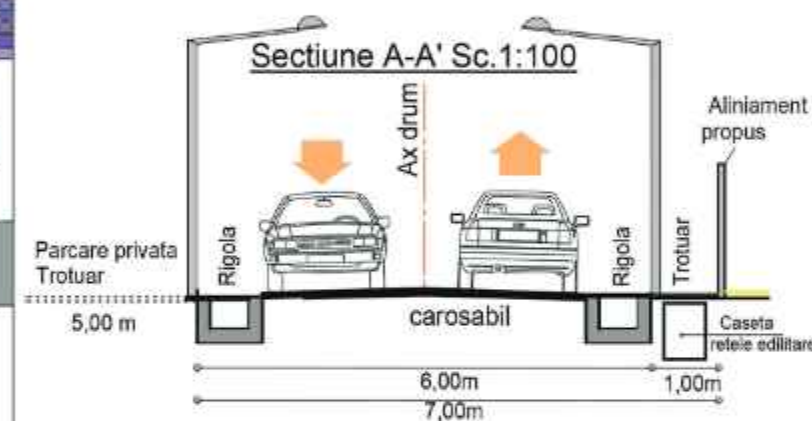
PLANSA 10 - REGLEMENTARI URBANISTICE - CIRCULATII



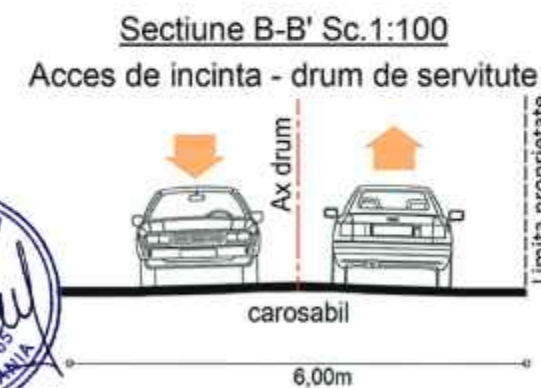
LEGENDA

- LIMITE**
- Limita de proprietate
 - Limita intravilan
- RESTRICTII**
- Limita edificabil
 - Alinierea clădirilor
 - Limita aliniament propus
 - Rețea LEA
- Zonă de protecție aferentă LEA
 - Cedare teren - cauză de utilitate publică
 - Modificare construcție existentă conform propunere PUZ în curs de avizare
 - Platforma colectare selectivă deșeuri
 - Zona rezervată orientativ pentru rețea edilitare
- CIRCULATII SI ACCESE**
- ▲ Acces pietonal
 - ▲ Acces carosabil
 - ▬ Zid de sprijin
 - ▬ Circulații pietonale
 - ▬ Circulații carosabile
 - ▬ Parcare privată supraterană
 - ▬ Circulații private
- ZONE FUNCTIONALE**
- ▬ Construcții existente și propuse

PROFIL PROPUȘ STRADA POET TRAIAN COSOVEI



PROFIL PROPUȘ CIRCULATIE DE INCINTA - PROPUNERE VIITOARE ARTERA PUBLICA PARALELA CU STRADA POET TRAIAN COSOVEI



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latun D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	413847.262	798131.199	51.630
2	413890.610	798103.153	29.094
3	413906.148	798127.750	18.091
4	413890.989	798137.577	33.425
5	413862.896	798155.734	29.093

S(1)=1500.00mp

Reglementari propuse prin PUZ

UTR	LI - subzona u4
Rh	Hmax Ds+P+3E+4-5Er 23,00m
POT CUT	35% 2,46

FUNCTIUNI	SUPRAFEȚE			
	EXISTENT		REGLEMENTĂRI	
	mp	%	mp	%
TEREN STUDIAT - INTRAVILAN	1.800	100	1.500	100
ZONA LEA	-	-	1.800	100
CONSTRUCȚII	-	-	525	35
SPATH VERZI	-	-	450	30
CIRCULATII, din care**	-	-	525	35
Circulații pietonale, parcare, platforme și amenajări	-	-	255	17
Circulații carosabile, din care:	-	-	270	18
- 85 mp propuși a fi cedat la domeniul public pentru legăsură str. Poet Traian Coșovei	-	-	-	-
- 85 mp posibil a fi cedat la domeniul public în viitor pentru creșterea unei drum paralel cu str. Poet Traian Coșovei	-	-	-	-
TOTAL SUPRAFAȚĂ	1.500	100	1.500	100

**suprafețele detaliate aferente circulațiilor sunt supimate orientativ și pot varia în funcție de soluția propusă în faza ulterioară de autorizare a construcțiilor și obiectivelor propuse

Propunerea conform Certificatului de Urbanism nr. 587 din 05.09.2023 este "Construire locuințe colective" S teren ce a generat PUZ = 1500,00 mp din măsuratori și acte conform Act Notarial nr. 66 din 21.01.2022 LOT situat în Tarlaua 61, Parcela 1775/2, NC 51964 se află în proprietatea privată: a CENTRAL HORECA SRL. Propunere: **Zona - LI subzona u4**

Locuința colectivă cu RH Ds+P+3E+4-5E retrase, H max. 23,00 m

Numărul total de apartamente, propus orientativ, este de 36 la nivelul unității de locuire, iar numărul estimat al utilizatorilor este de 90. Partiu, numărul apartamentelor, al utilizatorilor și al locurilor de parcare necesare se va stabili la faza următoare de proiectare după realizarea proiectului pentru autorizarea construcției și dimensionarea fiecărei unități locative. Numărul total de locuri de parcare se va stabili în conformitate cu HOTĂRÂREA nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și H.C.L. 201 „pentru aprobarea regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza U.A.T. Municipiul Tulcea”, art. 4 Construcții de locuințe colective.



VLAD HURHUI. ARHITECTURĂ

Referat /expertiză - nr. /data

ANZI DESIGN S.R.L. Sătul Predelut, Comuna Bran, str. Riser, nr. 8, etaj 2, local D302 CUI 41769805 Nr. Ord. Reg. Com. Tulcea nr. 157/15.12.2019		BENEFICIAR: CENTRAL HORECA S.R.L. Județul Tulcea, Municipiul Tulcea, Strada Babadag nr. 14, bl. 8, sc. B, et. 1, ap. 3	PROIECT NR. U01/2022
SPECIFICATIE	NUME ȘI PRENUME	TITLU PROIECT :	FAZA
SEF PROIECT	arh. urb. Constantin Drăghici	CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE Municipiul Tulcea, Tarlaua 61, PARCELA 1775/2, NC 51965 (fost 38205)	P.U.Z.
PROIECTAT	arh. urb. Constantin Drăghici	TITLU PLANȘĂ :	PLANȘA NR.
DESENAT	arh. urb. Constantin Drăghici	REGLEMENTARI URBANISTICE - CIRCULATII	10
	DATA		
	2024		



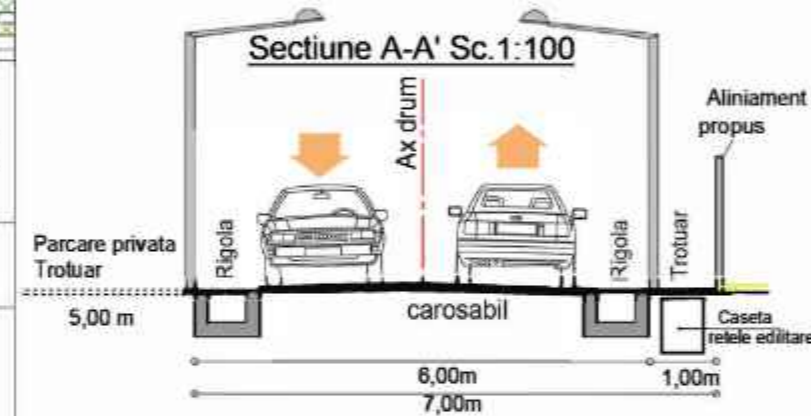
PLANSĂ 14 - REȚELE TEHNICO-EDILITARE



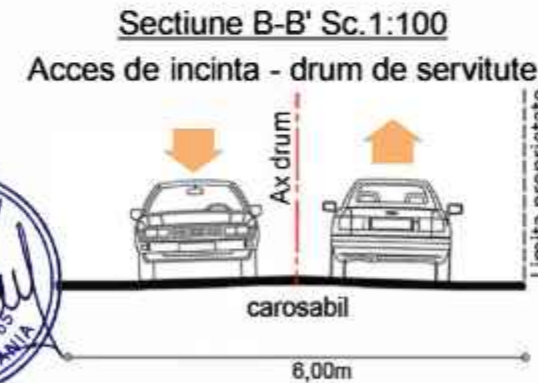
LEGENDA

- LIMITE**
 - Limita de proprietate
 - - - Limita intravilan
- RESTRICTII**
 - - - Limita edificabil
 - Retragere fata de aliniament
 - Limita aliniament propus
 - Rețea LEA
 - ▨ Zonă de protecție aferentă LEA
- CIRCULAȚII SI ACCESE**
 - ▲ Acces pietonal
 - ▲ Acces carosabil
- REȚELE EXISTENTE**
 - Rețea de apă existentă
 - Rețea canalizare existentă
 - Rețea energie electrică existentă
 - Rețea distribuție de gaze existentă
 - ⊠ Post trafo existent
- REȚELE PROPUSE**
 - Rețea de apă propusă
 - Rețea canalizare propusă
 - Rețea energie electrică propusă
 - Rețea distribuție de gaze propusă
 - ⊠ Platforma colectare selectivă deșeuri
 - ▨ Zona rezervată orientativ pentru rețele editare

PROFIL PROPUȘ STRADA POET TRAIAN COSOVEI



PROFIL PROPUȘ CIRCULAȚIE DE INCINTA - PROPUNERE VIITOARE ARTERA PUBLICA PARALELA CU STRADA POET TRAIAN COSOVEI



Nr. Pct.	Coordonate pct.de cantar		Lungimil (latut Dp.+1)
	X [m]	Y [m]	
1	413847.282	798131.199	51.830
2	413890.610	798103.153	29.094
3	413906.148	798127.750	18.991
4	413890.959	798137.577	33.425
5	413862.896	798155.734	29.093

S(1)=1500.00mp

Reglementari propuse prin PUZ			
UTR	LI - subzona u4		
Rh	Hmax	Ds+P+3E+4-5Er	23,00m
POT	CUT	35%	2,46

FUNCTIUN	SUPRAFEȚE			
	EXISTENT		REGLEMENTĂRI	
	mp	%	mp	%
TEREN STUDIAT - INTRAVILAN	1.500	100	1.500	100
ZONA LI u4	-	-	1.500	100
CONSTRUCȚII	-	-	525	35
SPAȚII VERZI	-	-	450	30
CIRCULAȚIE din care**	-	-	525	35
Circulație pietonală - parcare, platforme și amenajări	-	-	255	17
Circulație carosabilă, din care:	-	-	-	-
- 85 mp propoși a fi cedați la domeniul public pentru lărgirea str. Poet Traian Coșovei	-	-	370	18
- 81 mp pasibili a fi cedați la domeniul public în viitor pentru creșterea sensului drumului pe str. Poet Traian Coșovei	-	-	-	-
TOTAL SUPRAFAȚĂ	1.500	100	1.500	100

**suprafețele detaliate aferente circulațiilor sunt exprimate orientativ și pot varia în funcție de soluțiile propoși la fața ulterioară de autorizare a construcțiilor obiectului propoș.

Rețele tehnico-edilitare din Municipiul Tulcea



Conform POIM 2014-2020 se prevede extinderea rețelei de apă și canalizare



Sursa: Consiliul Județean Tulcea

Sursa: Consiliul Județean Tulcea



VLAD HURHUI. ARHITECTURĂ

ANZI DESIGN S.R.L. Sat Predelut, Comuna Bran, str. Bisericii nr. 6, sector 7, sector 8, Tulcea CUI 417/2005 Nr. Ord. Reg. Com. Tulcea 157/15.11.2009		BENEFICIAR: CENTRAL HORECA S.R.L. Judetul Tulcea, Municipiul Tulcea, Strada Babadag nr. 14, bl. 8, sc. B, et. 1, ap. 3	
SPECIFICATIE	NUME ȘI PRENUME	SEMNAȚURA	TITLU PROIECT :
SEF PROIECT	arh. urb. Constantin Drăghici	Sc. 1/100	CONSTRUIREA LOCUINȚE COLECTIVE Municipiul Tulcea, Tarlaua 61, PARCELA 1775/2, NC 51965 (fost 38205)
PROIECTAT	arh. urb. Constantin Drăghici	DATA	TITLU PLANȘĂ :
DESEMAT	arh. urb. Constantin Drăghici	DATA	REȚELE TEHNICO-EDILITARE

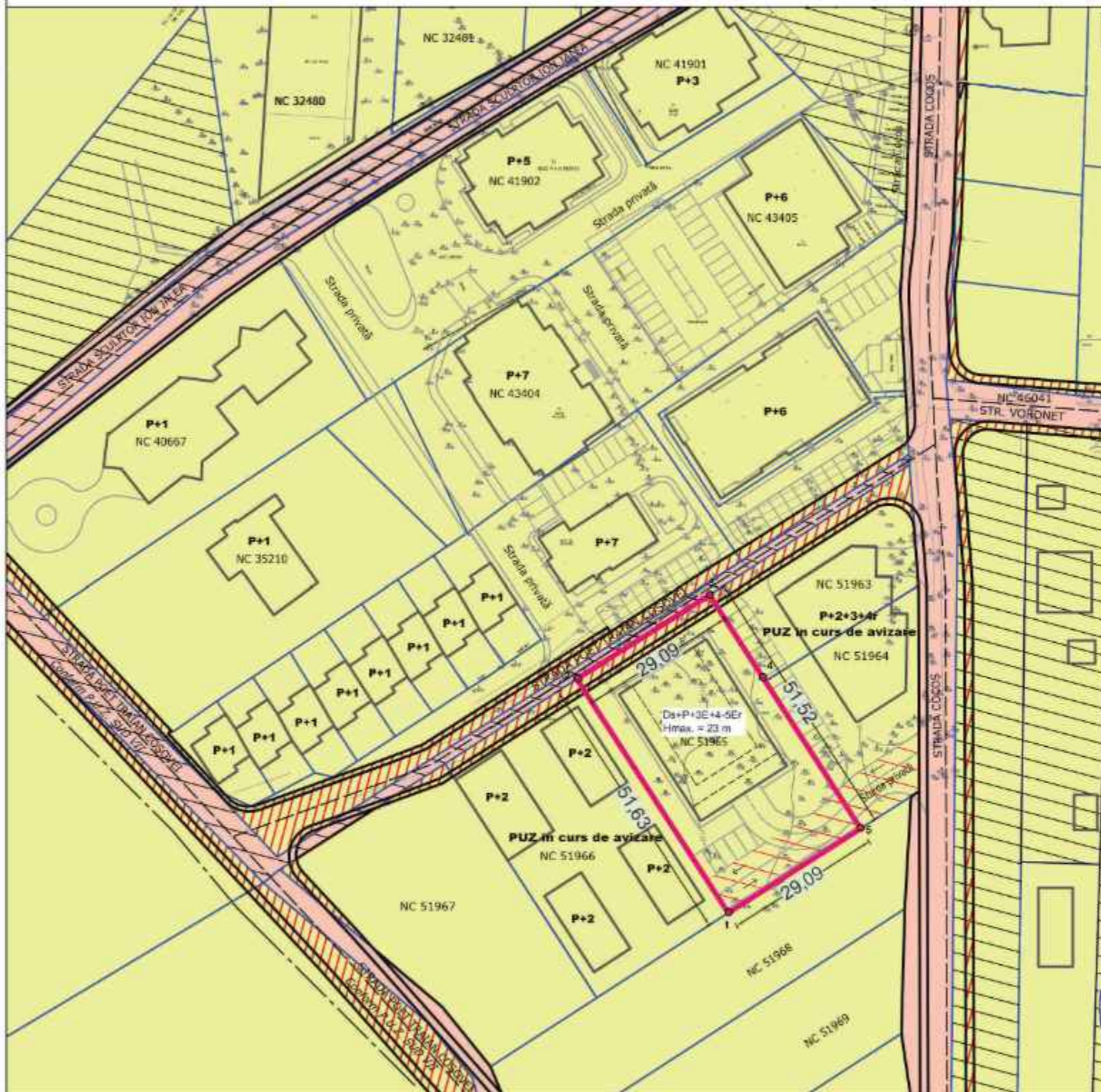
PROIECT NR. U01/2022

FAZA P.U.Z.

PLANȘA NR. 14



PLANSA 13 - REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR



LEGENDA

LIMITE

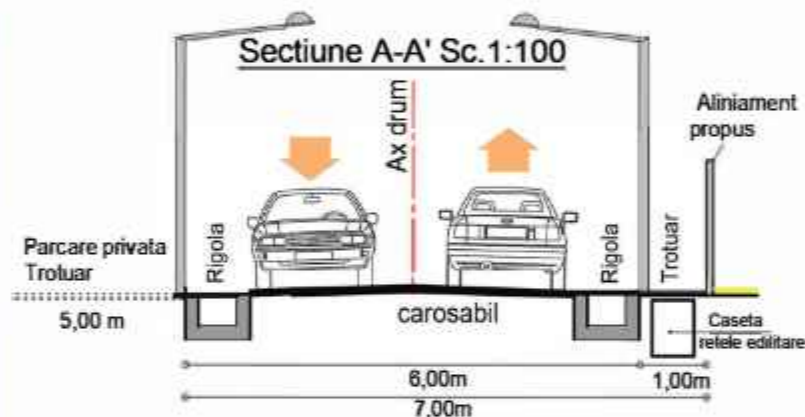
- Limita terenului generator P.U.Z.
- Limite cadastru
- Limita intravilan

REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR

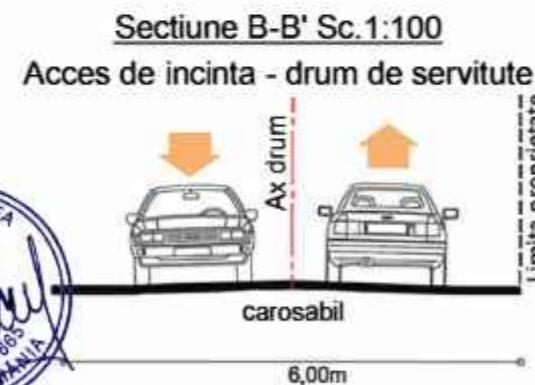
- ▨ Teren propus pentru trecere la domeniul public
- ▨ Terenuri necadastrate
- ▨ Domeniul public
- ▨ Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice si/sau juridice
- ▨ Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice si/sau juridice - Circulație privată*

*Drum de incintă propus ca în viitor să devină parte din artera publică de circulație ce va dubla strada Poet Traian Coșovei și va face legătura între strada Cocoș la est și prelungirea străzii Poet Traian Coșovei la vest.

PROFIL PROPUȘ STRADA POET TRAIAN COSOVEI



PROFIL PROPUȘ CIRCULAȚIE DE INCINTA - PROPUNERE VIITOARE ARTERA PUBLICA PARALELA CU STRADA POET TRAIAN COSOVEI



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterale (Dp.+1)
	X [m]	Y [m]	
1	413847.262	798131.199	51.630
2	413890.610	798103.153	29.094
3	413906.148	798127.750	18.091
4	413890.959	798137.577	33.425
5	413862.896	798155.734	25.093

S(1)-1500.00mp

Reglementari propuse prin PUZ

UTR		LI - subzona u4	
Rh	Hmax	Ds+P+3E+4-5Er	23,00m
POT	CUT		35%
			2,46

FUNCTIUN	SUPRAFETE			
	EXISTENTI		REGLEMENTĂRI	
	mp	%	mp	%
TEREN STUDIAT - INTRAVILAN	1.500	100	1.500	100
ZONA LI u4	-	-	1.500	100
CONSTRUCTII	-	-	525	35
SPATII VERZI	-	-	450	30
CIRCULAȚII din care**:	-	-	525	35
Circulație pietonală, parcare, staționare și amenajări	-	-	251	17
Circulație carosabilă, din care:	-	-	278	18
- S1 sup propusă a fi extinsă la domeniul public pentru lărgirea str. Poet Traian Coșovei	-	-	-	-
- S1 sup posibil a fi extins la domeniul public în viitor pentru creșterea suprafeței de parcare pe str. Poet Traian Coșovei	-	-	-	-
TOTAL SUPRAFAȚĂ	1.500	100	1.500	100

**Suprafețele detaliate aferente circulațiilor sunt exprimate orientativ și pot varia în funcție de soluția propusă la faza urbanistică de autorizație și construcție a obiectivului propus.

Propunerea conform Certificatului de Urbanism nr. 587 din 05.09.2023 este "Construire locuințe colective" S teren ce a generat PUZ = 1500,00 mp din măsuratori și acte conform Act Notarial nr. 66 din 21.01.2022. LOT situat în Tarlaua 61, Parcela 1775/2, NC 51964 se află în proprietatea privată: a CENTRAL HORECA SRL. Propunere: **Zona - LI subzona u4**

Locuința colectivă cu RH Ds+P+3E+4-5E retrase, H max. 23,00 m

Numărul total de apartamente, propus orientativ, este de 36 la nivelul unității de locuire, iar numărul estimat al utilizatorilor este de 90. Partiu, numărul apartamentelor, al utilizatorilor și al locurilor de parcare necesare se va stabili la faza următoare de proiectare după realizarea proiectului pentru autorizarea construcției și dimensionarea fiecărei unități locative. Numărul total de locuri de parcare se va stabili în conformitate cu HOTĂRĂREA nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și H.C.L. 201 „pentru aprobarea regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza U.A.T. Municipiul Tulcea”, art. 4 Construcții de locuințe colective.



VLAD HURHUI. ARHITECTURĂ

ANZI DESIGN S.R.L. Sat Predeluț, Comuna Birsic, Biserica nr. 1, Strada 2, Județ Tulcea Nr. Ord. Insu. Com. 383/2019 C.U. nr. 417/2019		BENEFICIAR: CENTRAL HORECA S.R.L. Județul Tulcea, Municipiul Tulcea, Strada Babadag nr. 14, bl. 8, sc. B, et. 1, ap. 3		PROIECT NR. U01/2022
SPECIFICAȚIE	NUME ȘI PRENUME	SEMNUL	TITLU PROIECT:	FAZA
ȘEF PROIECT	arh. urb. Constantin Drăghici	[Stamp]	CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE Municipiul Tulcea, Tarlaua 61, PARCELA 1775/2 NC 51965 (fost 38205)	P.U.Z.
PROIECTAT	arh. urb. Constantin Drăghici	[Stamp]	TITLU PLANȘĂ:	PLANȘA NR.
DESENAT	arh. urb. Constantin Drăghici	[Stamp]	REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR	13



PLANSA 15 - REGLEMENTARI URBANISTICE - PROPUNERE ORIENTATIVA DE MOBILARE



LEGENDA

LIMITE
 - - - - - Limita de proprietate
 - - - - - Limita intravilan
RESTRICTII
 - - - - - Limita edificabil
 - - - - - Limita aliniament propus
 - - - - - Rețea LEA

CIRCULATII SI ACCESE
 ▲ Acces pietonal
 ▲ Acces carosabil
 □ Circulații pietonale
 □ Circulații carosabile

LIMITE
 - - - - - Cedare teren - cauză de utilitate publică
RESTRICTII
 - - - - - Zonă de protecție aferentă LEA
 - - - - - Platforma colectare selectivă deșeuri
 - - - - - Zona rezervată orientativ pentru rețele ecilitare

CIRCULATII SI ACCESE
 ▲ Acces pietonal
 ▲ Acces carosabil
 □ Circulații pietonale
 □ Circulații carosabile

ZONE FUNCTIONALE
 □ Parcare privată supraterană
 □ Zid de sprijin
 □ Teren extravilan
 □ Spații verzi plantate
 □ Construcții existente
 □ Popunere orientativă a amprentei construcției
 □ Circulație carosabilă privată*

***Amenajarea propusă pe teren are caracter orientativ și poate suferi modificări la o fază ulterioară de proiectare cu condiția respectării coeficienților urbanistici reglementați prin prezenta documentație.

*Drum de incintă propus ca în viitor să devină parte din artera publică de circulație ce va dubla strada Poet Traian Coșovei și va face legătura între strada Cicoș la est și prelungirea străzii Poet Traian Coșovei la vest.

FATADA SUD-EST - propunere orientativă



Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi latun D(0,1+1)
	X [m]	Y [m]	
1	413847.262	798131.199	51.630
2	413890.610	798103.153	29.094
3	413906.148	798127.750	18.091
4	413890.959	798137.577	33.425
5	413862.896	798155.734	29.093
S(1)=1500.00mp			

Reglementari propuse prin PUZ

UTR		LI - subzona u4	
Rh	Hmax	Ds+P+3E+4-5Er	23,00m
POT	CUT		35%
			2,46

FATADA NORD-EST - propunere orientativă



BILANT TERITORIAL

FUNCTIUNI	SUPRAFETE			
	EXISTENT		REGLEMENTARI	
	mp	%	mp	%
TEREN STUDIAT - INTRAVILAN	1.500	100	1.500	100
ZONA LI u4	-	-	1.500	100
CONSTRUCTII	-	-	525	35
SPATII VERZI	-	-	450	30
CIRCULATII din cars**:	-	-	525	35
Circulații pietonale, pasaje, platforme și amenajări	-	-	255	17
Circulații carosabile, din care:				
- 51 mp propusă a fi cedată la domeniul public pentru lărgirea str. Poet Traian Coșovei	-	-	270	18
- 81 mp posibil a fi cedată la domeniul public în viitor pentru creșterea unei drum paralel cu str. Poet Traian Coșovei	-	-	-	-
TOTAL SUPRAFATA	1.500	100	1.500	100

**suprafata detaliata aferenta circulatiilor sunt exprimate orientativ și pot varia în funcție de soluția propusă la faza următoare de autorizare a construcției și obiectivului propus



Propunerea conform Certificatului de Urbanism nr. 587 din 05.09.2023 este "Construire locuințe colective" S teren ce a generat PUZ = 1500,00 mp din masuratori si acte conform Act Notarial nr. 66 din 21.01.2022 LOT situat in Tarlaua 61, Parcela 1775/2, NC 51964 se afla in proprietatea privata: a CENTRAL HORECA SRL. Propunere: **Zona - LI subzona u4**

Locuința colectiva cu RH Ds+P+3E+4-5E retrase, H max. 23,00 m
 Numărul total de apartamente, propus orientativ, este de 36 la nivelul unității de locuire, iar numărul estimat al utilizatorilor este de 90. Partiu, numărul apartamentelor, al utilizatorilor și al locurilor de parcare necesare se va stabili la faza următoare de proiectare după realizarea proiectului pentru autorizarea construcției și dimensionarea fiecărei unități locative. Numărul total de locuri de parcare se va stabili în conformitate cu HOTĂRĂREA nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și H.C.L. 201 „pentru aprobarea regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza U.A.T. Municipiul Tulcea”, art. 4 Construcții de locuințe colective.

VLAD HURHUI. ARHITECTURĂ

Referat/expertiză nr./data

BENEFICIAR: CENTRAL HORECA S.R.L.
 Județul Tulcea, Municipiul Tulcea,
 Strada Babadag nr. 14, bl. 8, sc. B, et. 1, ap. 3

PROIECT NR.: U01/2022

TITLU PROIECT: CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE
 Municipiul Tulcea, Tarlaua 61, PARCELA 1775/2
 NC 51965 (fost 38205)

FAZA: P.U.Z.

TITLU PLANȘA: REGLEMENTARI URBANISTICE - PROPUNERE ORIENTATIVA DE MOBILARE

PLANȘA NR.: 15

ANZI DESIGN S.R.L.
 Sat Predelut, Comuna Bran, str. Bisențiu 50, Pământul Jilului, Brășov
 CUI: 4176268
 Nr. Ord. Reg. Com.: 57/15.10.2019

SEMNAȚURA: PARAGHICI ȘTEFAN
 arhitect-urbanist
 D.D.E.C.
 2024

SCARA: 1:500

DATA: 2024