



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



Nr. 38490/17.09.2025

ANUNȚ

Astăzi, **17.09.2025**, 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 CENTRU PENTRU ÎNGRIJIREA PERSOANELOR VÂRSTNICE (FAZA I – PLAN URBANISTIC ZONAL; FAZA II – ELABORARE STUDIU DE FEZABILITATE; FAZA III – OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE)”, INTRAVILAN MUNICIPIUL TULCEA, STRADA VIITORULUI, F.N., CARTE FUNCİARĂ NR. 32477, NUMĂR CADASTRAL 32477 ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT

Prezentul proiect de hotărâre are ca scop aprobarea documentației Plan Urbanistic Zonal ”CONSTRUIRE CENTRU PENTRU ÎNGRIJIREA PERSOANELOR VÂRSTNICE (FAZA I – PLAN URBANISTIC ZONAL; FAZA II – ELABORARE STUDIU DE FEZABILITATE; FAZA III – OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE)”, intravilan municipiul Tulcea, strada Viitorului, F.N., carte funciară nr. 32477, număr cadastral 32477 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, prin care Inițiativa documentației, Unitatea Administrativ-Teritorială Municipiul Tulcea și-a manifestat intenția de a reglementa terenul în suprafață de 3.316,00 mp situat în zonă zona I – zonă unități industriale, depozitare și transport, subzonă industrială vest, pentru terenul aflat în intravilanul municipiului Tulcea, strada Viitorului, F.N., carte funciară nr. 32477, număr cadastral 32477.

Amplasamentul analizat în prezenta documentație este situat în intravilanul municipiului Tulcea, strada Viitorului, F.N., carte funciară nr. 32477, număr cadastral 32477, care potrivit PUG face parte din UTR 24 – ISLAZ, zona I – zonă unități industriale, depozitare și transport, subzonă industrială vest.

Terenul de amplasament identificat cu numărul cadastral 32477, în suprafață de 3.316,00 mp, aparține domeniului privat al Municipiului Tulcea, conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 158 din data de 28 iunie 2010 privind inventarierea în domeniul privat al municipiului Tulcea, a terenului în suprafață de 3.316 mp, situat în Tulcea, strada Viitorului FN și a poziției 987 din anexa la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 60 din data de 25 februarie 2021 privind actualizarea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Tulcea.

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la nord: teren aflat în domeniul privat al municipiului Tulcea – număr cadastral 56350 și terenuri necadastrate;

- la sud: teren aflat în domeniul privat al municipiului Tulcea – număr cadastral 56430;

- la vest: teren în proprietatea privată a municipiului Tulcea număr cadastral 32461;

- la est: terenuri necadastrate.

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 Primarului Municipiului Tulcea, Ștefan ILIE, înregistrat sub nr. 38241/16.09.2025, Raportul de specialitate întocmit de Direcția Arhitect Șef/Serviciul Urbanism, Amenajare Teritoriu și Cadastru/Compartiment Avizare Documentații Urbanism, înregistrat sub nr. 38246/16.09.2025, studiul de impact, înregistrat la Primăria Municipiului Tulcea sub nr. 38229/16.09.2025 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 **03 octombrie 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 CENTRU PENTRU ÎNGRIJIREA PERSOANELOR VÂRSTNICE (FAZA I – PLAN URBANISTIC ZONAL; FAZA II – ELABORARE STUDIU DE FEZABILITATE; FAZA III – OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE)", intravilan municipiul Tulcea, strada Viitorului, F.N., carte funciară nr. 32477, număr cadastral 32477 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 **03 octombrie 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



ROMÂNIA
JUDEȚUL TULCEA
PRIMARUL MUNICIPIULUI TULCEA



PROIECT DE HOTĂRÂRE

PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE CENTRU PENTRU ÎNGRIJIREA PERSOANELOR VÂRSTNICE (FAZA I – PLAN URBANISTIC ZONAL; FAZA II – ELABORARE STUDIU DE FEZABILITATE; FAZA III – OBTINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE)", INTRAVILAN MUNICIPIUL TULCEA, STRADA VIITORULUI, F.N., CARTE FUNCİARĂ NR. 32477, NUMĂR CADASTRAL 32477 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 CENTRU PENTRU ÎNGRIJIREA PERSOANELOR VÂRSTNICE (FAZA I – PLAN URBANISTIC ZONAL; FAZA II – ELABORARE STUDIU DE FEZABILITATE; FAZA III – OBTINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE)", intravilan municipiul Tulcea, strada Viitorului, F.N., carte funciară nr. 32477, număr cadastral 32477 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, proiect din inițiativa Primarului Municipiului Tulcea Ștefan Ilie;

Luând în discuție studiul de impact privind proiectul de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE CENTRU PENTRU ÎNGRIJIREA PERSOANELOR VÂRSTNICE (FAZA I – PLAN URBANISTIC ZONAL; FAZA II – ELABORARE STUDIU DE FEZABILITATE; FAZA III – OBTINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE)", intravilan municipiul Tulcea, strada Viitorului, F.N., carte funciară nr. 32477, număr cadastral 32477 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, înregistrat la Primăria Municipiului Tulcea sub nr. 38229/16.09.2025, referatul de aprobare al Primarului Municipiului Tulcea, Ștefan Ilie, înregistrat cu nr. 38241/16.09.2025 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. 38246/16.09.2025;

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 CENTRU PENTRU ÎNGRIJIREA PERSOANELOR VÂRSTNICE (FAZA I – PLAN URBANISTIC ZONAL; FAZA II – ELABORARE STUDIU DE FEZABILITATE; FAZA III – OBTINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE)", intravilan municipiul Tulcea, strada Viitorului, F.N., carte funciară nr. 32477, număr cadastral 32477, și Regulamentul Local de Urbanism aferent.

Terenul de amplasament identificat cu numărul cadastral 32477, în suprafață de 3.316,00 mp, aparține domeniului privat al Municipiului Tulcea, conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 158 din data de 28 iunie 2010 privind inventarierea în domeniul privat al municipiului Tulcea, a terenului în suprafață de 3.316 mp, situat în Tulcea, strada Viitorului FN și a poziției 987 din anexa la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 60 din data de 25 februarie 2021 privind actualizarea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Tulcea.

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

**PRIMARUL,
MUNICIPIULUI TULCEA
Ștefan ILIE**

Vizat

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



ROMÂNIA
JUDEȚUL TULCEA
PRIMARUL MUNICIPIULUI TULCEA



Nr. Înregistrare 38241/16.09.2025

Referat de aprobare

A proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal ”CONSTRUIRE CENTRU PENTRU ÎNGRIJIREA PERSOANELOR VÂRSTNICE (FAZA I – PLAN URBANISTIC ZONAL; FAZA II – ELABORARE STUDIU DE FEZABILITATE; FAZA III – OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE)”, intravilan municipiul Tulcea, strada Viitorului, F.N., carte funciară nr. 32477, număr cadastral 32477 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent

Inițiatoarea documentației, Unitatea Administrativ-Teritorială Municipiul Tulcea și-a manifestat intenția de a reglementa terenul în suprafață de 3.316,00 mp situat în zonă zona I – zonă unități industriale, depozitare și transport, subzonă industrială vest, pentru terenul aflat în intravilanul municipiului Tulcea, strada Viitorului, F.N., carte funciară nr. 32477, număr cadastral 32477.

Documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal cu regulamentul aferent este întocmită de firma Nexus Construction Consulting S.R.L. - șef de proiect arh. urb. Constantin Drăghici, ca urmare a solicitării de către beneficiar a Certificatului de urbanism în scopul ”CONSTRUIRE CENTRU PENTRU ÎNGRIJIREA PERSOANELOR VÂRSTNICE (FAZA I – PLAN URBANISTIC ZONAL; FAZA II – ELABORARE STUDIU DE FEZABILITATE; FAZA III – OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE)”.

Amplasamentul analizat în prezenta documentație este situat în intravilanul municipiului Tulcea, strada Viitorului, F.N., carte funciară nr. 32477, număr cadastral 32477, care potrivit PUG face parte din UTR 24 – ISLAZ, zona I – zonă unități industriale, depozitare și transport, subzonă industrială vest.

Terenul de amplasament identificat cu numărul cadastral 32477, în suprafață de 3.316,00 mp, aparține domeniului privat al Municipiului Tulcea, conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 158 din data de 28 iunie 2010 *privind inventarierea în domeniul privat al municipiului Tulcea, a terenului în suprafață de 3.316 mp, situat în Tulcea, strada Viitorului FN* și a poziției 987 din anexa la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 60 din data de 25 februarie 2021 *privind actualizarea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Tulcea.*

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la nord: teren aflat în domeniul privat al municipiului Tulcea – număr cadastral 56350 și terenuri necadastrate;

- la sud: teren aflat în domeniul privat al municipiului Tulcea – număr cadastral 56430;

- la vest: teren în proprietatea privată a municipiului Tulcea număr cadastral 32461;

- la est: terenuri necadastrate.

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 CENTRU PENTRU ÎNGRIJIREA PERSOANELOR VÂRSTNICE (FAZA I – PLAN URBANISTIC ZONAL; FAZA II – ELABORARE STUDIU DE FEZABILITATE; FAZA III – OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE)”, intravilan municipiul Tulcea, strada Viitorului, F.N., carte funciară nr. 32477, număr cadastral 32477 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,

Ștefan ILIE,

Primarul Municipiului Tulcea



ROMÂNIA
JUDEȚUL TULCEA
PRIMARUL MUNICIPIULUI TULCEA



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

Nr. 38246/16.09.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

Pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal ”CONSTRUIRE CENTRU PENTRU ÎNGRIJIREA PERSOANELOR VÂRSTNICE (FAZA I – PLAN URBANISTIC ZONAL; FAZA II – ELABORARE STUDIU DE FEZABILITATE; FAZA III – OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE)”, intravilan municipiul Tulcea, strada Viitorului, F.N., carte funciară nr. 32477, număr cadastral 32477 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent

- Proiectant: SC NEXUS CONSTRUCTION CONSULTING SRL
- Inițiator: UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALĂ MUNICIPIUL TULCEA

Având în vedere adresa înregistrată la U.A.T. Municipiul Tulcea cu nr. 48485/02.12.2024 și a completărilor înregistrate la U.A.T. Municipiul Tulcea cu nr. 29943/25.07.2025,

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 CENTRU PENTRU ÎNGRIJIREA PERSOANELOR VÂRSTNICE (FAZA I – PLAN URBANISTIC ZONAL; FAZA II – ELABORARE STUDIU DE FEZABILITATE; FAZA III – OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE)”, intravilan municipiul Tulcea, strada Viitorului, F.N., carte funciară nr. 32477, număr cadastral 32477 și Regulamentul Local de Urbanism aferent.

Documentația a fost analizată în Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a Municipiului Tulcea în ședințele din 31.01.2025 și 27.08.2025 și a primit Avizul Arhitectului Șef cu nr. 11/28.08.2025.

1. Identificare amplasament și situație existentă

Amplasamentul analizat în prezenta documentație este situat în intravilanul municipiului Tulcea, strada Viitorului, F.N., carte funciară nr. 32477, număr cadastral 32477, care potrivit PUG face parte din UTR 24 – ISLAZ, zona I – zonă unități industriale, depozitare și transport, subzonă industrială vest.

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 32477, în suprafață de 3.316,00 mp, aparține domeniului privat al Municipiului Tulcea, conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 158 din data de 28 iunie 2010 *privind inventarierea în domeniul privat al municipiului Tulcea, a terenului în suprafață de 3.316 mp, situat în Tulcea, strada Viitorului FN și a poziției 987 din anexa la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 60 din data de 25 februarie 2021 privind actualizarea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Tulcea.*

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la nord: teren aflat în domeniul privat al municipiului Tulcea – număr cadastral 56350 și terenuri necadastrate;
- la sud: teren aflat în domeniul privat al municipiului Tulcea – număr cadastral 56430;
- la vest: teren în proprietatea privată a municipiului Tulcea număr cadastral 32461;
- la est: terenuri necadastrate.

2. Descrierea lucrărilor

Prin prezenta documentație P.U.Z., se stabilesc reglementări noi cu privire la: funcțiunile zonei, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, reglementări urbanistice specifice necesare construirii unui centru pentru îngrijirea persoanelor vârstnice.

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

- schimbarea de destinație din zonă de teren arabil în zonă mixtă;
- stabilirea procentului de ocupare al terenului;
- stabilirea coeficientului de utilizare al terenului;
- stabilirea regimului de aliniere și amplasarea în parcelă;
- asigurarea accesului auto și pietonal la nivel de parcelă corespunzător traficului estimat pentru zonă;
- respectarea condițiilor din avizele de amplasament eliberate de administratorii de rețele din zonă.

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

UTR 24 – ISLAZ, Zona funcțională M – zonă mixtă

Funcțiunea dominantă: asistență socială – centru pentru îngrijirea persoanelor vârstnice

Funcțiuni complementar admise: sănătate, comerț și servicii sociale, sport, recreere și loisir, spații verzi

Funcțiuni interzise: industrie, depozitare și logistică.

Utilizări admise:

- centre de asistență socială
- centre de îngrijire pentru toate categoriile de vârstă cu dotările aferente acestora;

- centre de sănătate;
- centre multifuncționale pentru sănătate și asistență socială;
- unități sanitare cu servicii de spitalizare;
- unități sanitare cu servicii de specializate de zi;
- servicii sociale și medicale;
- farmacii;
- cabinete medicale și stomatologice;
- săli de masaj, fitness, săli de forță, înfrumusețare, cabinete cosmetice, fizioterapie;
- funcțiuni cu caracter administrativ;
- spații tehnice pentru administrare și întreținere;
- cantine, restaurante, spații aferente alimentației publice și bucătării pentru preparare;
- spații comerciale, comerț cu amănuntul;
- alte activități conexe și complatibile cu activitatea de bază;
- spații verzi amenajate;
- spații libere pietonale;
- clădiri și spații pentru recreere, amenajări pentru sport și timp liber;
- amenajări aferente activității de bază: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje, platforme;
- împrejurimi.

Conform studiului elaborat de IMPACT SĂNĂTATE S.R.L. IAȘI, dr. Chirilă Ioan se recomandă:

- în perioada de funcționare se recomandă montarea unor panouri fonoabsorbante cu grad ridicat de fonoizolare, pe laturile dinspre zona industrială;
- viitorii locatari să fie informați de funcționalitatea unităților industriale din vecinătate și orice reclamație din partea acestora în ce privește poluarea sonoră, se rezolvă/ este asumată de către beneficiar.

Utilizări permise cu condiții :

- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora pe cât posibil în subteran și în afara spațiului public;
- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot scăzut;
- Consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, cu condiția să nu incomodeze funcțiunea de bază.
- 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.

Utilizări interzise:

- Activități/servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, activități poluante de orice natură, activități cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitare en gros;
- Depozitare de materiale refolosibile;

- Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.;
- Ansambluri monofuncționale rezidențiale;
- Locuire de tip individual;
- Publicitate comercială realizată prin amplasarea 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.

Condiții de amplasare, echipare și configurare a construcțiilor:

Vor fi respectate următoarele prevederi cu privire la caracteristicile parcelelor:

- Vor avea front la stradă de minim 20,00 m;
- Suprafața parcelelor va fi de minim 1.000,00 mp.

Planul de acțiune privind implementarea proiectului prevede:

- efectuarea de operațiuni notariale și cadastrale după aprobarea P.U.Z.: demembrare parcelă, intabulare, trecerea în domeniul public a terenurilor prevăzute prin PUZ;
- asigurarea de utilități tehnico-edilitare conform condițiilor impuse de deținătorii de rețele;
- lucrări de extindere și de modernizare a drumurilor;
- obținerea de autorizații de construire și executarea investițiilor propuse.

3. Amplasarea în interiorul parcelei

3.1 Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- pe limita de nord a zonei de protecție de 6,00 m a conductei îngropate (cf. Plan Reglementări Urbanistice), dar **nu mai puțin de 30,00 m de la noul aliniament din sud;**

- Retragera minimă de la aliniamentul din sud va fi stabilită cu exactitate în funcție de trasarea pe teren a conductei subterane existente și a zonei sale de protecție și siguranță;

- Retragera de la aliniamentele din est și din nord va fi de minim 5,00 m

3.2 Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:

- Clădirile se vor retrage față de limitele laterale la o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea cornișă/atic, dar nu mai puțin de 5,00 m;

- Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei la o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea la cornișă/atic, dar nu mai puțin de 5,00 m.

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

3.3 Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Distanța minimă între două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m;

- Se recomandă dispunerea clădirilor astfel încât să respecte caracteristicile sistemului de construcție pavilionar, iar prin modul de organizare al acestora pe parcelă se propune integrarea lor în amenajarea unui spațiu verde de tip parc.

3.4 Amplasarea față de construcțiile învecinate

- Pe terenurile direct învecinate nu există în prezent construcții.

- Cele mai apropiate construcții de teren și de zona maxim edificabilă a centrului pentru vârstnici sunt următoarele:

- la nord-vest – hala la cca. 110 m de terenul studiat - clădirile propuse se vor amplasa la minim 120 m de aceasta;
- la sud-est – clădire liceu la cca. 20 m de terenul studiat - clădirile propuse se vor amplasa la minim 40 m de aceasta;
- la sud – clădire locuințe colective la cca. 40 m de terenul studiat - clădirile propuse se vor amplasa la minim 70 m de aceasta;
- la sud-vest – clădirea administrativă propusă prin P.U.Z. Parc Fotovoltaic - clădirile din cele două documentații de urbanism se vor amplasa la o distanță de minim 60 m între ele.

4. 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.

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere cu o lățime minimă de 4,00 m.

Accesurile vor fi amplasate astfel încât să faciliteze circulația utilizatorilor, rezultând un acces principal pietonal și carosabil, din latura de sud și un acces secundar din latura de nord cu sens unic și cu ieșire în latura de est.

Accesul principal pe parcelă se va realiza din drumul propus spre lărgire conform P.U.G. Municipiul Tulcea, amplasat în partea de sud. Profilul propus al acestui drum va fi de 9,00 metri, din care 7,00 metri carosabil (câte o bandă de 3,5 m pe fiecare sens) și câte un pietonal de 1,00 m dispus de-o parte și de alta a carosabilului.

Drumul de exploatare din partea de est a terenului este propus spre modernizare, lărgire și extindere ca o prelungire a străzii Viitorului care să se întoarcă pe latura de nord a terenului și să se conecteze cu strada Taberei. Profilul propus al acestui drum va fi de 9,00 metri, din care 7,00 metri carosabil (câte o bandă de 3,5 m pe fiecare sens) și câte un pietonal de 1,00 m dispus de-o parte și de alta a carosabilului. Din acest drum se vor prevedea accese pietonale și carosabile pentru personal, pentru colectarea deșeurilor menajere, aprovizionare, pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și alte situații de urgență.

Se va asigura accesul persoanelor cu mobilitate redusă în toate zonele exterioare cât și în interiorul clădirilor.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale, eliberate de administratorul acestora.

Conform studiului elaborat de IMPACT SĂNĂTATE S.R.L. IAȘI, dr. Chirilă Ioan, se recomandă:

- drumurile adiacente amplasamentului să fie modernizate/ întreținute, cu suprafața de rulare continuă și cu restricționări ale vitezei de deplasare, pentru minimizarea zgomotului și noxelor produse de mijloacele de transport.

- Se recomandă ca, traficul greu să se dirijeze pe căi de acces alternative, cu ocolirea zonei centrului pentru vârstnici și a zonelor rezidențiale.

5. Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. *Excepție fac locurile de parcare amenajate la bordură, pe partea stângă a drumului de incintă.* 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: sunt propuse un număr de 12 locuri de parcare amenajate supateran în zona de acces carosabil din sudul terenului.

Se admite amenajarea și a altor zone de parcare, dacă va fi necesar, cu condiția să nu interfereze cu funcțiunea propusă și să nu se gareză direct din drumul public.

6. Aspectul exterior: nu trebuie să contravină funcțiunii și nu trebuie să deprecieze aspectul general al zonei, cu respectarea art. 32 din RGU, P.U.G. și R.L.U. aprobat;

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

Programul de arhitectură va respecta tipologia construcțiilor de tip pavilionar, astfel încât să integreze clădirile într-un spațiu verde amenajat de tip parc.

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 deja construite în cadrul zonei;

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

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

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare pentru acoperirea clădirilor și anexelor;

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

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/publicitate cu condiția asigurării unei coerențe a imaginii urbane;

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

7. 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 – a noilor construcții și al iluminatului de incintă se propune a se face din rețeaua stradală existentă de-a lungul circulațiilor nou-propuse spre extindere/lărgire.

- Alimentarea cu apă – necesarul se va asigura prin racordarea la rețeaua existentă, după extinderea acesteia la zona studiată.

- Evacuarea apelor uzate menajere – evacuarea apelor menajere se va face prin racordarea la rețeaua publică. Apele uzate menajere vor fi preluate și dirijate spre rețeaua de canalizare a orașului.

- Colectarea apelor pluviale: evacuarea apelor pluviale din zonele libere ocupate cu spații verzi se va efectua direct la terenul liber din incintă. Din zonele construite vor fi preluate de pe suprafața acoperișurilor prin jghiaburi și burlane colectate în cămine. Apele pluviale de pe suprafața părții carosabile și a parcarilor vor fi dirijate prin rigole în separatoare de hidrocarburi și stocate în bazine de retenție, urmând a fi folosite la udarea spațiilor verzi din cadrul terenului.

Scurgerea apelor pluviale și a celor provenite din topirea zăpezilor se va rezolva strict pe proprietatea beneficiarului.

- Alimentarea cu energie termică și gaze: se va asigura prin racordarea la rețeaua de distribuție de gaze naturale existentă prin extinderea conductelor acesteia în lungul drumurilor propuse.

- Rețeaua telefonică: În funcție de necesarul de posturi se va solicita realizarea legăturii la rețeaua telefonică existentă.

- Evacuarea deșeurilor menajere solide - colectarea deșeurilor se va face în conformitate cu Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Se propune amplasarea unor platforme impermeabilizate pentru colectarea deșeurilor în incintă la minim 10 metri de cea mai apropiată fereastră a clădirilor propuse. Deșeurile vor fi colectate în europubele ulterior fiind transportate către platforme de gunoi special amenajate.

A fost identificată și marcată în Planul de Reglementări Urbanistice o conductă subterană ce traversează terenul de la est la vest pentru care s-a prevăzut o zonă de protecție și siguranță de 6,00 m de o parte și de alta a diametrului exterior al acesteia. Pe zona de protecție prevăzută vor fi amenajate doar spații verzi și alei de traversare a zonei verzi. De asemenea, va fi permis și facilitat accesul deținătorilor de rețele în situația unor intervenții necesare asupra conductei subterane.

Pentru conducta mai sus menționată cât și pentru alte conducte localizate pe terenul viitorului obiectiv se va facilita și permite accesul deținătorilor de rețele pentru realizarea unor intervenții necesare, urmând ca atât costul reparațiilor rețelelor cât și al posibilelor daune aduse obiectivelor Centrului pentru Vârșnici să fie realizate pe cheltuiala deținătorilor de rețele.

8. Spații libere și spații plantate:

Se va asigura un procent de minim 40% spațiu verde din suprafața parcelei.

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

Se recomandă igienizarea terenului prin îndepărtarea deșeurilor, a moluzului acumulat și plantelor erbacee dăunătoare (ce pot provoca alergii, a celor ce pot, prin dezvoltarea lor necontrolată, afecta planțiile amenajate din cadrul incintei și a altor plante considerate dăunătoare).

În cazul în care vor fi identificați arbori sau arbuști existenți cu diametru tulpinii mai mare de 15 cm și înălțimea de peste 3 m și/sau din specii protejate, aceste exemplete vor fi, dacă este posibil, păstrate sau relocate în cadrul aceluiași teren. În cazul defrișării acestora se vor planta câte 10 arbori-arbuști pentru fiecare din cei tăiați, în zonele special amenajate (în zona Vp, perimetral sau în zona administrativă) din cadrul incintei.

Terenul ce nu va fi acoperit cu construcții, alei, platforme sau alte amenajări va fi plantat cu minim un arbore la fiecare 100 mp;

Terenul va beneficia de un spațiu verde amenajat de tip parc;

Incinta va fi amenajată sub forma unui spațiu verde de tip parc cu alei, unde vor fi prevăzute elemente de mobilier urban (bănci, mese de șah, foisoare) astfel încât să încurajeze petrecerea timpului liber a viitorilor seniori aflați în îngrijire și a vizitatorilor acestora, asigurând confort, siguranță și creând o atmosferă familiară, primitoare;

Pentru toate zonele cu spații verzi se recomandă folosirea speciilor de plante specifice zonei. Se va avea în vedere evitarea speciilor de plante ce pot provoca afecțiuni de tipul alergiilor.

9. Împrejmuirea:

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

Împrejmuirile orientate către spațiul public vor avea 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;

Înălțimea maximă a împrejmuirilor laterale și posterioare va fi de 2,50 m și acestea pot fi opace;

Porțile împrejmuirilor situate pe aliniament se vor deschide spre interiorul parcelelor;

Pot exista și împrejmuiri înteroare care să despartă zona de sud, de parc, de zona de nord (zona propriu-zisă a clădirilor) a centrului pentru vârstnici. Pentru acestea se poate opta pentru marcarea zonelor prin diferențierea pavajelor sau prin vegetație/gard-viu;

Împrejmuirile, în afara zonelor de acces, pot fi dublate de vegetație cățărătoare și de plantații cu rol de protecție;

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

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

- POT max propus : 30,00%;
- CUT max propus : 0,9;

10. Înălțimea construcțiilor

• Regim de înălțime maxim propus - P+1 - 2 niveluri supaterane.

• H maximă a clădirilor 10,00m la cornișă/streașină/atic la cota cea mai joasă a terenului amenajat.

Se admit etaje intermediare de tip mezanin sau supantă și/sau poduri locuibile/mansardări fără a se depăși suprafața desfașurată maximă și înălțimea maximă admisă la cornișă/atic (C.U.T. max.-0,9, Sd max.-2.975 mp, H max.-10m). Înălțimea instalațiilor specifice va fi conform proiectului de specialitate.

Concluzii

Se supune deliberării/aprobării Consiliului Local al Municipiului Tulcea P.U.Z. "CONSTRUIRE CENTRU PENTRU ÎNGRIJIREA PERSOANELOR VÂRSTNICE (FAZA I – PLAN URBANISTIC ZONAL; FAZA II – ELABORARE STUDIU DE FEZABILITATE; FAZA III – OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE)", intravilan municipiul Tulcea, strada Viitorului, F.N., carte funciară nr. 32477, număr cadastral 32477 și Regulamentul Local de Urbanism aferent.

Ștefan ILIE,
PRIMARUL MUNICIPIULUI TULCEA

Arhitect Șef,
Dr. Arh. Andreea-Catrinel MATACHE

REDACTAT, Mariana Săgeată





ROMÂNIA
JUDEȚUL TULCEA
PRIMARUL MUNICIPIULUI TULCEA



Nr. de înregistrare 38229/16.09.2025

STUDIU DE IMPACT

la Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE CENTRU PENTRU ÎNGRIJIREA PERSOANELOR VÂRSTNICE (FAZA I – PLAN URBANISTIC ZONAL; FAZA II – ELABORARE STUDIU DE FEZABILITATE; FAZA III – OBTINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE)", intravilan municipiul Tulcea, strada Viitorului, F.N., carte funciară nr. 32477, număr cadastral 32477 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent

Secțiunea 1 – Motivul emiterii actului normativ

Prezenta documentație de urbanism Plan Urbanistic Zonal are ca scop analizarea condițiilor pentru introducerea de reglementări în vederea amenajării unui centru pentru îngrijirea persoanelor vârstnice și a dotărilor necesare în funcționarea acestuia, amenajări de incintă, accese pietonale și auto, parcuri, împrejurimi, care să corespundă cerințelor, atât din punct de vedere tehnic cât și al calității arhitecturale funcțiunii M – zonă mixtă- centru pentru îngrijirea persoanelor vârstnice - 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 investiției propuse a se edifica, pe un teren aflat în intravilanul municipiului Tulcea, strada Viitorului, F.N., carte funciară nr. 32477, număr cadastral 32477, cu o suprafață de 3.316,00 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 CENTRU PENTRU ÎNGRIJIREA PERSOANELOR VÂRSTNICE (FAZA I – PLAN URBANISTIC ZONAL; FAZA II – ELABORARE STUDIU DE FEZABILITATE; FAZA III – OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE)”, intravilan municipiul Tulcea, strada Viitorului, F.N., carte funciară nr. 32477, număr cadastral 32477 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 unor construcții cu funcțiunea de centru pentru îngrijirea persoanelor vârstnice și asigurarea dotărilor necesare pentru funcționarea acestora (spații verzi, circulații auto și pietonale, locuri de parcare în incinta deținută). Acesta prezintă și utilitate publică prin crearea de noi locuri de muncă și creșterea veniturilor la bugetul local.

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

Proiectul de act normativ are la bază prevederile legislației în vigoare și modifică Planul Urbanistic General prin: introducerea de indicatori specifici zonei funcționale M – M – zonă mixtă- centru pentru îngrijirea persoanelor vârstnice, pe terenul în suprafață de 3.316,00 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,

birourilor interesate din cadrul Primăriei Municipiului Tulcea spre luare la cunoștință și punere în aplicare a acestuia, precum și beneficiarului.

Având în vedere aspectele menționate mai sus, a fost elaborat prezentul **proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal ”CONSTRUIRE CENTRU PENTRU ÎNGRIJIREA PERSOANELOR VÂRSTNICE (FAZA I – PLAN URBANISTIC ZONAL; FAZA II – ELABORARE STUDIU DE FEZABILITATE; FAZA III – OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE)”**, intravilan municipiul Tulcea, strada Viitorului, F.N., carte funciară nr. 32477, număr cadastral 32477 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.

Ștefan ILIE,
PRIMARUL MUNICIPIULUI TULCEA

Arhitect Șef,
Dr. Arh. Andreea-Catrinel MATAACHE

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

UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ MUNICIPIUL TULCEA

cu sediul în Tulcea, strada Păcii, nr. 20, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, înregistrată la U.A.T. Municipiul Tulcea cu nr. 48485/02.12.2024 și a completărilor înregistrate la U.A.T. Municipiul Tulcea cu nr. 29943/25.07.2025;

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

AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF

Nr. 11 din 28.08.2025

Pentru Planul Urbanistic Zonal: **CONSTRUIRE CENTRU PENTRU ÎNGRIJIREA PERSOANELOR VÂRSTNICE (FAZA I – PLAN URBANISTIC ZONAL; FAZA II – ELABORARE STUDIU DE FEZABILITATE; FAZA III – OBTINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE)**, generat de imobilul: CARTE FUNCİARĂ NR. 32477, NUMĂR CADASTRAL 32477.

Inițiator: UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ MUNICIPIUL TULCEA

Proiectant: SC NEXUS CONSTRUCTION CONSULTING SRL

Specialist cu drept de semnătură: ARH. URB CONSTANTIN DRĂGHICI

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z.- intravilan municipiul Tulcea, strada Taberei, F.N., în suprafață de 3.316,00 mp.

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

UTR 24 – ISLAZ, zona I – zonă unități industriale, depozitare și transport, subzonă industrială vest;

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

- P.O.T.= se reglementează pe bază de documentație de urbanism- PUZ;

- C.U.T. = se reglementează pe bază de documentație de urbanism- PUZ;
- Niv = se reglementează pe bază de documentație de urbanism- PUZ;
- H max : se reglementează pe bază de documentație de urbanism- PUZ;
- regim de construire: se reglementează pe bază de documentație de urbanism- PUZ ;
- retragerea minimă față de aliniament = se reglementează pe bază de documentație de urbanism- PUZ;
- retrageri minime față de limitele laterale = se reglementează pe bază de documentație de urbanism- PUZ;
- retrageri minime față de limitele posterioare = se reglementează pe bază de documentație de urbanism- PUZ.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse: Prin prezenta documentație P.U.Z., se stabilesc reglementări noi cu privire la: funcțiunile zonei, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, reglementări urbanistice specifice necesare construirii unui centru pentru îngrijirea persoanelor vârstnice.

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

- schimbarea de destinație din zonă de teren arabil în zonă mixtă;
- stabilirea procentului de ocupare al terenului;
- stabilirea coeficientului de utilizare al terenului;
- stabilirea regimului de aliniere și amplasarea în parcelă;
- asigurarea accesului auto și pietonal la nivel de parcelă corespunzător traficului estimat pentru zonă;
- respectarea condițiilor din avizele de amplasament eliberate de administratorii de rețele din zonă.

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

UTR 24 – ISLAZ

Zone funcționale propuse:

Zona funcțională M – zonă mixtă

Funcțiunea dominantă: asistență socială – centru pentru îngrijirea persoanelor vârstnice

Funcțiuni complementare admise: sănătate, comerț și servicii sociale, sport, recreere și loisir, spații verzi

Funcțiuni interzise: industrie, depozitare și logistică.

Utilizări admise:

- centre de asistență socială
- centre de îngrijire pentru toate categoriile de vârstă cu dotările aferente acestora;
- centre de sănătate;
- centre multifuncționale pentru sănătate și asistență socială;

- unități sanitare cu servicii de spitalizare;
- unități sanitare cu servicii de specializate de zi;
- servicii sociale și medicale;
- farmacii;
- cabinete medicale și stomatologice;
- săli de masaj, fitness, săli de forță, înfrumusețare, cabinete cosmetice, fizioterapie;
- funcțiuni cu caracter administrativ;
- spații tehnice pentru administrare și întreținere;
- cantine, restaurante, spații aferente alimentației publice și bucătarii pentru preparare;
- spații comerciale, comerț cu amănuntul;
- alte activități conexe și complabile cu activitatea de bază;
- spații verzi amenajate;
- spații libere pietonale;
- clădiri și spații pentru recreere, amenajări pentru sport și timp liber;
- amenajări aferente activității de bază: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje, platforme;
- împrejurimi.

Conform studiului elaborat de IMPACT SĂNĂTATE S.R.L. IAȘI, dr. Chirilă Ioan se recomandă:

- în perioada de funcționare se recomandă montarea unor panouri fonoabsorbante cu grad ridicat de fonoizolare, pe laturile dinspre zona industrială;
- viitorii locatari să fie informați de funcționalitatea unităților industriale din vecinătate și orice reclamație din partea acestora în ce privește poluarea sonoră, se rezolvă/ este asumată de către beneficiar.

Utilizări permise cu condiții :

- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora pe cât posibil în subteran și în afara spațiului public;
- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot scăzut;
- Consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, cu condiția să nu incomodeze funcțiunea de bază.
- 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.

Utilizări interzise:

- Activități/servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, activități poluante de orice natură, activități cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitare en gros;
- Depozitare de materiale re folosibile;
- Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.;
- Ansambluri monofuncționale rezidențiale;
- Locuire de tip individual;
- Publicitate comercială realizată prin amplasarea 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.

Condiții de amplasare, echipare și configurare a construcțiilor:

Vor fi respectate următoarele prevederi cu privire la caracteristicile parcelelor:

- Vor avea front la stradă de minim 20,00 m;
- Suprafața parcelelor va fi de minim 1.000,00 mp.

Planul de acțiune privind implementarea proiectului prevede:

- efectuarea de operațiuni notariale și cadastrale după aprobarea P.U.Z.: demembrare parcelă, intabulare, trecerea în domeniul public a terenurilor prevăzute prin PUZ;
- asigurarea de utilități tehnico-edilitare conform condițiilor impuse de deținătorii de rețele;
- lucrări de extindere și de modernizare a drumurilor;
- obținerea de autorizații de construire și executarea investițiilor propuse.

1. Amplasarea în interiorul parcelei

1.1 Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- pe limita de nord a zonei de protecție de 6,00 m a conductei îngropate (cf. Plan Regelementări Urbanistice), dar **nu mai puțin de 30,00 m de la noul aliniament din sud;**
- Retragera minimă de la aliniamentul din sud va fi stabilită cu exactitate în funcție de trasarea pe teren a conductei subterane existente și a zonei sale de protecție și siguranță;
- **Retragerea de la aliniamentele din est și din nord va fi de minim 5,00 m**

1.2 Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:

- Clădirile se vor retrage față de limitele laterale la o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea cornișă/atic, dar nu mai puțin de 5,00m;
- Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei la o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea la cornișă/atic, dar nu mai puțin de 5,00 m.

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

1.3 Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Distanța minimă între două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m;
- Se recomandă dispunerea clădirilor astfel încât să respecte caracteristicile sistemului de construcție pavilionar, iar prin modul de organizare al acestora pe parcelă se propune integrarea lor în amenajarea unui spațiu verde de tip parc.

1.4 Amplasarea față de construcțiile învecinate

- Pe terenurile direct învecinate nu există în prezent construcții.
- Cele mai apropiate construcții de teren și de zona maxim edificabilă a centrului pentru vârstnici sunt următoarele:

- la nord-vest – hala la cca. 110 m de terenul studiat - clădirile propuse se vor amplasa la minim 120 m de aceasta;
- la sud-est – clădire liceu la cca. 20 m de terenul studiat - clădirile propuse se vor amplasa la minim 40 m de aceasta
- la sud – clădire locuințe colective la cca. 40 m de terenul studiat - clădirile propuse se vor amplasa la minim 70 m de aceasta
- la sud-vest – clădirea administrativă propusă prin P.U.Z. Parc Fotovoltaic - clădirile din cele două documentații de urbanism se vor amplasa la o distanță de minim 60 m între ele.

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.

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere cu o lățime minimă de 4,00 m.

Accesurile vor fi amplasate astfel încât să faciliteze circulația utilizatorilor, rezultând un acces principal pietonal și carosabil, din latura de sud și un acces secundar din latura de nord cu sens unic și cu ieșire în latura de est.

Accesul principal pe parcelă se va realiza din drumul propus spre lărgire conform P.U.G. Municipiul Tulcea, amplasat în partea de sud. Profilul propus al acestui drum va fi de 9,00 metri, din care 7,00 metri carosabil (câte o bandă de 3,5 m pe fiecare sens) și câte un pietonal de 1,00 m dispus de-o parte și de alta a carosabilului.

Drumul de exploatare din partea de est a terenului este propus spre modernizare, lărgire și extindere ca o prelungire a străzii Viitorului care să se întoarcă pe latura de nord a terenului și să se conecteze cu strada Taberei. Profilul propus al acestui drum va fi de 9,00 metri, din care 7,00 metri carosabil (câte o bandă de 3,5 m pe fiecare sens) și câte un pietonal de 1,00 m dispus de-o parte și de alta a carosabilului. Din acest drum se vor prevedea accesuri pietonale și carosabile pentru personal, pentru colectarea deșeurilor menajere, aprovizionare, pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și alte situații de urgență.

Se va asigura accesul persoanelor cu mobilitate redusă în toate zonele exterioare cât și în interiorul clădirilor.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale, eliberate de administratorul acestora.

Conform studiului elaborat de IMPACT SĂNĂTATE S.R.L. IAȘI, dr. Chirilă Ioan, se recomandă:

- drumurile adiacente amplasamentului să fie modernizate/ întreținute, cu suprafața de rulare continuă și cu restricționări ale vitezei de deplasare, pentru minimizarea zgomotului și noxelor produse de mijloacele de transport.
- Se recomandă ca, traficul greu să se dirijeze pe căi de acces alternative, cu ocolirea zonei centrului pentru vârstnici și a zonelor rezidențiale.

3. **Stationarea autovehiculelor** se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. *Excepție fac locurile de parcare amenajate la bordură, pe partea stângă a drumului de incintă.* 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: sunt propuse un număr de 12 locuri de parcare amenajate supateran în zona de acces carosabil din sudul terenului.

Se admite amenajarea și a altor zone de parcare, dacă va fi necesar, cu condiția să nu interfereze cu funcțiunea propusă și să nu se gareză direct din drumul public.

4. **Aspectul exterior:** nu trebuie să contravină funcțiunii și nu trebuie să deprecieze aspectul general al zonei, cu respectarea art. 32 din RGU, P.U.G. și R.L.U. aprobat;

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

Programul de arhitectură va respecta tipologia construcțiilor de tip pavilionar, astfel încât să integreze clădirile într-un spațiu verde amenajat de tip parc.

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 deja construite în cadrul zonei;

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

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

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare pentru acoperirea clădirilor și anexelor;

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

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/publicitate cu condiția asigurării unei coerențe a imaginii urbane;

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 autorizatea publică locală, administratori de rețele edilitare și/sau alți dezvoltatori sau investitori.

- Alimentare cu energie electrică – a noilor construcții și al iluminatului de incintă se propune a se face din rețeaua stradală existentă de-a lungul circulațiilor nou-propuse spre extindere/lărgire.

- Alimentarea cu apă – necesarul se va asigura prin racordarea la rețeaua existentă, după extinderea acesteia la zona studiată.

- Evacuarea apelor uzate menajere – evacuarea apelor menajere se va face prin racordarea la rețeaua publică. Apele uzate menajere vor fi preluate și dirijate spre rețeaua de canalizare a orașului.
- Colectarea apelor pluviale: evacuarea apelor pluviale din zonele libere ocupate cu spații verzi se va efectua direct la terenul liber din incintă. Din zonele construite vor fi preluate de pe suprafața acoperișurilor prin jghiaburi și burlane colectate în cămine. Apele pluviale de pe suprafața părții carosabile și a parcărilor vor fi dirijate prin rigole în separatoare de hidrocarburi și stocate în bazine de retenție, urmând a fi folosite la udarea spațiilor verzi din cadrul terenului.

Scurgerea apelor pluviale și a celor provenite din topirea zăpezilor se va rezolva strict pe proprietatea beneficiarului.

- Alimentarea cu energie termică și gaze: se va asigura prin racordarea la rețeaua de distribuție de gaze naturale existentă prin extinderea conductelor acesteia în lungul drumurilor propuse.
- Rețeaua telefonică: În funcție de necesarul de posturi se va solicita realizarea legăturii la rețeaua telefonică existentă.
- Evacuarea deșeurilor menajere solide - colectarea deșeurilor se va face în conformitate cu OMS 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Se propune amplasarea unor platforme impermeabilizate pentru colectarea deșeurilor în incintă la minim 10 metri de cea mai apropiată fereastră a clădirilor propuse. Deșeurile vor fi colectate în europubele ulterior fiind transportate către platforme de gunoi special amenajate.

A fost identificată și marcată în Planul de Reglementări Urbanistice o conductă subterană ce traversează terenul de la est la vest pentru care s-a prevăzut o zonă de protecție și siguranță de 6,00 m de o parte și de alta a diametrului exterior al acesteia. Pe zona de protecție prevăzută vor fi amenajate doar spații verde și alei de traversare a zonei verzi. De asemenea va fi permis și facilitat accesul deținătorilor de rețele în situația unor intervenții necesare asupra conductei subterane.

Pentru conducta mai sus menționată cât și pentru alte conducte localizate pe terenul viitorului obiectiv se va facilita și permite accesul deținătorilor de rețele pentru realizarea unor intervenții necesare, urmând ca atât costul reparațiilor rețelelor cât și al posibilelor daune aduse obiectivelor Centrului pentru Vârstnici să fie realizate pe cheltuiala deținătorilor de rețele.

6. Spații libere și spații plantate:

Se va asigura un procent de minim 40% spațiu verde din suprafața parcelei.

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

Se recomandă igienizarea terenului prin îndepărtarea deșeurilor, a moluzului acumulat și plantelor erbacee dăunătoare (ce pot provoca alergii, a celor ce pot, prin dezvoltarea lor necontrolată, afecta planșile amenajate din cadrul incintei și a altor plante considerate dăunătoare).

În cazul în care vor fi identificați arbori sau arbuști existenți cu diametru tulpinii mai mare de 15 cm și înălțimea de peste 3 m și/sau din specii protejate, aceste exemplete vor fi, dacă este posibil, păstrate sau relocate în cadrul aceluiași teren. În cazul defrișării acestora se vor planta câte 10 arbori-arbuști pentru fiecare din cei tăiați, în zonele special amenajate (în zona Vp, perimetral sau în zona administrativă) din cadrul incintei.

Terenul ce nu va fi acoperit cu construcții, alei, platforme sau alte amenajări va fi plantat cu minim un arbore la fiecare 100 mp;

Terenul va beneficia de un spațiu verde amenajat de tip parc;

Incinta va fi amenajată sub forma unui spațiu verde de tip parc cu alei, unde vor fi prevăzute elemente de mobilier urban (bănci, mese de șah, foișoare) astfel încât să încurajeze petrecerea timpului liber a viitorilor seniori aflați în îngrijire și a vizitatorilor acestora, asigurând confort, siguranță și creând o atmosferă familiară, primitoare;

Pentru toate zonele cu spații verzi se recomandă folosirea speciilor de plante specifice zonei. Se va avea în vedere evitarea speciilor de plante ce pot provoca afecțiuni de tipul alergiilor.

7. Împrejmuirea:

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

Împrejuririle orientate către spațiul public vor avea 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;

Înălțimea maximă a împrejuririlor laterale și posterioare va fi de 2,50 m și acestea pot fi opace;

Porțile împrejuririlor situate pe aliniament se vor deschide spre interiorul parcelelor;

Pot exista și împrejuriri interioare care să despartă zona de sud, de parc, de zona de nord (zona propriu-zisă a clădirilor) a centrului pentru vârstnici. Pentru acestea se poate opta pentru marcarea zonelor prin diferențierea pavajelor sau prin vegetație/gard-viu;

Împrejuririle, în afara zonelor de acces, pot fi dublate de vegetație cățărătoare și de plantații cu rol de protecție;

Tratamentul arhitectural al împrejuririlor 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 : 30,00%;
- CUT max propus : 0,9;

9. Înălțimea construcțiilor

- Regim de înălțime maxim propus - P+1 - 2 niveluri supraterane
- H maximă a clădirilor 10,00m la cornișă/streașină/atic e la cota cea mai joasă a terenului amenajat.

Se admit etaje intermediare de tip mezanin sau supantă și/sau poduri locuibile/mansardări fără a se depăși suprafața desfașurată maximă și înălțimea maximă admisă la cornișă/atic (C.U.T. max.-0,9, Sd max.-2.975 mp, H max.-10m). Înălțimea instalațiilor specifice va fi conform proiectului de specialitate.

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 ședințelor Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 31.01.2025 și 27.08.2025 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. 711 din 06.10.2021 prelungit până la data de 06.10.2025 emis de UAT-MUNICIPIUL TULCEA

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

Secretariat CTATU, Mariana SĂGEATĂ



NEXUS CONSTRUCTION CONSULTING S.R.L.

CUI 33328307

J40/7706/27.06.2014

Bd. Alexandru Obregia nr. 30A, bl. II/32, ap. 34,
Sector 4, Municipiul București

DENUMIREA LUCRĂRII

PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

Construire centru pentru îngrijirea persoanelor vârstnice

(Faza I – Plan Urbanistic Zonal; Faza II – Elaborare studiu de fezabilitate;

Faza III – Obținerea Autorizației de Construire)

Strada Viitorului FN, NC 32477, Municipiul Tulcea, Județul Tulcea

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR

U.A.T. Municipiul Tulcea

Strada Păcii nr. 20, Municipiul Tulcea, Județul Tulcea

PROIECT

NR. 101/2021

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 BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	4
2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	4
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 acceselor obligatorii	4
2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară	5
2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții	5
2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuire	5
3. ZONIFICAREA TERITORIULUI	6
3.1. Unități și subunități funcționale	6
4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE.....	7
5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	15

VOLUMUL 2 – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) 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 3.316,00 mp care face obiectul P.U.Z., delimitat în planșa de reglementări urbanistice pentru ***P.U.Z. Construire centru pentru îngrijirea persoanelor vârstnice***, după cum urmează:

- **la nord:** teren în proprietate privată a municipiului Tulcea, NC56350 și terenuri necadastrate;
- **la sud:** teren în proprietatea privată a municipiului Tulcea, NC 56430;
- **la est:** terenuri necadastrate;
- **la vest:** teren în proprietatea privată a municipiului Tulcea având numărul cadastral 32461 - *P.U.Z. în curs de avizare „Realizare Parc Fotovoltaic, municipiul Tulcea”* care are reglementată o zonă verde de protecție de 10 metri lățime, pentru a favoriza dezvoltarea și protecția obiectivului „Centru pentru îngrijirea persoanelor vârstnice” și celorlalte funcțiuni de locuire din zonă.

2. REGULI DE BAZA 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.

Propunerea se elaborează în relație cu P.U.Z.-ul în curs de avizare amplasat pe terenul din partea de vest a terenului studiat având N.C. 32461 cu funcțiunea de Parc panouri fotovoltaice conform Certificatului de Urbanism nr. 19 din 22.01.2024 și Planșei de Reglementări Urbanistice aferente.

Pentru a reduce impactul zonelor industriale asupra funcțiunii propuse, la limita dintre N.C. 32461 și N.C. 32477 (pe terenul Parcului Fotovoltaic) se propune o Zonă verde de protecție (Vp) de 10 metri lățime care poate fi extinsă prin plantații paralele cu limita de vest a terenului Centrului pentru îngrijirea persoanelor vârstnice.

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

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea indicilor și indicatorilor maxim admisibili 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:

- **Retragere minimă față de aliniamentul din sud - pe limita de nord a zonei de protecție** de 6,00 m a conductei subterane, **minim 30,00 m**;
- Retragera minimă de la aliniament va fi stabilită cu exactitate în funcție de trasarea pe teren a conductei subterane și a zonei sale de protecție și siguranță;
- **Retragera de la aliniamentele din est și din nord** va fi de **minim 5,00 m**;
- **Retragera laterală** de la limita din vest va fi de **jumătate din înălțimea clădirilor** la cornișă/streașină/atic, dar **nu mai puțin de 5,00 metri**.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Pentru a fi construibilă orice parcelă trebuie să aibă asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m lățime direct dintr-o circulație publică sau prin drept de trecere.

Terenul pe care va fi amplasat centrul pentru vârstnici va avea trei zone de acces:

- zona principală de acces din latura de sud: un acces carosabil de 6,00 m în zona de parcare și un acces pietonal în zona verde amenajată
- zonă secundară de acces din latura de nord: acces pietonal și carosabil de aprovizionare și pentru situații de urgență, cu sens unic-de intrare
- zonă secundară de acces din latura de est: acces pietonal și carosabil de aprovizionare și pentru situații de urgență, cu sens unic-de ieșire

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

Terenul aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) este traversat de conducte subterane. A fost identificată și marcată în Planul de Reglementări Urbanistice o conductă subterană ce traversează terenul de la est la vest pentru care s-a prevăzut o zonă de protecție și siguranță de 6,00 m de o parte și de alta a diametrului exterior al acesteia. Pe zona de protecție prevăzută vor fi amenajate doar spații verzi și alei de traversare a zonei verzi. De asemenea va fi permis și facilitat accesul deținătorilor de rețele în situația unor intervenții necesare asupra conductei subterane.

Pentru conducta mai sus menționată cât și pentru alte conducte localizate pe terenul viitorului obiectiv se va facilita și permite accesul deținătorilor de rețele pentru realizarea unor intervenții necesare, urmând ca atât costul reparațiilor rețelelor cât și al posibilelor daune aduse obiectivelor Centrului pentru Vârstnici să fie realizate pe cheltuiala deținătorilor de rețele.

2.6. 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 R.L.U., pentru fiecare zonă și subzonă propusă.

2.7. 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 de maxim 0,90 m și partea superioară transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții.

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

Împrejmuirile, în afara zonelor de acces, pot fi dublate de vegetație cățărătoare și de plantații cu rol de protecție.

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

Spațiile verzi amenajate vor fi plantate cu minim 1 arbore / 100 mp.

Pentru toate zonele cu spații verzi se recomandă folosirea speciilor de plante specifice zonei. Se va avea în vedere evitarea speciilor de plante ce pot provoca afecțiuni de tipul alergiilor.

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 planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Zonificarea funcțională a teritoriului este pusă 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:

➤ **Zonă funcțiuni cu caracter mixt**

- **Zona M – Zona mixtă**

Funcțiunea dominantă propusă a zonei este asistență socială – **centru pentru îngrijirea persoanelor vârstnice.**

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

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

Căminul pentru persoane vârstnice este instituția de asistență socială, înființată și organizată potrivit dispozițiilor legi. Căminele pentru bătrâni asigură condiții corespunzătoare de găzduire și de hrană, îngrijiri medicale, recuperare și readaptare, activități de ergoterapie și de petrecere a timpului liber, asistență socială și psihologică.

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.

Terenul reglementat ca zonă Mixtă va avea un procent de minim 40% spații verzi. Se propune construcția unor clădiri în sistem pavilionar integrate într-un spațiu verde amenajat

de tip parc cu scopul de a separa și delimita funcțiunea propusă față de zona industrială. Accesurile vor fi amplasate astfel încât să faciliteze circulația utilizatorilor, rezultând un acces principal pietonal și carosabil, din latura de sud și un acces secundar din latura de nord cu sens unic și cu ieșire în latura de est. În zona de nord-est a terenului va fi organizată o circulație pietonală și ocazional carosabilă care să permită accesul mașinilor de intervenții pentru situații de urgență și celor a de aprovizionare. De asemenea se va asigura accesul persoanelor cu mobilitate redusă în toate zonele exterioare cât și în interiorul clădirilor.

Incinta va fi amenajată sub forma unui spațiu verde de tip parc cu alei, unde vor fi prevăzute elemente de mobilier urban (bănci, mese de șah, foșoare) astfel încât să încurajeze petrecerea timpului liber a viitorilor seniori aflați în îngrijire și a vizitatorilor acestora, asigurând confort, siguranță și creând o atmosferă familiară, primitoare.

În urma analizei situației existente prezentată în Memoriul General de Urbanism, în baza concluziilor și a recomandărilor rezultă că terenul studiat devine construibil cu condiția respectării reglementărilor stabilite prin prezenta documentație P.U.Z.

4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

Zona M – Zona mixtă

SECȚIUNEA 1: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1: UTILIZĂRI PERMISE

- centre de asistență socială
- centre de îngrijire pentru toate categoriile de vârstă cu dotările aferente acestora;
- centre de sănătate;
- centre multifuncționale pentru sănătate și asistență socială;
- unități sanitare cu servicii de spitalizare;
- unități sanitare cu servicii de specializate de zi;
- servicii sociale și medicale;
- farmacii;
- cabinete medicale și stomatologice;
- săli de masaj, fitness, săli de forță, înfrumusețare, cabinete cosmetice, fizioterapie;
- funcțiuni cu caracter administrativ;
- spații tehnice pentru administrare și întreținere;
- cantine, restaurante, spații aferente alimentației publice și bucătării pentru preparare;
- spații comerciale, comerț cu amănuntul;
- alte activități conexe și compatibile cu activitatea de bază;
- spații verzi amenajate;
- spații libere pietonale;

- clădiri și spații pentru recreere, amenajări pentru sport și timp liber;
- amenajări aferente activității de bază: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje, platforme;
- împrejurimi.

Conform studiului elaborat de IMPACT SĂNĂTATE S.R.L. IAȘI, dr. Chirilă Ioan se recomandă:

- în perioada de funcționare se recomandă montarea unor panouri fonoabsorbante cu grad ridicat de fonoizolare, pe laturile dinspre zona industrială;
- viitorii locatari să fie informați de funcționalitatea unităților industriale din vecinătate și orice reclamație din partea acestora în ce privește poluarea sonoră, se rezolvă/este asumată de către beneficiar.

ARTICOLUL 2: UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora pe cât posibil în subteran și în afara spațiului public;
- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot scăzut;
- Consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, cu condiția să nu incomodeze funcțiunea de bază.
- 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.

ARTICOLUL 3: UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități / servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, activități poluante de orice natură, activități cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitare en gros;
- Depozitare de materiale re folosibile;
- Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.;
- Ansambluri monofuncționale rezidențiale;
- Locuire de tip individual;
- Publicitate comercială realizată prin amplasarea 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.

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:

- Suprafața parcelelor va fi de minim 1.000,00 mp;
- Lungimea frontului la stradă va fi de minim 20,00 m.

ARTICOLUL 5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În vederea lărgirii și modernizării străzii existente la sudul terenului se propune cedarea la domeniul public a unei suprafețe de cca. 10,50 mp (cca. 20-25 cm în lungul laturii de sud a parcelei).

De asemenea, s-a preluat din P.U.G. Municipiul Tulcea artera propusă ce va mărgini terenul la est și la nord dar care nu va afecta suprafața acestuia decât prin realizarea racordului între artera propusă la sud și cea din est (în colțul de sud-est al terenului).

A fost identificată și marcată în Planul de Reglementări Urbanistice o conductă subterană ce traversează terenul de la est la vest pentru care s-a prevăzut o zonă de protecție și siguranță de 6 m de o parte și de alta a diametrului exterior al acesteia.

- **Retragerea minimă față de la aliniament** – pe limita de nord a zonei de protecție de 6 m a conductei îngropate (cf. Plan Regelementări Urbanistice), dar **nu mai puțin de 30,00 m** de la noul aliniament din sud;
- Retragerea minimă de la aliniamentul din sud va fi stabilită cu exactitate în funcție de trasarea pe teren a conductei subterane existente și a zonei sale de protecție și siguranță;
- **Retragerea de la aliniamentele din est și din nord** va fi de **minim 5,00 m**.

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

- **Clădirile se vor retrage față de limitele laterale** la o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea cornișă/atic, dar nu mai puțin de **5,00m**;
- **Clădirile se vor retrage de la limita posterioară** a parcelei la o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea la cornișă/atic, dar nu mai puțin de **5,00 m**.
- Se permit balcoane ieșite din retragerile minime propuse cu maxim 1,5 m cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească în planul fațadei 1/3 din suprafața acesteia.

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

- **Distanța minimă între două clădiri** aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu **înălțimea clădirii mai înalte**, măsurată la cornișă sau atic, în punctul cel mai înalt, dar **nu mai puțin de 3,00 m**;

- Se recomandă dispunerea clădirilor astfel încât să respecte caracteristicile sistemului de construcție pavilionar, iar prin modul de organizare al acestora pe parcelă se propune integrarea lor în amenajarea unui spațiu verde de tip parc.
- Pe terenurile direct învecinate nu există în prezent construcții.
- Cele mai apropiate construcții de teren și de zona maxim edificabilă a centrului pentru vârstnici sunt următoarele:
 - la nord-vest – hala la cca. 110 m de terenul studiat - clădirile propuse se vor amplasa la minim 120 m de aceasta
 - la sud-est – clădire liceu la cca. 20 m de terenul studiat - clădirile propuse se vor amplasa la minim 40 m de aceasta
 - la sud – clădire locuințe colective la cca. 40 m de terenul studiat - clădirile propuse se vor amplasa la minim 70 m de aceasta
 - la sud-vest – clădirea administrativă propusă prin P.U.Z. Parc Fotovoltaic - clădirile din cele două documentații de urbanism se vor amplasa la o distanță de minim 60 m între ele.

ARTICOLUL 8: CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere cu o lățime minimă de 4,00 m.
- Accesurile vor fi amplasate astfel încât să faciliteze circulația utilizatorilor, rezultând un acces principal pietonal și carosabil, din latura de sud și un acces secundar din latura de nord cu sens unic și cu ieșire în latura de est.
- Accesul principal pe parcelă se va realiza din drumul propus spre lărgire conform P.U.G. Municipiul Tulcea, amplasat în partea de sud. Profilul propus al acestui drum va fi de 9,00 metri, din care 7,00 metri carosabil (câte o bandă de 3,5 m pe fiecare sens) și câte un pietonal de 1,00 m dispus de-o parte și de alta a carosabilului.
- Drumul de exploatare din partea de est a terenului este propus spre modernizare, lărgire și extindere ca o prelungire a străzii Viitorului care să se întoarcă pe latura de nord a terenului și să se conecteze cu strada Taberei. Profilul propus al acestui drum va fi de 9,00 metri, din care 7,00 metri carosabil (câte o bandă de 3,5 m pe fiecare sens) și câte un pietonal de 1,00 m dispus de-o parte și de alta a carosabilului. Din acest drum se vor prevedea accesuri pietonale și carosabile pentru personal, pentru colectarea deșeurilor menajere, aprovizionare, pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și alte situații de urgență.
- Se va asigura accesul persoanelor cu mobilitate redusă în toate zonele exterioare cât și în interiorul clădirilor.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale, eliberate de administratorul acestora.

Beneficiarul își asumă soluționarea pe proprie cheltuială a accesurilor și a lucrărilor de modernizare a drumurilor existente în zona obiectivului propus. Cedarea către domeniul public a terenurilor afectate de modernizare a drumurilor existente/înființare de noi drumuri se va face cu titlu gratuit.

Conform studiului elaborat de IMPACT SĂNĂTATE S.R.L. IAȘI, dr. Chirilă Ioan, se recomandă:

- **drumurile adiacente amplasamentului să fie modernizate/ întreținute, cu suprafața de rulare continuă și cu restricționări ale vitezei de deplasare, pentru minimizarea zgomotului și noxelor produse de mijloacele de transport.**
- **Se recomandă ca, traficul greu să se dirijeze pe căi de acces alternative, cu ocolirea zonei centrului pentru vârstnici și a zonelor rezidențiale.**

ARTICOLUL 9: STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei (în afara domeniului public) în parcaje aferente fiecărei funcțiuni potrivit R.G.U. și H.C.L. 201/2017 (supraterane și subterane);
- Sunt propuse locuri de parcare amenajate suprateran. Numărul final cât și modul de amplasare pe teren al acestora va fi stabilit în urma elaborării proiectului de arhitectură și a stabilirii necesarului de locuri de parcare.
- Numărul de locuri de parcare propus orientativ este de 12, câte 6 de o parte și de alta a circulației propuse în zona de acces carosabil din sudul terenului.
- Se admite amenajarea și a altor zone de parcare, dacă va fi necesar, cu condiția să nu interfereze cu funcțiunea propusă și să nu se gareză direct din drumul public;
- 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”.

ARTICOLUL 10: ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- **Regimul de înălțime propus este de maxim P+1E** (unde: P-parter, E- etaj).
- Se admit etaje intermediare de tip mezanin sau supantă și/sau poduri locuibile/mansardări fără a se depăși suprafața desfașurată maximă și înălțimea maximă admisă la cornișă/atic (C.U.T. max.-0,9, Sd max.-2.975 mp, H max.-10m)
- **Înălțimea maximă admisă la cornișă/atic este de 10,00 metri** de la cota cea mai joasă a terenului amenajat;
- Înălțimea minimă a construcțiilor recomandată este de 3,00 metri;
- Înălțimea instalațiilor specifice va fi conform proiectului de specialitate.

ARTICOLUL 11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă, va exprima caracterul programului și se va realiza astfel încât să se integreze în tendințele și specificul zonei.
- Programul de arhitectură va respecta tipologia construcțiilor de tip pavilionar, astfel încât să integreze clădirile într-un spațiu verde amenajat de tip parc.
- 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 deja construite în cadrul zonei;
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.
- Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare pentru acoperirea clădirilor și anexelor;
- Garajele și anexele se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se limitează publicitatea comercială prin interzicerea amplasării de materiale publicitare de mari dimensiuni pe imobile/fațade, calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejmuiri, 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/publicitate cu condiția asigurării unei coerențe a imaginii urbane;
- Se pot prevedea panouri fotovoltaice cu condiția respectării unui proiect de specialitate și a înălțimii maxim admise.

ARTICOLUL 12: CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- **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. Branșarea viitoarelor construcții la rețelele publice se va face prin documentații specifice conform legislației în vigoare.
- **Alimentarea cu apă potabilă și evacuarea apelor uzate** se va rezolva respectând normele de protecție a mediului cu obligativitatea racordării la rețelele ce se vor realiza în zonă. Se vor respecta normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației aprobate cu OMS nr. 119/2016 (dotări igienico-sanitare).
- Se propune ca apele uzate menajere să fie colectate prin sistem local de canalizare și apoi să fie evacuate în rețeaua publică, în momentul extinderii acesteia în zona studiată.
- **Apele pluviale** - evacuarea apelor pluviale din zonele libere ocupate cu spații verzi se va efectua **direct la terenul liber din incintă**. Din zonele construite vor fi preluate de pe suprafața acoperișurilor prin jghiaburi și burlane colectate în cămine. Apele pluviale de pe suprafața părții carosabile și a parcarilor vor fi dirijate prin rigole în

separatoare de hidrocarburi și stocate în bazine de retenție, urmând a fi folosite la udarea spațiilor verzi din cadrul terenului.

- Scurgerea apelor pluviale și a celor provenite din topirea zăpezilor se va rezolva strict pe proprietatea beneficiarului.
- **Alimentarea cu energie electrică** necesară construcțiilor propuse și **iluminatului exterior** se va face din rețeaua stradală existentă de-a lungul circulațiilor nou-propuse spre extindere/lărgire.
- **Alimentarea cu gaze naturale**, se va asigura prin racordarea la rețeaua de distribuție de gaze naturale existentă prin extinderea conductelor acesteia în lungul drumurilor propuse.
- **Asigurarea agentului termic** se va face prin centrale termice. Detalierea sistemului de încălzire se va face la faza D.T.A.C.
- **Rețeaua telefonică** - în funcție de necesarul de posturi se va solicita realizarea legăturii la rețeaua telefonică existentă.
- **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 unor platforme impermeabilizate pentru colectarea deșeurilor în incintă la minim 10 metri de cea mai apropiată fereastră a clădirilor propuse. Deșeurile vor fi colectate în europubele ulterior fiind transportate către platforme de gunoi special amenajate.

A fost identificată și marcată în Planul de Reglementări Urbanistice o conductă subterană ce traversează terenul de la est la vest pentru care s-a prevăzut o zonă de protecție și siguranță de 6,00 m de o parte și de alta a diametrului exterior al acesteia. Pe zona de protecție prevăzută vor fi amenajate doar spații verde și alei de traversare a zonei verzi. De asemenea va fi permis și facilitat accesul deținătorilor de rețele în situația unor intervenții necesare asupra conductei subterane.

Pentru conducta mai sus menționată cât și pentru alte conducte localizate pe terenul viitorului obiectiv se va facilita și permite accesul deținătorilor de rețele pentru realizarea unor intervenții necesare, urmând ca atât costul reparațiilor rețelelor cât și al posibilelor daune aduse obiectivelor Centrului pentru Vârstnici să fie realizate pe cheltuiala deținătorilor de rețele.

ARTICOLUL 13: SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- **Spațiile verzi vor reprezenta minim 40% din suprafața parcelei;**
- Spațiile verzi vor fi amenajate și întreținute corespunzător pe toată durata de viață a funcțiunii propuse.
- Se recomandă igienizarea terenului prin îndepărtarea deșeurilor, a moluzului acumulat și plantelor erbacee dăunatoare (ce pot provoca alergii, a celor ce pot, prin

dezvoltarea lor necontrolată, afecta plantațiile amenajate din cadrul incintei și a altor plante considerate dăunătoare).

- În cazul în care vor fi identificați arbori sau arbuști existenți cu diametru tulpinii mai mare de 15 cm și înălțimea de peste 3 m și/sau din specii protejate, aceste exemplete vor fi, dacă este posibil, păstrate sau relocate în cadrul aceluiași teren. În cazul defrișării acestora se vor planta câte 10 arbori-arbuști pentru fiecare din cei tăiați, în zonele special amenajate (în zona Vp, perimetral sau în zona administrativă) din cadrul incintei.
- Terenul ce nu va fi acoperit cu construcții, alei, platforme sau alte amenajări va fi plantat cu minim un arbore la fiecare 100 mp;
- **Terenul va beneficia de un spațiu verde amenajat de tip parc;**
- Incinta va fi amenajată sub forma unui spațiu verde de tip parc cu alei, unde vor fi prevăzute elemente de mobilier urban (bănci, mese de șah, foișoare) astfel încât să încurajeze petrecerea timpului liber a viitorilor seniori aflați în îngrijire și a vizitatorilor acestora, asigurând confort, siguranță și creând o atmosferă familiară, primitoare;
- Pentru toate zonele cu spații verzi se recomandă folosirea speciilor de plante specifice zonei. Se va avea în vedere evitarea speciilor de plante ce pot provoca afecțiuni de tipul alergiilor.

ARTICOLUL 14: ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile orientate către spațiul public vor avea 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;
- Înălțimea maximă a împrejmuirilor laterale și posterioare va fi de 2,50 m și acestea pot fi opace;
- Porțile împrejmuirilor situate pe aliniament se vor deschide spre interiorul parcelor;
- Pot exista și împrejmuiri interioare care să despartă zona de sud, de parc, de zona de nord (zona propriu-zisă a clădirilor) a centrului pentru vârstnici. Pentru acestea se poate opta pentru marcarea zonelor prin diferențierea pavajelor sau prin vegetație/gard-viu;
- Împrejmuirile, în afara zonelor de acces, pot fi dublate de vegetație cățărătoare și de plantații cu rol de protecție;
- Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 3: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- **P.O.T. maxim = 30,00 %**

ARTICOLUL 16: COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- C.U.T. maxim = 0,90 (mp. ADC / mp teren)

5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Zona M – Zona mixtă

Suprafață teren – 3.316 mp

Funcțiune - Centru pentru îngrijirea persoanelor vârstnice

P.O.T. max. - 30%

Sc max. - pu 992 mp

C.U.T. max. - 0,9

Sd max. - 2.975 mp

Rh max. - P+1E

H max. - 10,00 metri la cornișă/streașină/atic

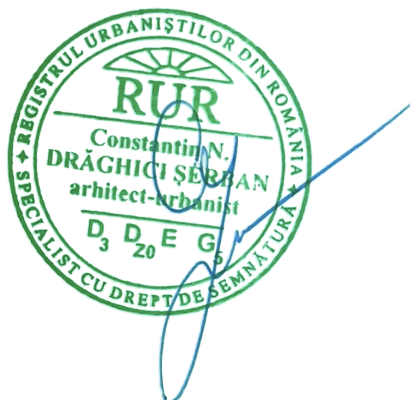
Coordonator urbanism:

Specialist R.U.R. arh. Constantin DRĂGHICI

Întocmit,

Arh. CALOTA Emilian

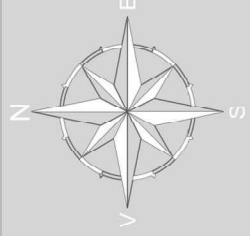
Urb. DURLĂ Ana Maria



PLAN URBANISTIC ZONAL

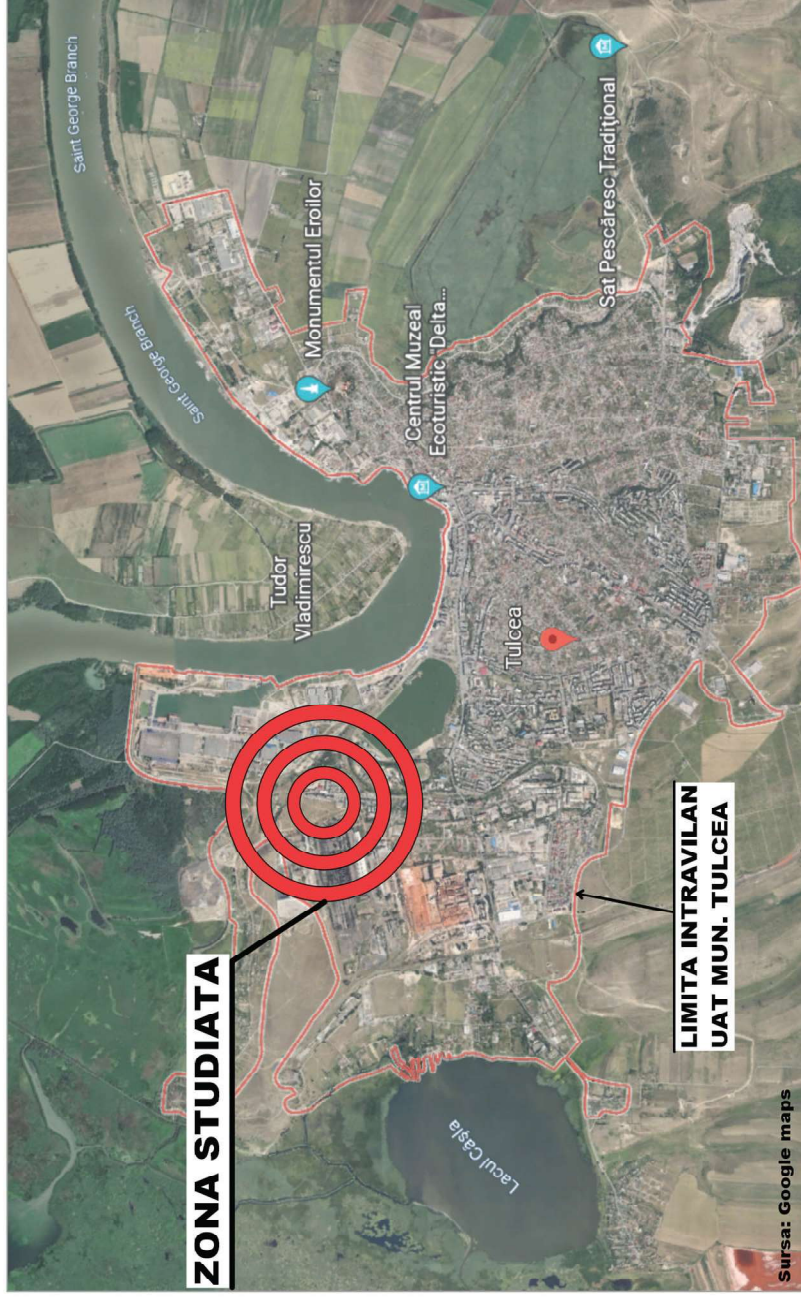
U.A.T. Municipiul Tulcea

Municipiul Tulcea, Strada Viitorului
FN NC 32477

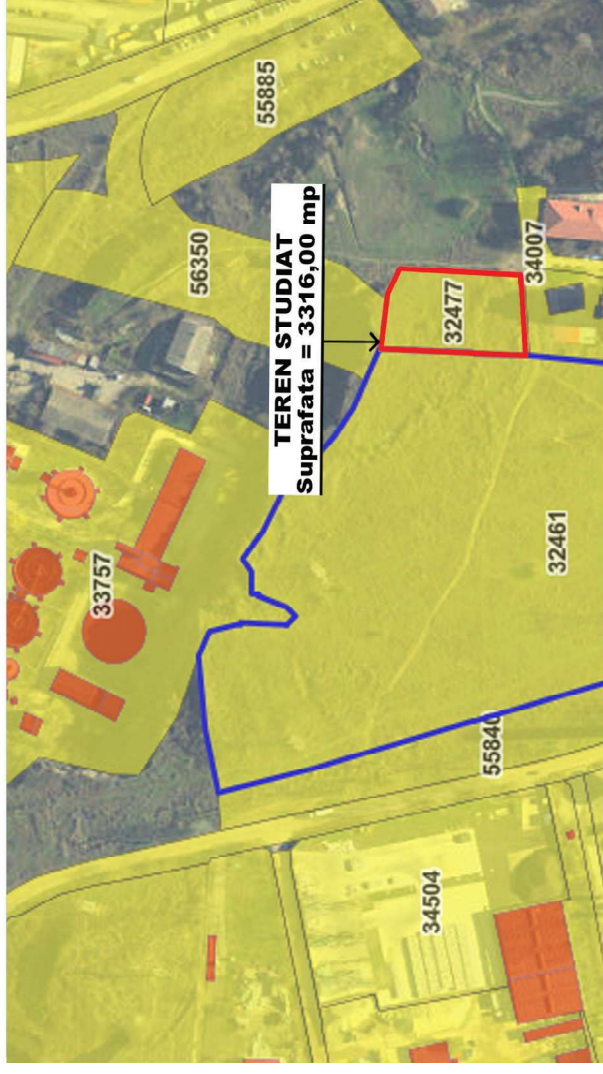
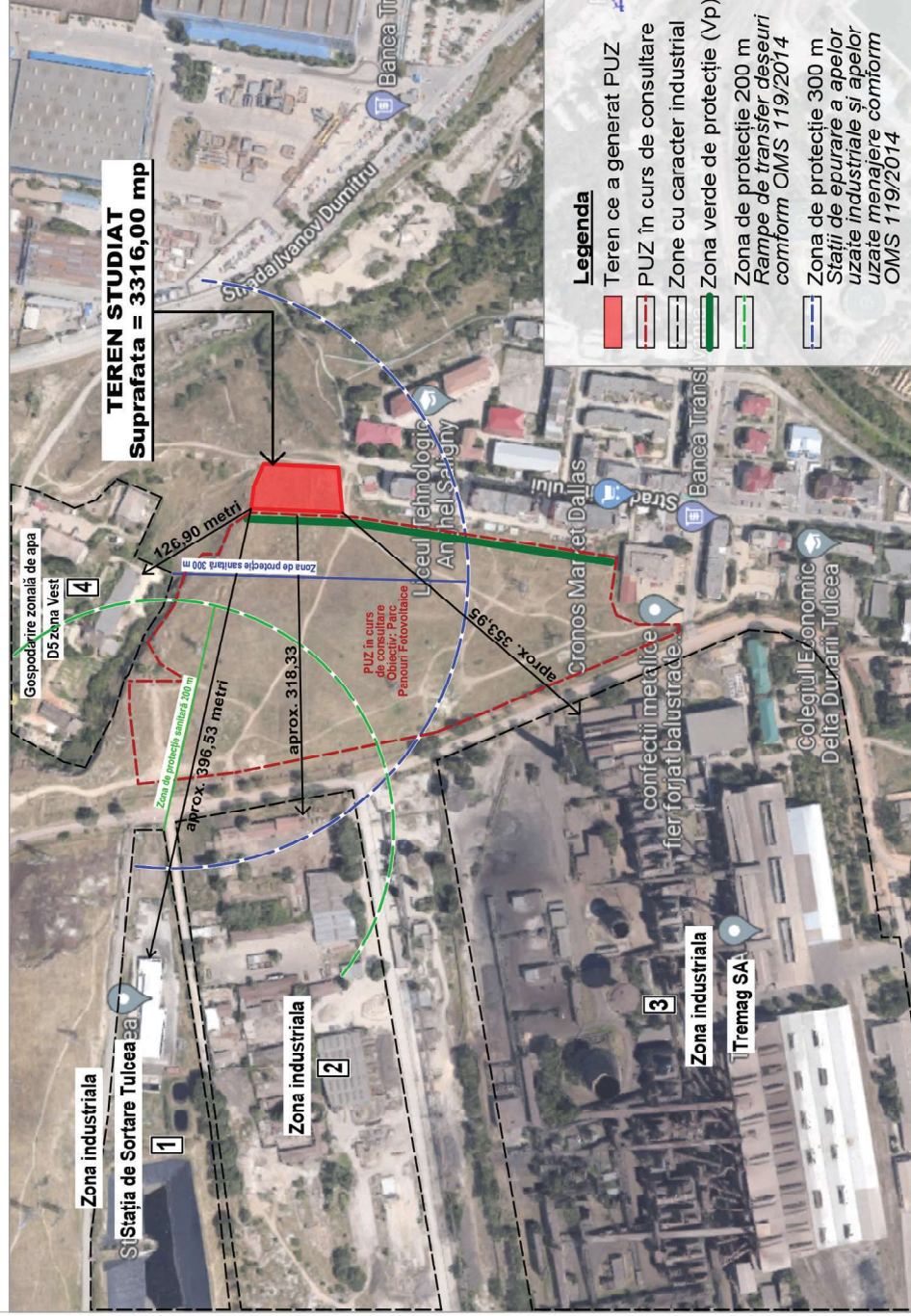


PLANSA 1.1 - INCADRARE IN SISTEM SATELITAR

INCADRARE TEREN IN SISTEM SATELITAR



INCADRARE TEREN LA NIVELUL VECINĂȚILOR



INCADRARE TEREN LA NIVELUL VECINĂȚĂȚILOR

Terenul în suprafața de 3316,00 mp este situat în intravilanul Municipiului Tulcea având categoria de folosință teren arabil. Terenul este liber de construcții. Documentația PUZ se elaborează în scopul: **Construirea centru pentru îngrijirea persoanelor vârstnice conform Certificatului de Urbanism nr. 711/06.10.2021.**

Din studiul vecinătăților au rezultat următoarele concluzii:

- terenul studiat se află la următoarele distanțe aproximative de la zonele cu caracter industrial:

a) Stația de Sortare Tulcea (*) - amplasată la NV de terenul studiat la aprox. 400 m, conform OMS 119/2004 distanța minimă de protecție sanitară între teritoriile protejate și perimetrul unităților care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației pentru Rampe de transfer de deșeuri este de 200 m și nu intersecțiază zona studiată

b) Zona industrială (2) - amplasată la V de terenul studiat la aproximativ de 320m

c) Zona industrială - Tremag SA (3) - amplasată la SV de terenul studiat la distanța de aprox. 360 m

d) Gospodărie zonală de apă D5 Zona de Vest (4) - amplasată la N de terenul studiat la distanța de aprox. 130 m, conform OMS 119/2004 distanța minimă de protecție sanitară între teritoriile protejate și perimetrul unităților care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației pentru Stații de epurare a apelor uzate industriale și menajere cu bazine deschise este de 300 de m și intersecțează zona studiată.

e) pe limita de vest a terenului ce a generat PUZ se află în consultare o documentație cu același caracter, PUZ având Obiectivul: **Parc Panouri Fotovoltaice**, care a reglementat o **Zona verde de protecție (Vp) de 10 metri pentru a favoriza dezvoltarea și protecția obiectivului: Centru pentru îngrijirea persoanelor vârstnice**.



Referat/expertiză nr./data			
BENEFICIAR:		PROJECT NR. 101/2021	
U.A.T. Municipiul Tulcea Juceleul Tulcea, Municipiul Tulcea, Strada Păcii nr. 20		FAZA PUZ	
TITLU PROIECT:		PLANSĂ NR. 1.1	
CONSTRUIRE CENTRUL PENTRU ÎNSUȘIREA PERSOANELOR VÂRSTNICE (FAZA II - PLAN URBANISTIC ZONAL - FAZA II - ELABORARE STUDIUL DE FEZABILITATE - FAZA III - OBTINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE) Județul Tulcea, Municipiul Tulcea, Strada Vitorului FN, număr cadastral 32477			
TITLU PLANȘĂ:		INCADRARE IN SISTEM SATELITAR	

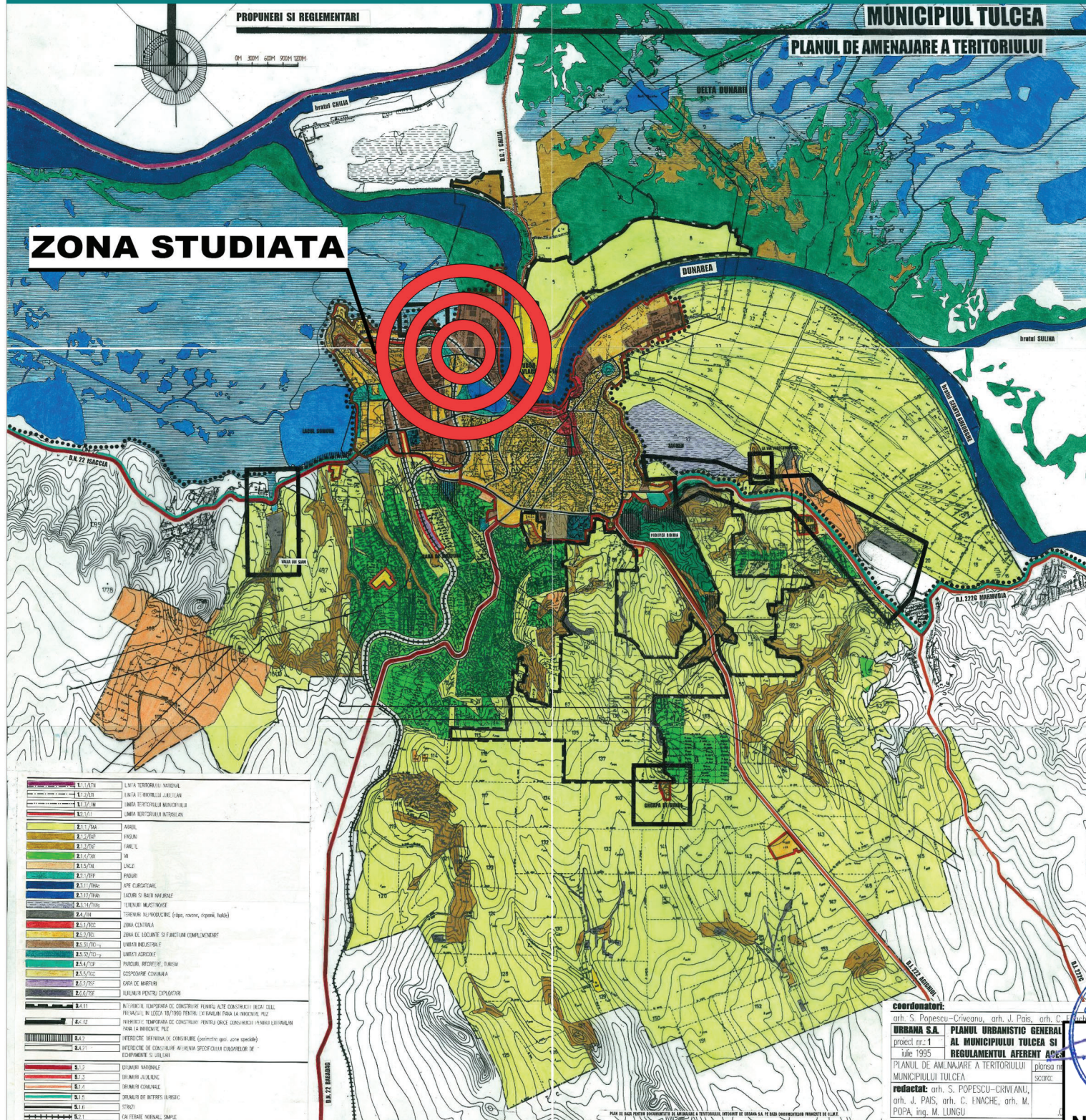
U.A.T. Municipiul Tulcea

Municipiul Tulcea, Strada Viitorului FN
NC 32477



PLANSA 1.2 - INCADRARE IN PLANUL URBANISTIC GENERAL

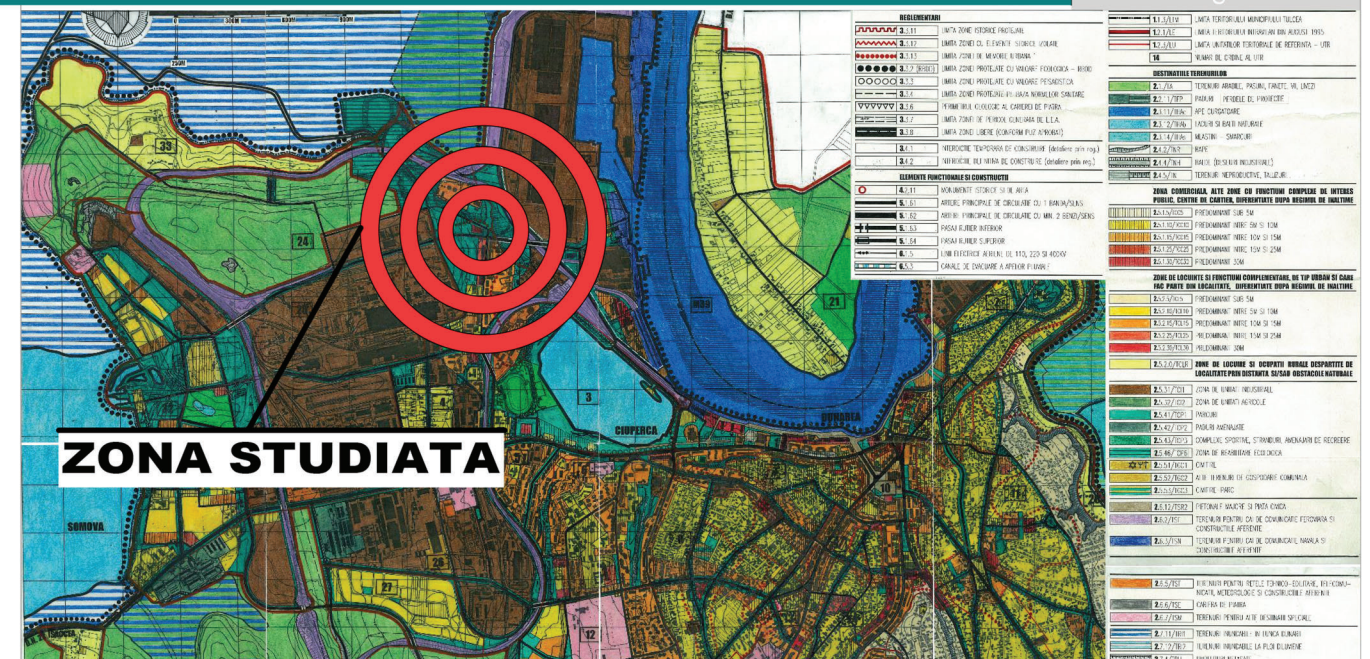
PUG- PLANSĂ PROPUNERI ȘI REGLEMENTARI



Terenul in suprafata de 3316,00 mp este situat in intravilanul Municipiului Tulcea avand categoria de folosinta teren arabil. Terenul este liber de constructii.

Terenul este situat în UTR nr. 24, Zona I - UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITARE SI TRANSPORT subzona industrială vest (UTR 24) și Zona P - zona de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție, zonă nereglementată, conform documentației de urbanism nr. 1/1995, faza PUG aprobată prin hotărârea Consiliului Local Tulcea nr. 29/27.05.1996, faza RLU aprobată prin HCL nr. 19/25.02.1996 și HCL 129/26.05.2011.

PUG- ZONIFICARE FUNCTIONALA



Conform Certificatului de Urbanism nr. 711 din 06.10.2021 emis de UAT Municipiul Tulcea se propune: **"Construirea centrului pentru ingrijirea persoanelor varstnice"**

PUG - CAI DE COMUNICATII SI TRANSPORT

Terenul studiat are deschidere în partea de sud la o arteră de circulație propusă spre lărgire.



Referat /expertiză , nr./data

BENEFICIAR:
U.A.T. Municipiul Tulcea
Judetul Tulcea, Municipiul Tulcea, Strada Păcii nr. 20

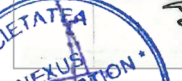
PROIECT NR .
101/2021

TITLU PROIECT :
CONSTRUIRE CENTRU PENTRU ÎNGRIJIREA PERSOANELOR VÂRSTNICE
(FAZA I - PLAN URBANISTIC ZONAL; FAZA II - ELABORARE STUDIU DE
FEZABILITATE; FAZA III - OBTINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE)
 Județul Tulcea, Municipiul Tulcea, Strada Viitorului FN,
 număr cadastral 32477

PUZ

TITLU PLANȘĂ :
INCADRARE IN
PLANUL URBANISTIC GENERAL

PLANȘA NR. **1.2**



NCC
NEXUS CONSTRUCTION CONSULTING

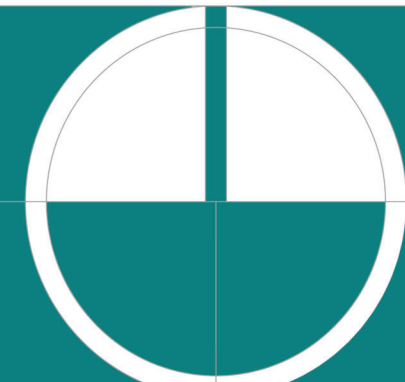
NEXUS CONSTRUCTION CONSULTING S.R.L.

Adresa punct de lucru: Sector 4, Municipiul București
CUI 33328307, J40/7706/27.06.2014

E-mail: nexcc.srl@gmail.com, tel: 0722 91 76 51 / 0763 633 - 61

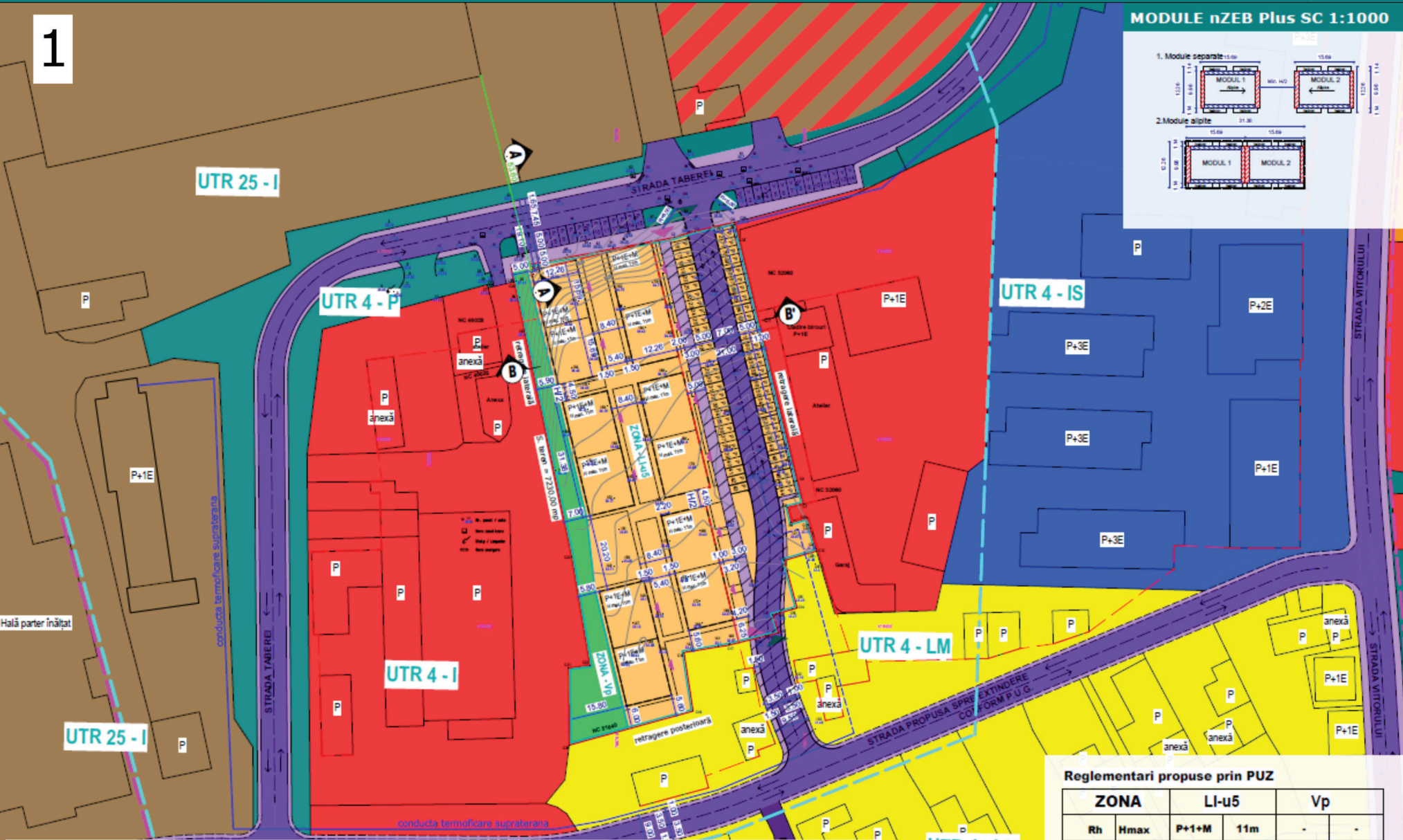


SPECIFICAȚIE	NUME ȘI PRENUM	SEMĂNĂTURĂ	DATA
ȘEF PROIECT	arh. urb. Constantin Drăgă	DRĂGHICI ȘERBAN arhitect-urbanist	2024
PROIECTAT	arh. Emilian CALOTĂ	D D E G 20	DATA
	urb. Ana Maria DURLA		2024
DESENAT	urb. Ana Maria DURLA		



PLANSĂ 2 - DOCUMENTAȚII DE URBANISM DIN ZONĂ

PUZ „Creșterea accesului la locuințe de calitate pentru tineri - nZEB Plus”



Sursa: PUZ „Creșterea accesului la locuințe de calitate pentru tineri” - Planșa Reglementări Urbanistice

DESCRIERE SITUAȚIE PROPUȘĂ

Propunerea conform Certificatului de Urbanism nr. 342 din 03.06.2022 este „Creșterea accesului la locuințe de calitate pentru tineri aflați în dificultate prin construirea de locuințe nZEB PLUS – Pentru tinerii din Municipiul Tulcea (Faza I – Plan Urbanistic Zonal; Faza II – Elaborare studiu de fezabilitate; Faza III – Obținerea Autorizației de Construire)”.
S. teren ce a generat PUZ = 7230,00 mp
LOT situat în Strada Taberei FN, Municipiul Tulcea, NC 51640 se afla în proprietatea privată: UAT Municipiul Tulcea
Terenul a fost propus spre conversie funcțională din Zona P - zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perlele de protecție, subzona Ppp - Perlele de protecție și alte zone verzi în Zona LI-u5 și Zona VP
12 module de locuit nZEB plus, a câte 2 apartamente / etaj și 6 apartamente / modul
în total 72 de apartamente, având disponibile 72 de locuri de parcare supraterrane (6 locuri de parcare / modul), dintre care, 15 locuri amenajate pe spațiu public cu acordul administrației locale.
și 14 locuri de parcare destinate vizitatorilor, amenajate pe spațiu public cu acordul administrației locale.

REGLEMENTĂRI PROPUSE PRIN PUZ

ZONA	LI-u5	VP
Rh	Hmax	P+1M
POT	CUT	40%

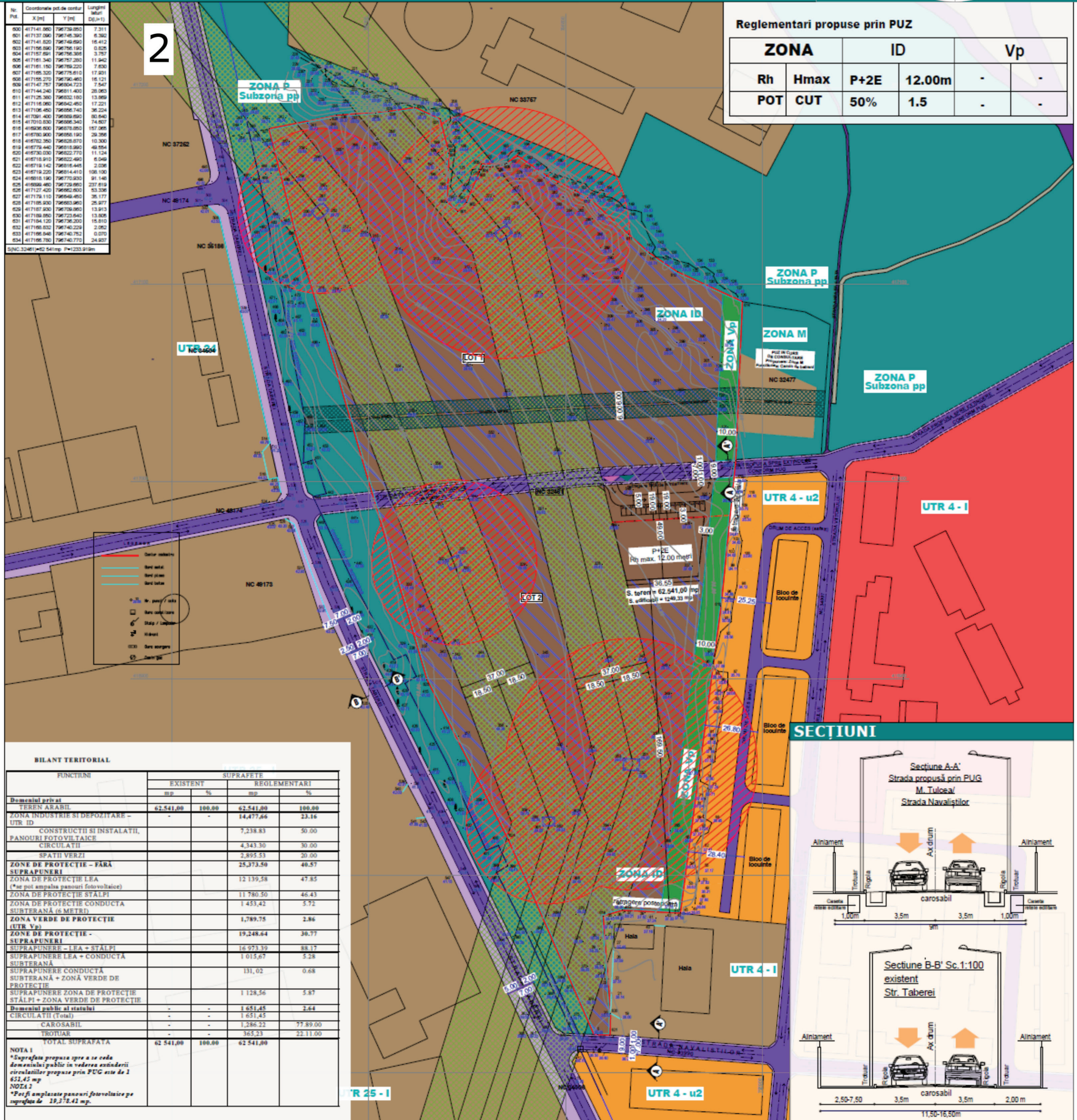
REGLEMENTĂRI PROPUSE PRIN PUZ

ZONA	LI-u5	VP
Rh	Hmax	P+1M
POT	CUT	40%

REGLEMENTĂRI PROPUSE PRIN PUZ

ZONA	LI-u5	VP
Rh	Hmax	P+1M
POT	CUT	40%

PUZ „Realizare parc fotovoltaic”



Sursa: PUZ „Creșterea accesului la locuințe de calitate pentru tineri” - Planșa Reglementări Urbanistice

DESCRIERE SITUAȚIE PROPUȘĂ

Propunerea conform Certificatului de Urbanism nr. 342 din 03.06.2022 este „Creșterea accesului la locuințe de calitate pentru tineri aflați în dificultate prin construirea de locuințe nZEB PLUS – Pentru tinerii din Municipiul Tulcea (Faza I – Plan Urbanistic Zonal; Faza II – Elaborare studiu de fezabilitate; Faza III – Obținerea Autorizației de Construire)”.
S. teren ce a generat PUZ = 7230,00 mp
LOT situat în Strada Taberei FN, Municipiul Tulcea, NC 51640 se afla în proprietatea privată: UAT Municipiul Tulcea
Terenul a fost propus spre conversie funcțională din Zona P - zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perlele de protecție, subzona Ppp - Perlele de protecție și alte zone verzi în Zona LI-u5 și Zona VP
12 module de locuit nZEB plus, a câte 2 apartamente / etaj și 6 apartamente / modul
în total 72 de apartamente, având disponibile 72 de locuri de parcare supraterrane (6 locuri de parcare / modul), dintre care, 15 locuri amenajate pe spațiu public cu acordul administrației locale.
și 14 locuri de parcare destinate vizitatorilor, amenajate pe spațiu public cu acordul administrației locale.

REGLEMENTĂRI PROPUSE PRIN PUZ

ZONA	LI-u5	VP
Rh	Hmax	P+1M
POT	CUT	40%

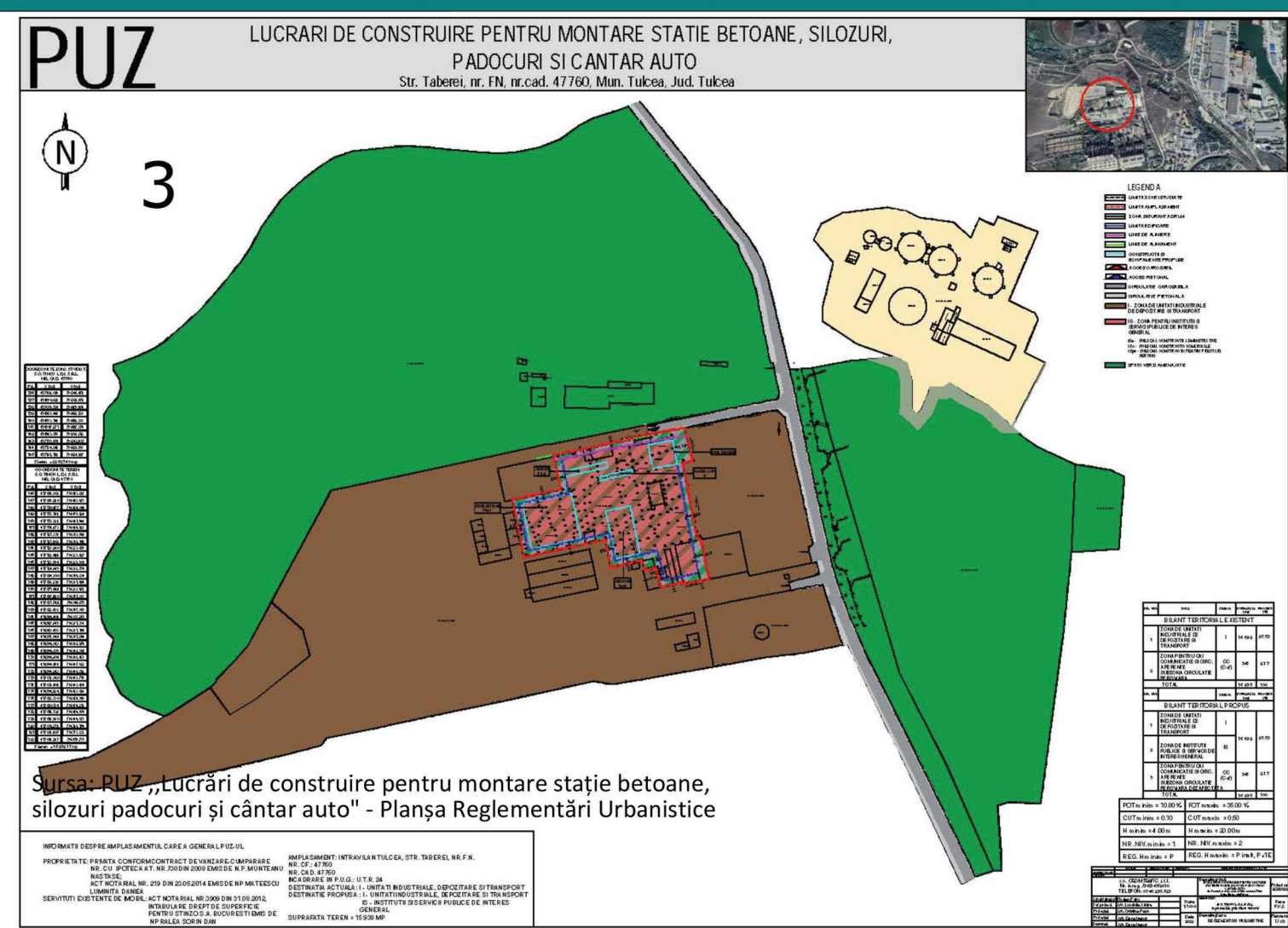
REGLEMENTĂRI PROPUSE PRIN PUZ

ZONA	LI-u5	VP
Rh	Hmax	P+1M
POT	CUT	40%

REGLEMENTĂRI PROPUSE PRIN PUZ

ZONA	LI-u5	VP
Rh	Hmax	P+1M
POT	CUT	40%

PUZ „Lucrări de construire pentru montare stație betoane, silozuri, padocuri și cântar auto”



Prezenta documentatie de urbanism analizeaza posibilitatea montarii unei statii de betoane, silozuri, padocuri si un cantar auto pe un teren situat in intravilanul Mun. Tulcea, adiacent drumului industrial strada Taberei.

Unitatea industrială va cuprinde:

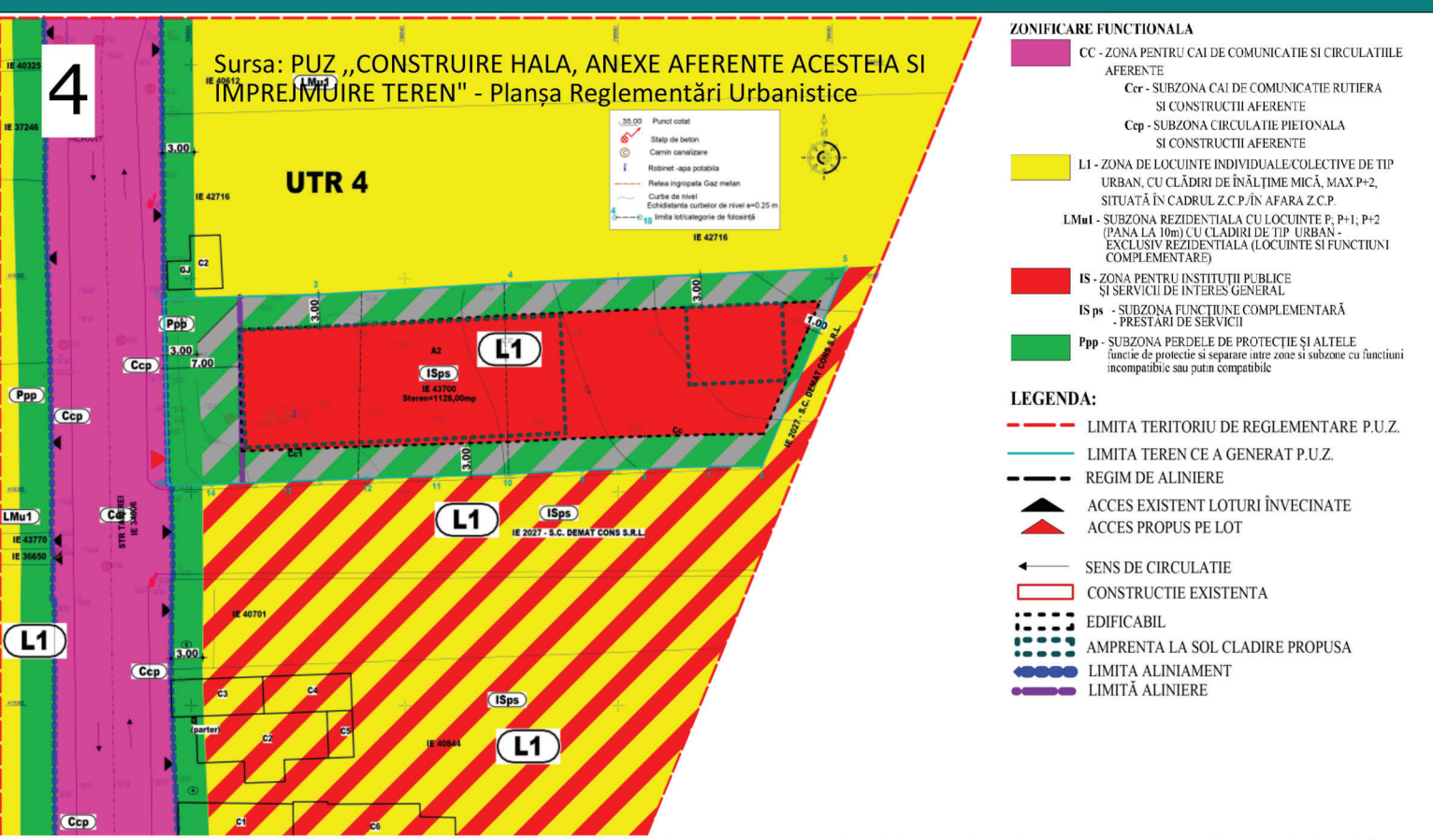
- o zona montare statii de betoane;
- o zona montare silozuri;
- o zona montare padocuri;
- o zona montare cantar auto;
- o zona depozitare (existenta);
- o zona administrativa (zona existenta - cladiri in care surt amenajate birouri, grupuri sanitare, spațiu paznic, arhiva)

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

- I – zona de unitati industriale de depozitare si transport
- IS – zona pentru institutii si servicii publice de interes general
- ISa – subzona constructii administrative
- ISc – subzona constructii comerciale
- ISps – subzona constructii pentru prestari servicii
- CC – zona pentru cai comunicatie si circulatie aferente
- CCr – subzona circulatie rutiera
- CCp – subzona circulatie pietonala
- CCf – subzona circulatie feroviara

Suprafata terenului studiat este de 15 938 mp. Suprafata propusa pentru montarea statiei de beton, silozuri, padocuri si a cantarului auto va fi de aproximativ 2 000 mp, in sa ca o pevițiune pentru dezvoltare, se propune o suprafata constructibila reglementata de 5 580 mp, terenuri pentru circulatii carosabile si pietonale 5 326 mp si 3 190 mp pentru spatii verzi

PUZ „Construire hală, anexe aferente acestora și împrejmuire teren”

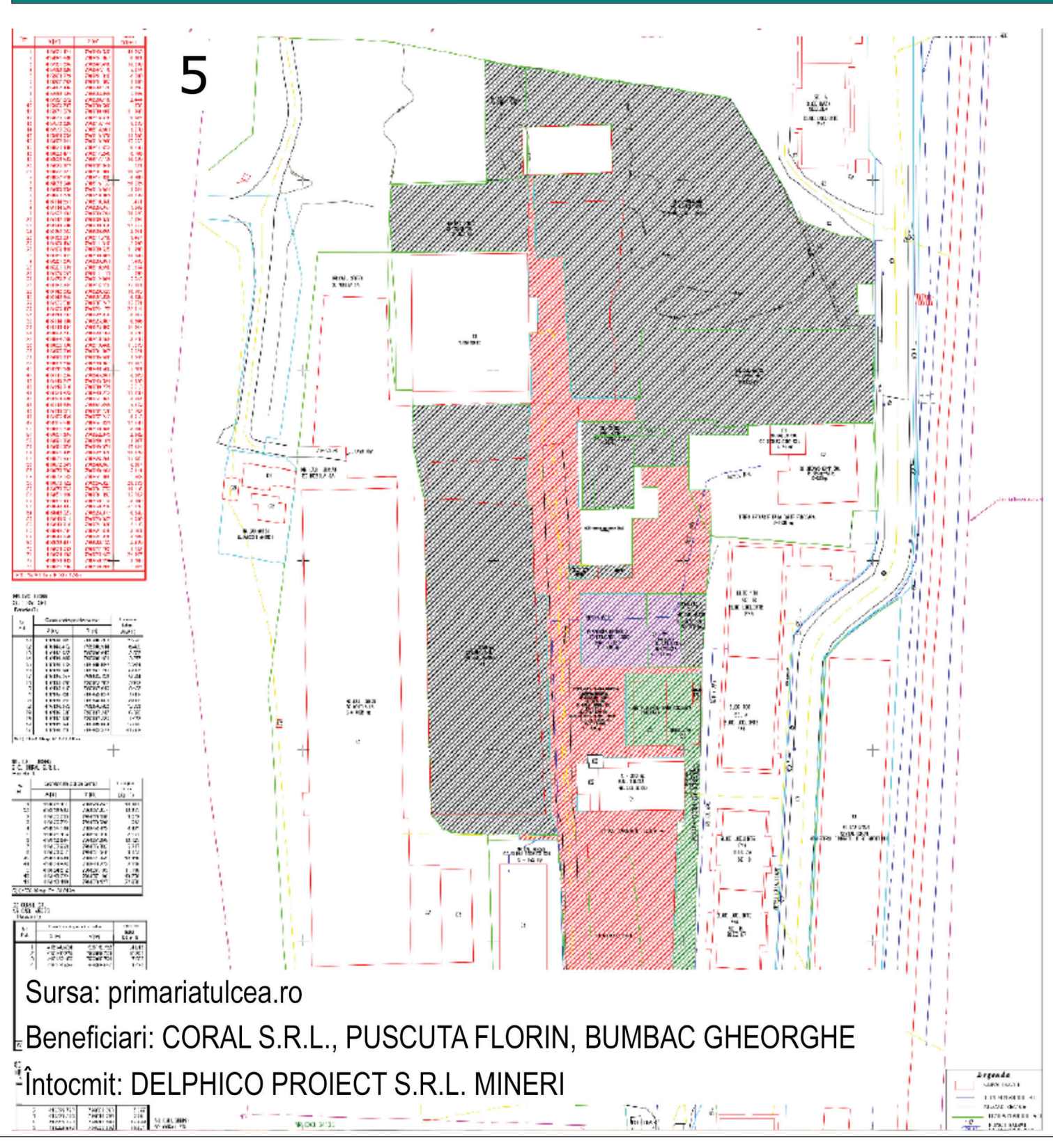


Documentatia propune construirea unei hale, anexe aferente acestora si imprejmuire teren, cu regimul de inaltime S+P+1. Pe terenul vecin exista o functie similara, (Demat Cons Srl) depozit material constructii. Solicitarea a fost facuta pentru functiunea de prestari servicii, in conformitate cu actuala functiune a amplasamentelor invecinate pe partea de sud.

Beneficiarul doreste realizarea pe partea de nord a terenului, a unei constructii cu functiunea de hala depozitare si prestari servicii, anexa si imprejmuire teren. Hala va avea un regim de inaltime S+P+1, anexa cu un regim de inaltime P, ambele vor fi amplasate paralel cu latura de nord a terenului.

Amplasamentul se afla situat in intravilanul municipiului Tulcea, cu acces din strada Taberei, intr-o zona de extindere si dezvoltare a functiunilor de prestari servicii, in zona de vest a municipiului.

PUZ „Construire locuințe colective cu spații comerciale la parter”



La elaborarea prezentei documentații urbanistice s-au avut în vedere următoarele elemente de analiză și criterii:

- interconectarea intereselor generale ale zonei cu strategia de dezvoltare a Municipiului;
- statutarea unei dezvoltări durabile a zonei;
- zonificarea teritorial-funcțională din care să rezulte natura dominantă a activității de bază;
- protecția factorilor naturali din perimetrul zonei studiate;
- modul de utilizare a terenurilor prin evidențierea indicatorilor urbanistici;

Se propune realizarea a următoarelor zone funcționale:

- o LM: zona rezidențială cu cladiri înalte P+6 (24 m) – se încadrează si cladirile cu demisol si subsol;
- o SM: zona servicii mixte, alimentare, comert, agrement
- o Ccr: zona cai de comunicatii rutiere
- o Ccrl: zona cai de comunicatii rutiere in indiviziune
- o P: zona spatii verzi

Funcțiunea dominantă este cea de locuire cu regim mare de înaltime. Prescripțiile urmăresc armonizarea constructiilor din cadrul ansamblului (finisaje, ritmuri plin – gol, registre, regim de înaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al involturilor, etc.), in vederea realizarii unui aspect compozitional si arhitectural adecvat destinației preconizate, prin folosirea de materiale de calitate, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcționala între cladiri sau între cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public.

Se interzic materialele care contin azbest si materiale plastice. Construcțiile propuse vor fi realizate din materiale durabile, de o factură simplă, specifică zonei dobrogene.

Se vor executa involturi in terase sau cu sarpanta (se pot executa si etaje retrase). Involtuarea la acoperisurile tip sarpanta va fi din tigla ceramica, tigla metalica mata (gri,negru).

LOCALIZARE



Sursa: primariatulcea.ro
Beneficiari: CORAL S.R.L., PUSCUTA FLORIN, BUMBAC GHEORGHE
Intocmit: DELPHICO PROIECT S.R.L. MINERI

Referat expertiza - nr./data

NEXUS CONSTRUCTION CONSULTING S.R.L.

U.A.T. Municipiul Tulcea

10/10/2021

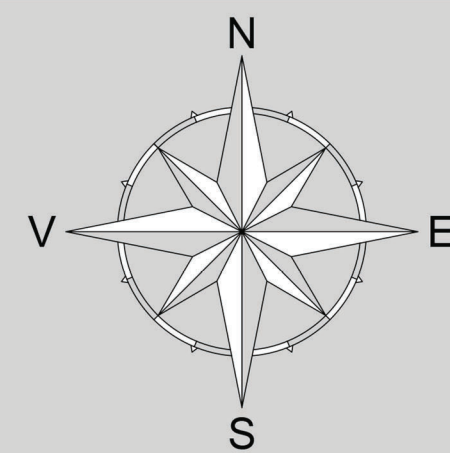
PROIECTAT

DESENAT

LEGENDA

Limita de proprietate

**Municipiul Tulcea, Strada Viitorului FN
NC 32477**

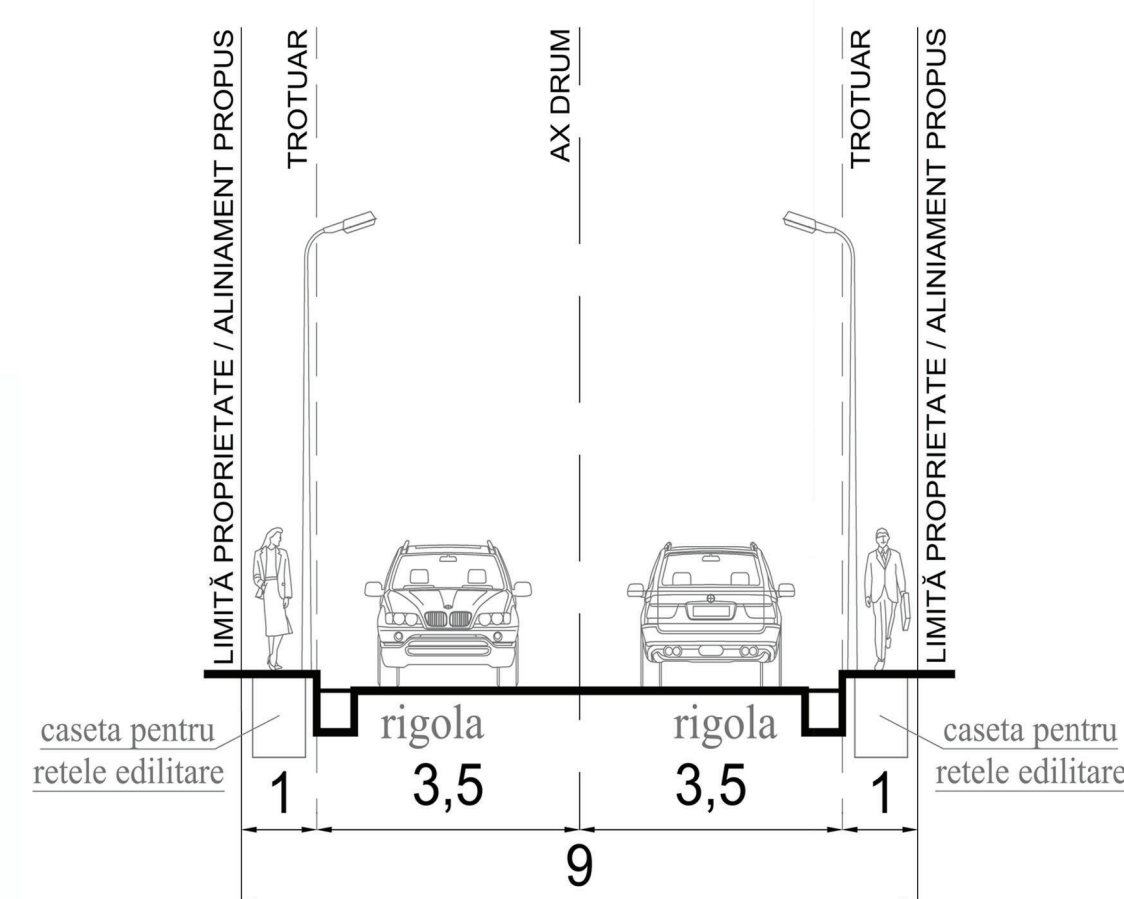
[illegible]

Legenda

- Teren ce a generat PUZ
- PUZ în curs de consultare
- Zone cu caracter industrial
- Zona verde de protecție (Vp)
- Zona de protecție 200 m
- Rampe de transfer deșeurilor conform OMS 119/2014
- Zona de protecție 300 m
- Stații de epurare a apelor uzate industriale și apelor uzate menajere conform OMS 119/2014

ZONA		I	pp
Rh	Hmax	In baza unui PUZ aprobat	
POT	CUT		

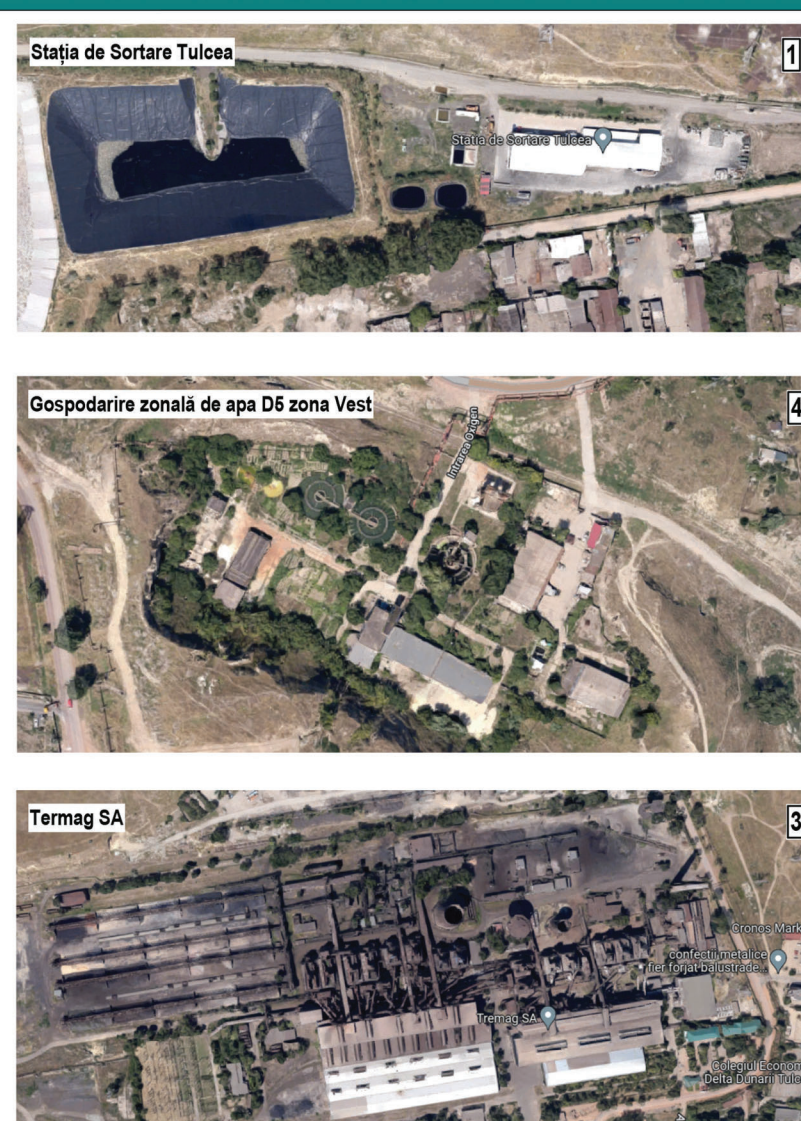
PROFIL A-A' EXISTENT ȘI MENȚINUT
STRADA NAVALISTILOR SI STRADA VIITORULUI

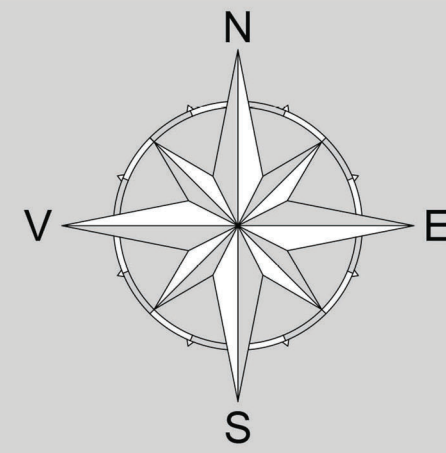


	Circulatii pietonale
	Circulatii carosabile
	Drum neasfaltat
	Canal de aductiune

Stația de Sortare Tulcea

1

[illegible]



FUNCTIUNI	SUPRAFEȚE			
	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
TOTAL SUPRAFATA TEREN	3.316,0	100	3.316,0	100
TEREN ARABIL (domeniul privat al statului)	3.316,0	100	-	-
Domeniul privat (teren rămas după cedare la domeniul public)	-	-	3.305,5	99,7
ZONA MIXTĂ – Zona M	-	-	-	100
Construcții	-	-	991,7	30
Circulații	-	-	991,7	30
Spații verzi	-	-	1.322,2	40
Domeniul public al statului (suprafață de teren propusă spre a se ceda domeniului public în vederea realizării circulațiilor propuse prin P.U.G.) - CIRCULAȚII	-	-	10,5	0,3
	-	-	-	100
Carosabil	-	-	3,4	31,4
Trotuar	-	-	7,1	68,6
Spații verzi	-	-	-	-
Indicatori urbanistici domeniu privat al statului				
Suprafață construită maximă/P.O.T. max.	-	-	991,7	30
Suprafață desfășurată maximă/C.U.T. max.	-	-	2.975,0	0,9

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterale D(i,i+1)
	E [m]	N [m]	
C1	796934.530	417079.890	26.100
C2	796932.370	417053.880	40.230
C3	796929.840	417013.730	43.697
C4	796886.340	417010.830	80.640
C5	796869.690	417091.400	32.359
C6	796821.640	417086.270	14.383

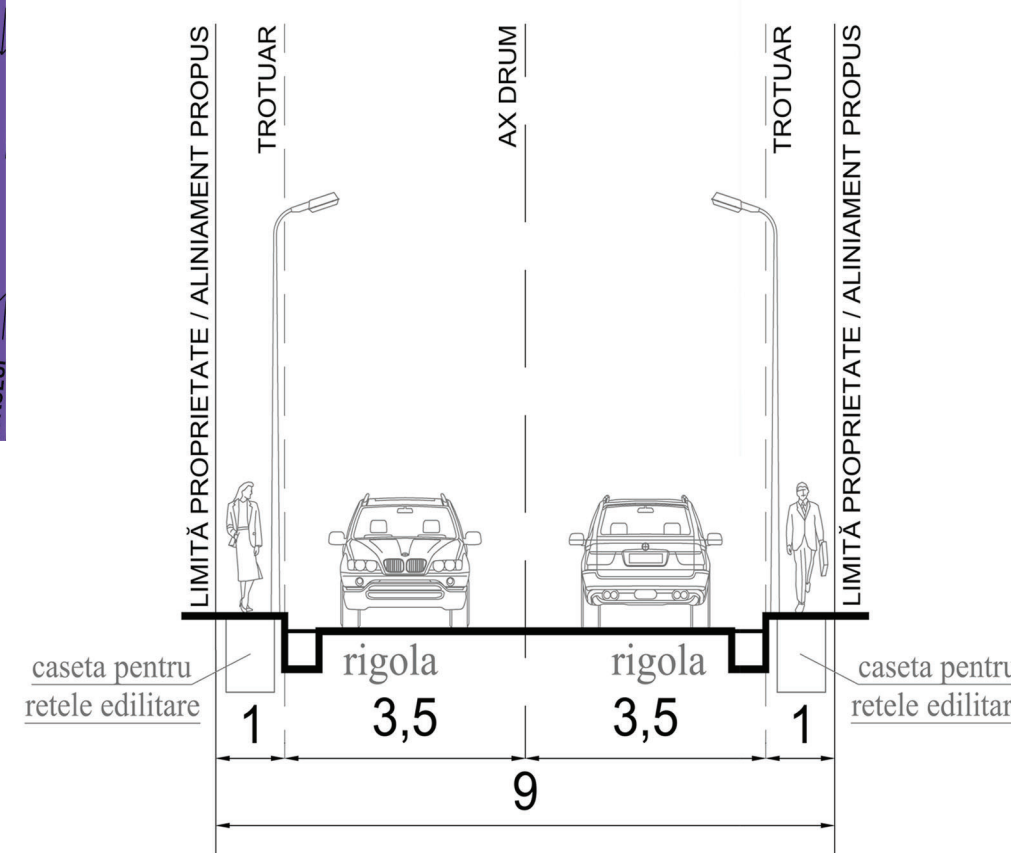
S(1A)= 3 316mp; P=237.307m

Sistem de proiect: STEREOGRAFIC 1970

Plan de referință: MAREA NEAGRA 1973



Sectiune Sc.1:100

PROFIL A-A'
EXISTENT SI METINUT STRADA VIITORULUI
PROPOS STRAZI PRELUATE DIN P.U.G. MUNICIPIUL TULCEA

Reglementari propuse prin PUZ

ZONA		M	
Rh	Hmax	P+1E	10,0m
POT	CUT	30%	0,9

LEGENDA

LIMITE

- Limite cadastru
- Limita de proprietate

RESTRICTII

- Limita edificabil
- Limita UTR
- Zona de protectie aferenta LEA
- Zona de protectie conducta subterana

ZONE FUNCTIONALE

- Zona pentru institutii si servicii publice de interes general si constructii de invatamant
- Zona de unitati industriale de depozitare si transport
- Zona verde, parcuri, complexe sportive, recreere, perdele de protectie, alte zone verzi - pp perdele de protectie
- Zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri (peste 10m)
 - u1 - subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip urban
 - u2 - subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban
- Zona mixta propusa prin PUZ
- Zona reglementata prin PUZ pentru panouri fotovoltaice - Zona unitati industriale si depozitare (ID)
- Zona reglementata prin PUZ pentru panouri fotovoltaice - Zona verde de protectie (Vp)
- Zona reglementata prin PUZ pentru amplasarea panourilor fotovoltaice

CIRCULATII SI ACCESE

- Acces pietonal
- Acces carosabil
- Circulatii pietonale
- Circulatii carosabile
- Circulatii carosabile propuse conform PUG
- Circulatii pietonale propuse conform PUG
- Drum neasfaltat
- Canal de aductiune

REGIM JURIDIC AL PROPRIETATILOR

- Teren propus sa treaca in domeniul public

DESCRIEREA SITUATIEI PROPUSE PRIN PUZ

Propunerea conform Certificatului de Urbanism nr. 711 din 06.10.2021 este "Construire centru pentru ingrijirea persoanelor varstnice"

S teren ce a generat PUZ = 3316,00 mp din masuratori si acte conform Act Administrativ nr. 158 din 28.06.2010. Lotul este situat in Strada Viitorului FN, Municipiul Tulcea, NC 32477 si se afla in proprietate privata a UAT Municipiul Tulcea.

Lotul este propus spre conversie functionala din UTR 24 - Zona I - Unitati industriale, depozitare si transport si Zona P - zona de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protectie, zonă nereglementată, in **Zona M - Zona mixta**.

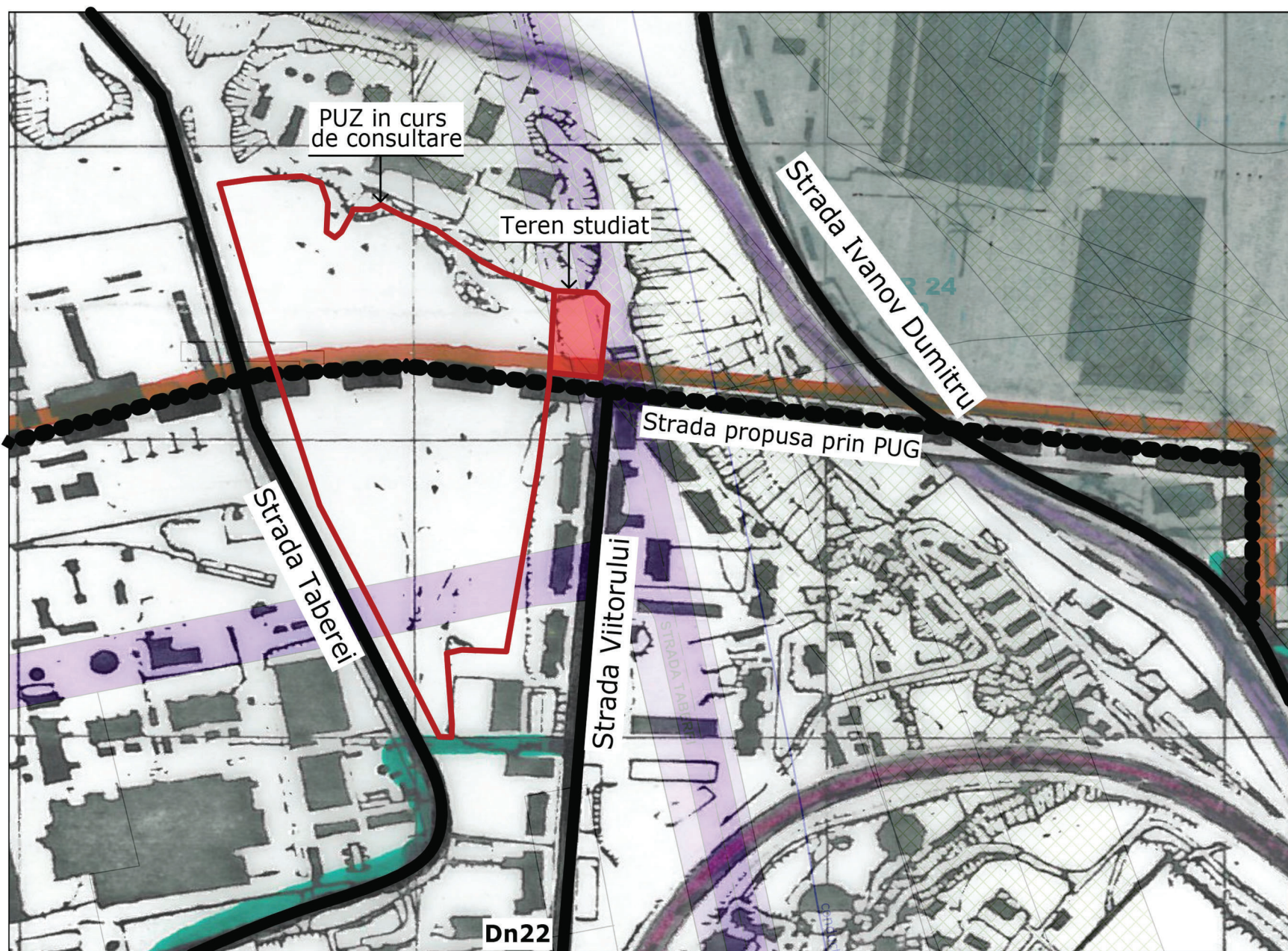
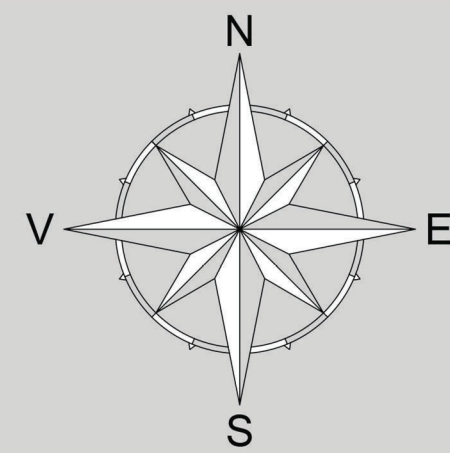
Propunerea se elaborează în relație cu PUZ-ul în curs de consultare amplasat pe terenul din partea de vest a terenului studiat având NC 32461 cu funcțiunea de Parc panouri fotovoltaice conform Certificatului de Urbanism nr. 19 din 22.01.2024.

Astfel, pentru a reduce impactul zonelor industriale asupra funcțiunii propuse, la limita dintre NC 32461 și NC 32477 se propune o **Zonă verde de protecție (Vp) de 10 metri**.

Terenul reglementat ca Zonă Mixtă va avea un procent de 40% spații verzi. Se propune construcția unor clădiri în sistem pavilionar. Se propune un spațiu amenajat de tip parc care va delimita și separa funcțiunea propusă față de zona industrială și va facilita accesul utilizatorilor prin două accese: unul pietonal și unul carosabil.



Referat/expertiză, nr./data			
NCC NEXUS CONSTRUCTION CONSULTING S.R.L.		U.A.T. Municipiul Tulcea	PROIECT NR. 101/2021
Adresa: Strada Viitorului FN, Municipiul Tulcea, NC 32477		Județul Tulcea, Municipiul Tulcea, Strada Păcii nr. 20	
SOCIETATEA NEXUS CONSTRUCTION CONSULTING S.R.L.		PROIECT NR. 101/2021	
SPECIFICATIE		NUME SI PRENUME	DATA
SEF PROIECT		arh. urb. Constantin Drăghici	1:1000
PROIECTAT		arh. Emilian CALOTĂ	
DESENAT		urb. Ana Maria DURLA	
		urb. Ana Maria DURLA	
		DATA	2024
		TITLU PLANSĂ:	REGLEMENTARI URBANISTICE
		PLANSĂ NR.	4

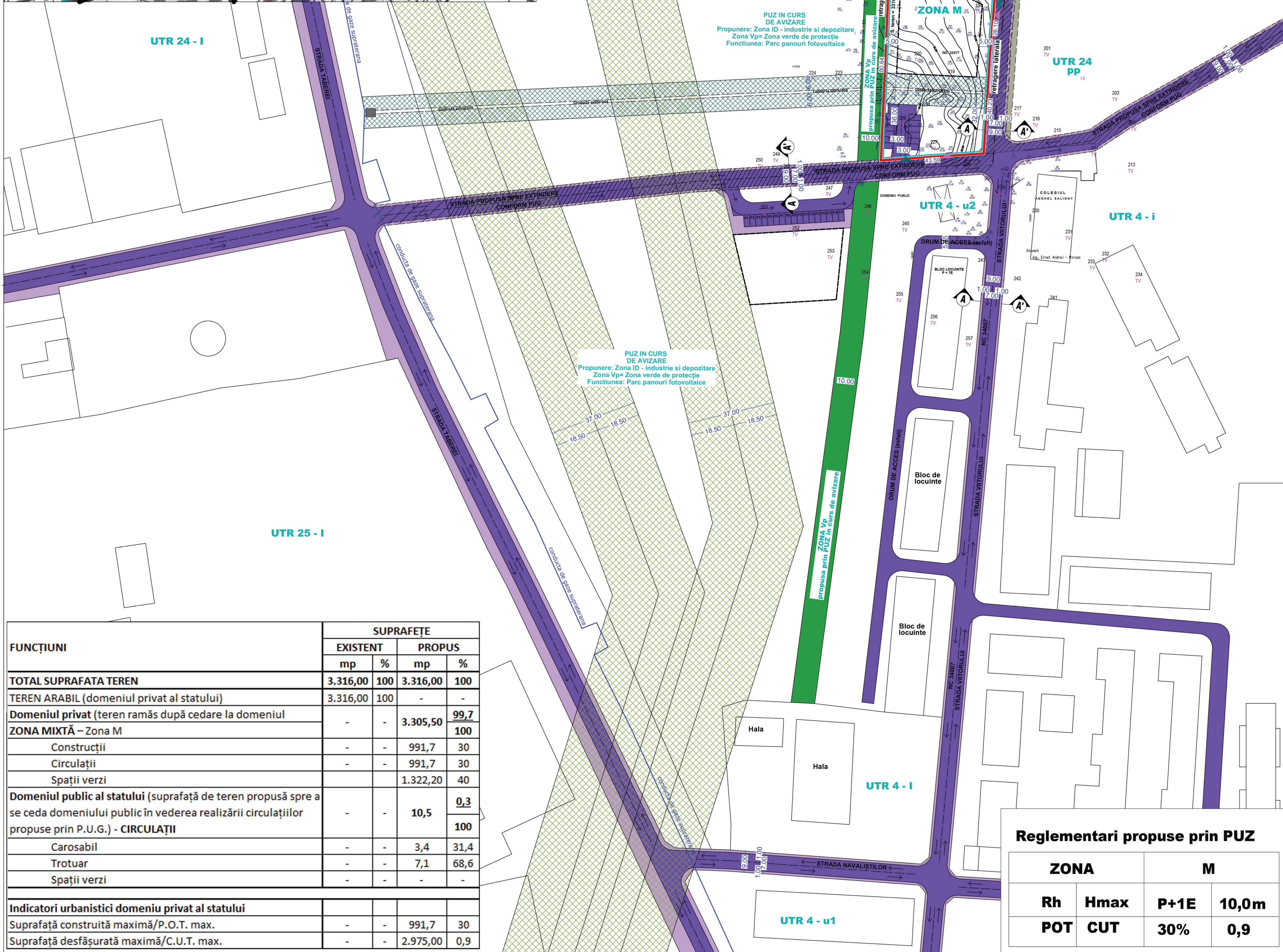


Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi D(±1)
	E [m]	N [m]	
C1	796934.530	417079.890	26.100
C2	796932.370	417053.880	40.230
C3	796929.840	417013.730	43.597
C4	796886.340	417010.830	80.640
C5	796889.690	417091.400	32.359
C6	796921.640	417086.270	14.383

S(1A) = 3.316mp; P=237.307m

Sistem de proiectie: STEREOGRAFIC 1970

Plan de referinta: MAREA NEAGRA 1975



FUNCTIUNI	SUPRAFEȚE			
	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
TOTAL SUPRAFATA TEREN	3.316,00	100	3.316,00	100
TEREN ARABIL (domeniul privat al statului)	3.316,00	100	-	-
Domeniul privat (teren ramăs după cedare la domeniul ZONA MIXTĂ - Zona M	-	-	3.305,50	99,7
Construcții	-	-	991,7	30
Circulații	-	-	991,7	30
Spații verzi	-	-	1.322,20	40
Domeniul public al statului (suprafață de teren propusă spre a se ceda domeniului public în vederea realizării circulațiilor propuse prin P.U.G.) - CIRCULAȚII	-	-	10,5	0,3
Carosabil	-	-	3,4	31,4
Trotuar	-	-	7,1	68,6
Spații verzi	-	-	-	-
Indicatori urbanistici domeniu privat al statului				
Suprafață construită maximă/P.O.T. max.	-	-	991,7	30
Suprafață desfășurată maximă/C.U.T. max.	-	-	2.975,00	0,9

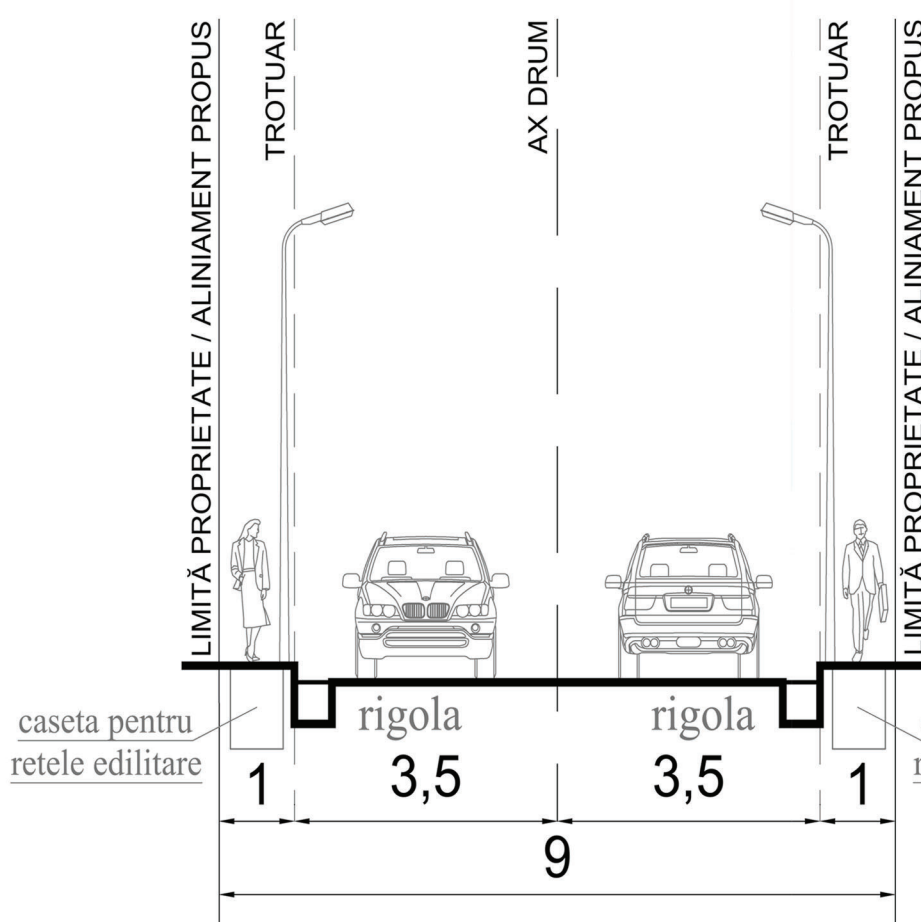
Reglementari propuse prin PUZ

ZONA		M	
Rh	Hmax	P+1E	10,0m
POT	CUT	30%	0,9

LEGENDA

- LIMITE**
- Limita cadastru
 - Limita de proprietate
- RESTRICTII**
- Limita edificabil
 - Limita UTR
 - Zona de protecție aferentă LEA
 - Zona de protecție conductă subterană
- REGIM JURIDIC AL PROPRIETATILOR**
- Teren propus să treacă în domeniul public

- CIRCULAȚII ȘI ACCESE**
- ▲ Acces pietonal
 - ▲ Acces carosabil
 - Circulații pietonale
 - Circulații carosabile
 - Circulații carosabile propuse conform PUG
 - Circulații pietonale propuse conform PUG
 - Drum neasfaltat
 - Canal de aducțiune

PROFIL A-A'
EXISTENT ȘI MENȚINUT STRADA VIITORULUI
STRAZI PROPUȘE PRIN P.U.G. MUNICIPIUL TULCEA

DESCRIEREA SITUAȚIEI PROPUȘE PRIN PUZ

Propunerea conform Certificatului de Urbanism nr. 711 din 06.10.2021 este "Construire centru pentru îngrijirea persoanelor vârstnice"

S teren ce a generat PUZ = 3316,00 mp din masuratori si acte conform Act Administrativ nr. 158 din 28.06.2010. Lotul este situat în Strada Viitorului FN, Municipiul Tulcea, NC 32477 și se afla în proprietatea privată a UAT Municipiul Tulcea.

Lotul este propus spre conversie funcțională din UTR 24 - Zona I - Unitati industriale, depozitare si transport și Zona P - zona de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perlele de protecție, zonă nereglementată, în Zona M - Zona mixtă.

Propunerea se elaborează în relație cu PUZ-ul în curs de consultare amplasat pe terenul din partea de vest a terenului studiat având NC 32461 cu funcțiunea de Parc panouri fotovoltaice conform Certificatului de Urbanism nr. 19 din 22.01.2024. Astfel, pentru a reduce impactul zonelor industriale asupra funcțiunii propuse, la limita dintre NC 32461 și NC 32477 se propune o Zonă verde de protecție (Vp) de 10 metri.

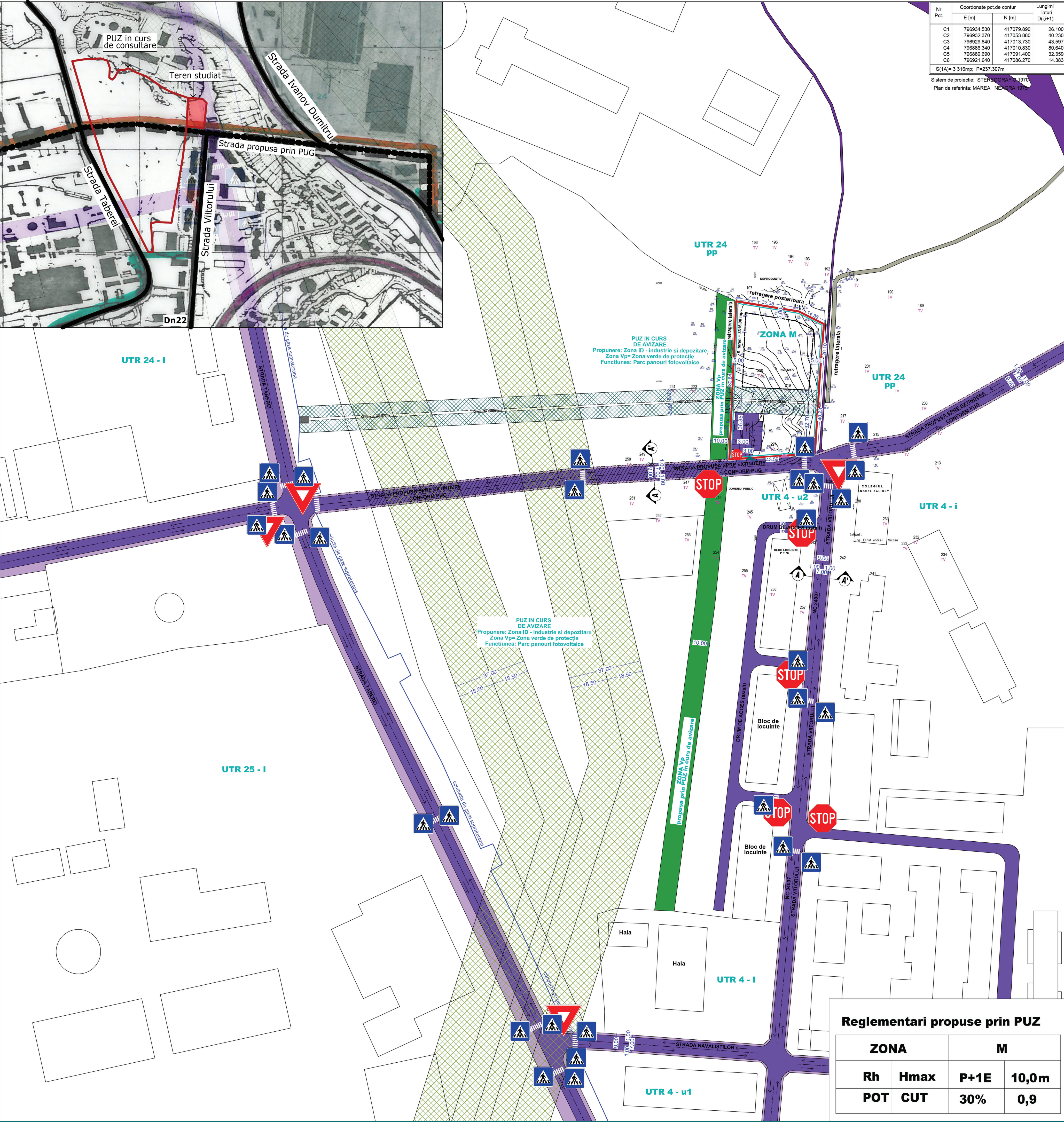
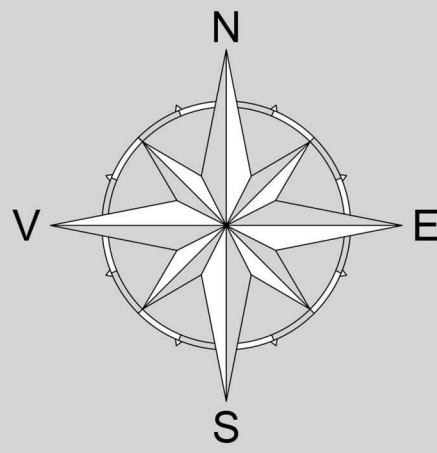
Terenul reglementat ca Zonă Mixtă va avea un procent de 40% spații verzi. Se propune construcția unor clădiri în sistem pavilionar. Se propune un spațiu amenajat de tip parc care va delimita și separa funcțiunea propusă față de zona industrială și va facilita accesul utilizatorilor prin două accese: unul pietonal și unul carosabil.

Referat / expertiză nr./data			
BENEFICIAR:		U.A.T. Municipiul Tulcea	PROIECT NR. 101/2021
Adresa punct de lucru: Sector 4, Municipiul Tulcea, Strada Păcii nr. 20		Județul Tulcea, Municipiul Tulcea, Strada Păcii nr. 20	
NUME ȘI PRENUME	SCHEMĂ	DATA	FAZA
ȘEF PROIECT	art. urb. Constantin Drăghici	1:1000	PUZ
PROIECTAT	art. Emilian CALOTĂ		
DESENAT	art. Ana Maria DURLA	2024	
TITLUL PROIECT:		TITLUL PLANȘĂ:	
CONTRIBUȚIE CENTRU PENTRU ÎNGRIJIREA PERSOANELOR VÂRSTNICE (FAZĂ I): PLAN URBANISTIC ZONAL FAZĂ I: ELABORARE STUDIU DE FEZABILITATE FAZĂ II: OBTINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE		REGLEMENTARI URBANISTICE - CIRCULAȚII	
Județul Tulcea, Municipiul Tulcea, Strada Viitorului FN, număr cadastral 32477		PLANȘA NR. 5	

PLAN URBANISTIC ZONAL U.A.T. Municipiul Tulcea

Municipiul Tulcea, Strada Viitorului FN NC 32477

PLANSĂ 5.1 - CIRCULAȚII - MARCAJE ȘI INDICATOARE PROPUSE



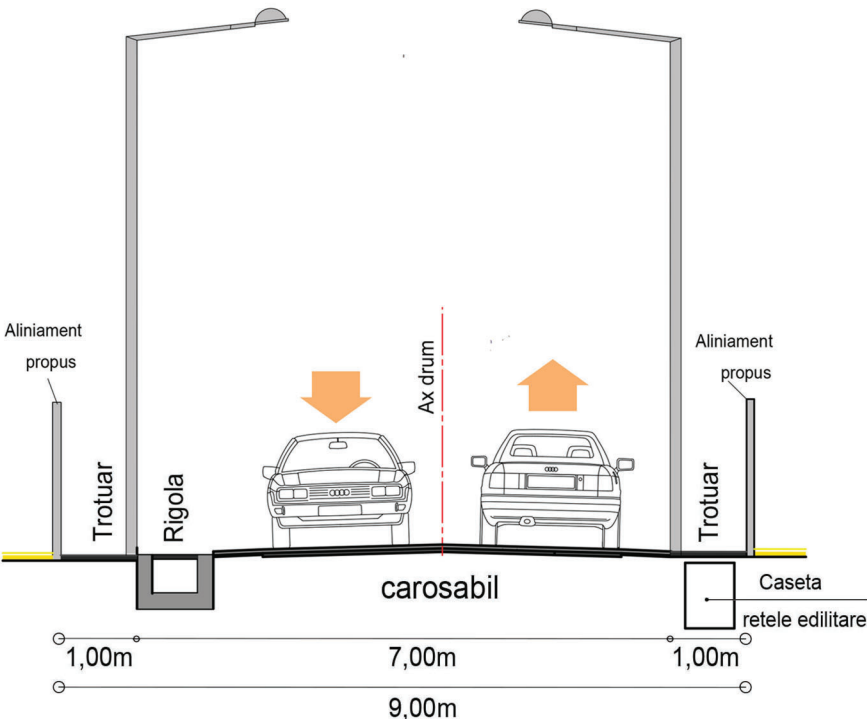
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi latari D(I+1)
	E [m]	N [m]	
C1	796934.530	417079.890	26.100
C2	796932.370	417053.880	40.230
C3	796929.840	417013.730	43.597
C4	796889.340	417010.830	80.640
C5	796889.690	417091.400	32.359
C6	796921.640	417086.270	14.383
S(1A)= 3 316mp; P=237.307m			
Sistem de proiectie: STEREOGRAFIC 1970			
Plan de referinta: MAREA NEAGRA 1974			

LEGENDA

- LIMITE**
- Limita cadastru
 - Limita de proprietate
- RESTRICTII**
- Limita edificabil
 - Limita UTR
 - Zona de protectie aferenta LEA
 - Zona de protectie conducta subterana
- REGIM JURIDIC AL PROPRIETATILOR**
- Teren propus sa treaca in domeniul public

- CIRCULATII SI ACCESE**
- ▲ Acces pietonal
 - ▲ Acces carosabil
 - Circulatii pietonale
 - Circulatii carosabile
 - Circulatii carosabile propuse conform PUG
 - Circulatii pietonale propuse conform PUG
 - Drum neasfaltat
 - Canal de aductiune

Sectiune A-A' Sc.1:100



DESCRIEREA SITUATIEI PROPUSE PRIN PUZ

Propunerea conform Certificatului de Urbanism nr. 711 din 06.10.2021 este "Construire centru pentru ingrijirea persoanelor varstnice".

S teren ce a generat PUZ = 3316,00 mp din masuratori si acte conform Act Administrativ nr. 158 din 28.06.2010.

Lotul este situat in Strada Viitorului FN, Municipiul Tulcea, NC 32477 si se afla in proprietatea privata a UAT Municipiul Tulcea.

Lotul este propus spre conversie functionala din UTR 24 - Zona I - Unitati industriale, depozitare si transport si Zona P - zona de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perlele de protectie, zonă nereglementată, in **Zona M - Zona mixta**.

Propunerea se elaborează în relație cu PUZ-ul în curs de consultare amplasat pe terenul din partea de vest a terenului studiat având NC 32461 cu funcțiunea de **Parc panouri fotovoltaice conform Certificatului de Urbanism nr. 19 din 22.01.2024**.

Astfel, pentru a reduce impactul zonelor industriale asupra funcțiunii propuse, la limita dintre NC 32461 și NC 32477 se propune o **zonă verde de protecție (Vp) de 10 metri**.

Terenul reglementat ca Zonă Mixtă va avea un procent de 40% spații verzi. Se propune construcția unor clădiri în sistem pavilionar.

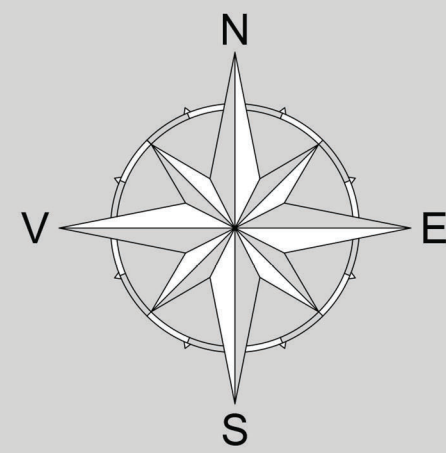
Se propune un spațiu amenajat de tip parc care va delimita și separa funcțiunea propusă față de zona industrială și va facilita accesul utilizatorilor prin două accese: unul pietonal și unul carosabil.

Reglementari propuse prin PUZ

ZONA		M	
Rh	Hmax	P+1E	10,0m
POT	CUT	30%	0,9

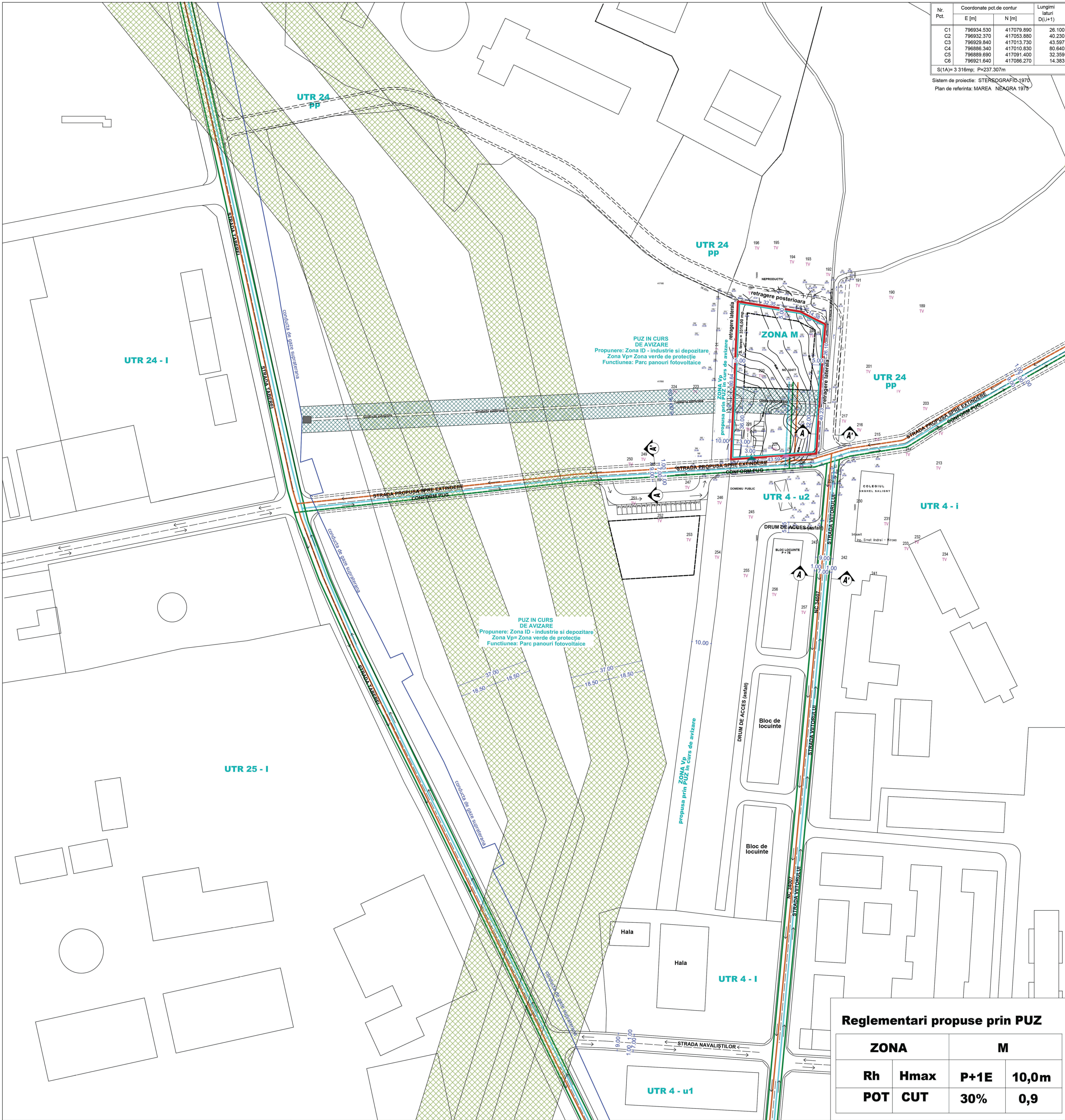
Referat / expertiza - nr./data			
BENEFICIAR:		PROIECT NR.	
U.A.T. Municipiul Tulcea		101/2021	
Județul Tulcea, Municipiul Tulcea, Strada Păcii nr. 20		FAZA	
CONSTRUIRE CENTRU PENTRU ÎNGRIJIREA PERSOANELOR VÂRSTICE (PARC) - PLAN URBANISTIC ZONAL - Faza II - ELABORARE STUDIUL DE FEZABILITATE - Faza II - OBTINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE		PUZ	
Județul Tulcea, Municipiul Tulcea, Strada Viitorului FN, număr cadastral 32477		TITLU PLANSA	
CIRCULAȚII - MARCAJE ȘI INDICATOARE PROPUSE		PLANSA NR.	
5.1			

		Referat/expertiză, nr./data 	
NEXUS CONSULTING S.R.L. Adresa poștală cu scop: Sector 4, Municipiul București Cui 13330370, ADR 760000 E-mail: nexco.ang@gmail.com, nr. 0723 23 23 23		U.A.T. Municipiul Tulcea Județul Tulcea, Municipiul Tulcea, Strada Păcii nr. 20	
PROIECT		PROIECT NR. 101/2021	
DATE		FAZA PUZ	
DESEMNAȚIE		PLANSĂ NR. 6	



Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi latari
	E [m]	N [m]	D(i,j+1)
C1	796934.530	417079.890	26.100
C2	796932.370	417053.880	40.230
C3	796929.840	417013.730	43.597
C4	796886.340	417010.830	80.640
C5	796889.690	417091.400	32.359
C6	796921.640	417086.270	14.383

S(1A)= 3 316mp; P=237.307m
Sistem de proiectie: STEREOGRAFIC 1970
Plan de referinta: MAREA NEAGRA 1979



Reglementari propuse prin PUZ

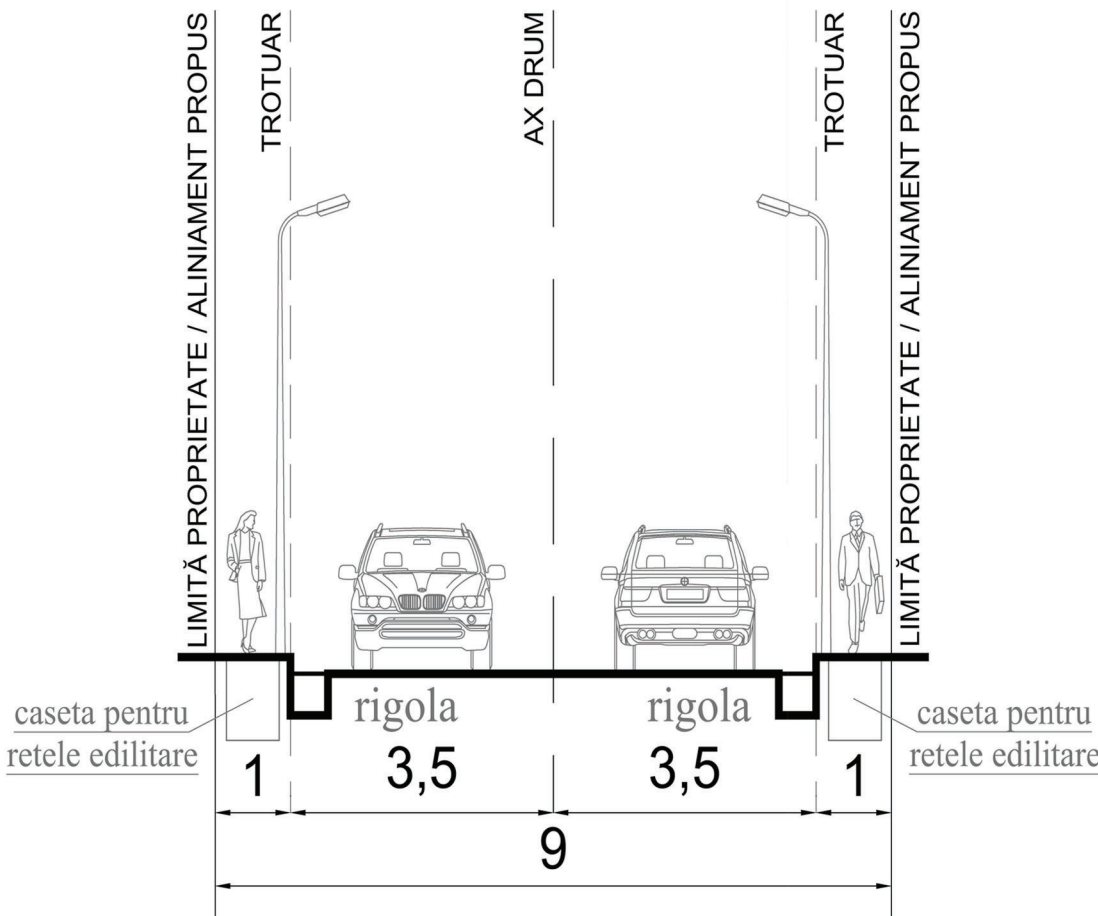
ZONA		M	
Rh	Hmax	P+1E	10,0m
POT	CUT	30%	0,9

LEGENDA

- LIMITE**
- Limita cadastru
 - Limita de proprietate
- RESTRICTII**
- Limita edificabil
 - Limita UTR
 - Zona de protectie aferenta LEA
 - Zona de protectie conducta subterana
- RETELE EXISTENTE**
- Retea de apa
 - Retea canalizare
 - Retea energie electrica
- RETELE PROPUSE**
- Retea de apa propusa
 - Retea canalizare propusa
 - Retea energie electrica propusa
- CIRCULATII SI ACCESE**
- ▲ Acces pietonal
 - ▲ Acces carosabil

Seccune Sc.1:100

PROFIL A-A'
DRUMURI PROPUSE SPRE EXTINDERE CONFORM P.U.G. MUNICIPIUL TULCEA
- tronson str. Taberei - str. Viitorului, la sud de terenul studiat
- tronson str. Viitorului - str. Taberei, la est si nord de terenul studiat



DESCRIEREA SITUATIEI PROPUSE PRIN PUZ

Propunerea conform Certificatului de Urbanism nr. 711 din 06.10.2021 este "Construire centru pentru ingrijirea persoanelor varstnice"

S teren ce a generat PUZ = 3316,00 mp din masuratori si acte conform Act Administrativ nr. 158 din 28.06.2010.

Lotul este situat in Strada Viitorului FN, Municipiul Tulcea, NC 32477 si se afla in proprietatea privata a UAT Municipiul Tulcea.

Lotul este propus spre conversie functionala din UTR 24 - Zona I - Unitati industriale, depozitare si transport si Zona P - zona de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protectie, zonă nereglementată, in **Zona M - Zona mixta**.

Propunerea se elaborează în relație cu PUZ-ul în curs de consultare amplasat pe terenul din partea de vest a terenului studiat având NC 32461 cu funcțiunea de Parc panouri fotovoltaice conform Certificatului de Urbanism nr. 19 din 22.01.2024.

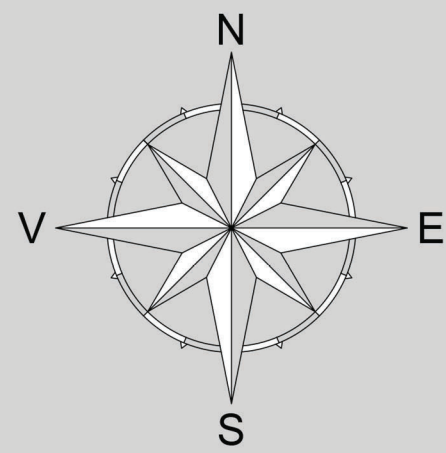
Astfel, pentru a reduce impactul zonelor industriale asupra funcțiunii propuse, la limita dintre NC 32461 și NC 32477 se propune o **Zonă verde de protecție (Vp) de 10 metri**.

Terenul reglementat ca Zonă Mixtă va avea un procent de 40% spații verzi. Se propune construcția unor clădiri în sistem pavilionar.

Se propune un spațiu amenajat de tip parc care va delimita și separa funcțiunea propusă față de zona industrială și va facilita accesul utilizatorilor prin două accese: unul pietonal și unul carosabil.

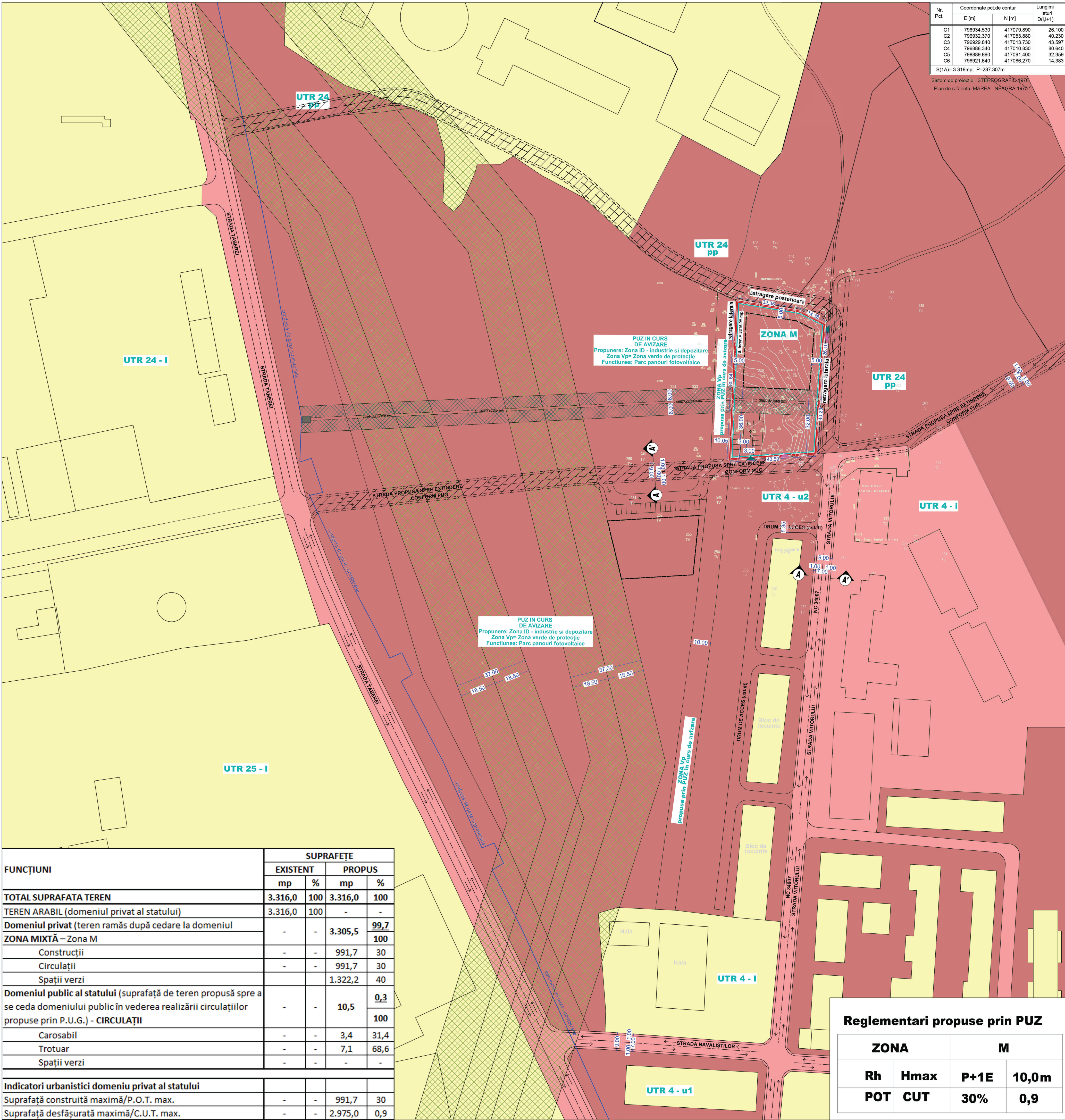


Referat/expertiza nr./data			
NEXUS CONSTRUCTION CONSULTING S.R.L.		U.A.T. Municipiul Tulcea	PROIECT NR. 101/2021
Adresa punct de lucru: Sector 4, Municipiul Tulcea, Strada Viitorului FN, Nr. 20		Județul Tulcea, Municipiul Tulcea, Strada Păcii nr. 20	
E-mail: nexus.ing@nexus.ro, tel: 0722.919.111, 0722.919.112			
SPECIFICATIE	NUME SI PRENUME	SEMNATURA	SCARA
SEF PROIECT	ing. urb. Constantin Draghici		1:1000
PROIECTAT	ing. Emilian CALOTĂ		
DESENAT	urb. Ana Maria DURLA		
DATA 2024		TITLU PLANSA: REȚELE TEHNICO-EDILITARE	PLANSĂ NR. 7



Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi latari D(i,j+1)
	E [m]	N [m]	
C1	796934.530	417079.890	26.100
C2	796932.370	417053.880	40.230
C3	796929.840	417013.730	43.597
C4	796886.340	417010.830	80.640
C5	796889.690	417091.400	32.359
C6	796921.640	417086.270	14.383

S(1A)= 3 316mp; P=237.307m
Sistem de proiect: STEREOGRAFIC-1970
Plan de referință: MAREA NEAGRA 1979



FUNCTIUNI	SUPRAFETE			
	EXISTENT	PROPOS		
	mp	%	mp	%
TOTAL SUPRAFATA TEREN	3.316,0	100	3.316,0	100
TEREN ARABIL (domeniul privat al statului)	3.316,0	100	-	-
Domeniul privat (teren ramăs după cedare la domeniul public)	-	-	3.305,5	99,7
ZONA MIXTĂ – Zona M	-	-	-	100
Construcții	-	-	991,7	30
Circulații	-	-	991,7	30
Spații verzi	-	-	1.322,2	40
Domeniul public al statului (suprafață de teren propusă spre a se ceda domeniului public în vederea realizării circulațiilor propuse prin P.U.G.) - CIRCULAȚII	-	-	10,5	0,3
Carosabil	-	-	3,4	31,4
Trotuar	-	-	7,1	68,6
Spații verzi	-	-	-	-
Indicatori urbanistici domeniu privat al statului	-	-	-	-
Suprafață construită maximă/P.O.T. max.	-	-	991,7	30
Suprafață desfășurată maximă/C.U.T. max.	-	-	2.975,0	0,9

Reglementari propuse prin PUZ

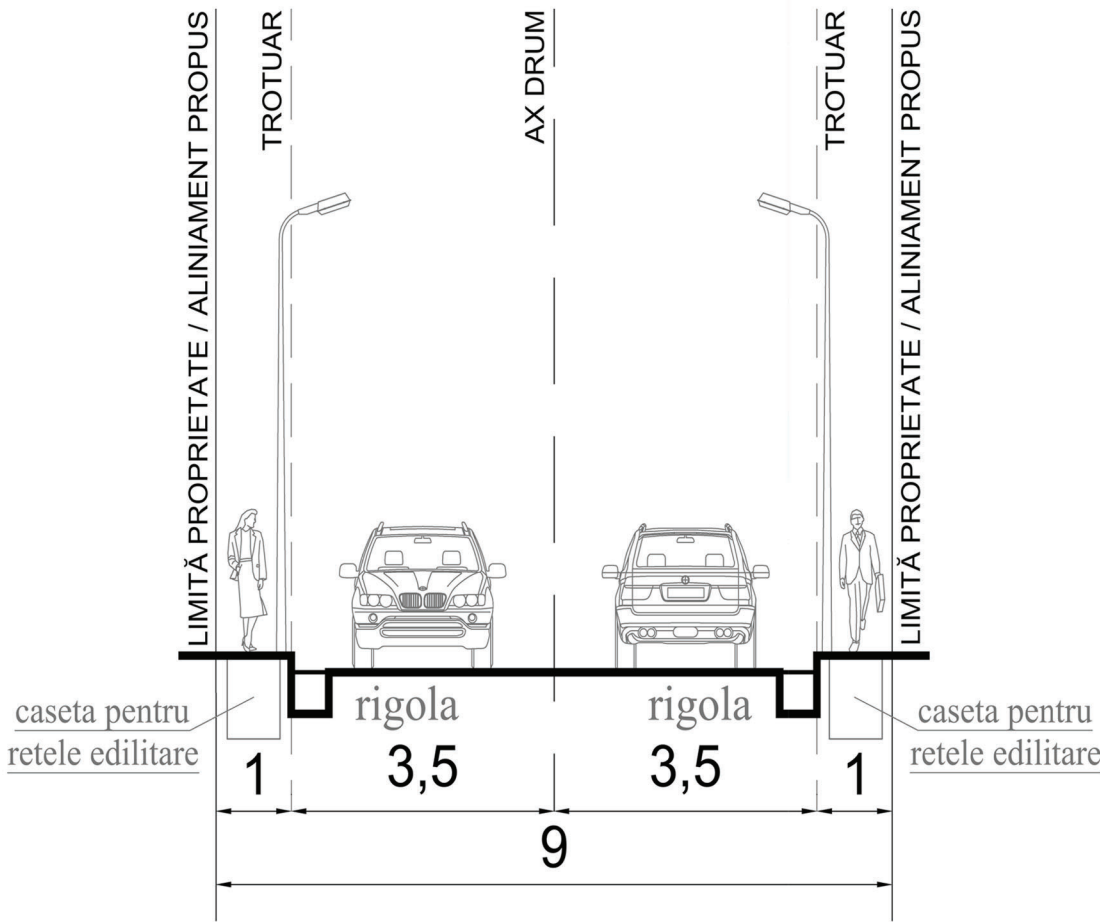
ZONA		M	
Rh	Hmax	P+1E	10,0m
POT	CUT	30%	0,9

LEGENDA

- LIMITE**
- Limita cadastre
 - Limita de proprietate
- RESTRICTII**
- Limita edificabil
 - Limita UTR
 - Zona de protecție aferenta LEA
 - Zona de protecție conducta subterana
- REGIM DE PROPRIETATE**
- Teren proprietate privată - persoane fizice/juridice
 - Domeniul public
 - Domeniul privat al municipiului
 - Teren propus sa treaca in domeniul public
- CIRCULATII SI ACCESE**
- Acces pietonal
 - Acces carosabil

Sețiune A-A' Sc.1:100

PROFIL A-A'
DRUMURI PROPUSE SPRE EXTINDERE CONFORM P.U.G. MUNICIPIUL TULCEA
- tronson str. Taberei - str. Viitorului, la sud de terenul studiat
- tronson str. Viitorului - str. Taberei, la est si nord de terenul studiat



DESCRIEREA SITUATIEI PROPUSE PRIN PUZ

Propunerea conform Certificatului de Urbanism nr. 711 din 06.10.2021 este "Construire centru pentru ingrijirea persoanelor varstnice". S teren ce a generat PUZ = 3316,00 mp din masuratori si acte conform Act Administrativ nr. 158 din 28.06.2010.

Lotul este situat in Strada Viitorului FN, Municipiul Tulcea, NC 32477 si se afla in proprietatea privata a UAT Municipiul Tulcea.

Lotul este propus spre conversie functionala din UTR 24 - Zona I - Unitati industriale, depozitare si transport si Zona P - zona de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protectie, zonă nereglementată, in Zona M - Zona mixta.

Propunerea se elaborează în relație cu PUZ-ul în curs de consultare amplasat pe terenul din partea de vest a terenului studiat având NC 32461 cu funcțiunea de Parc panouri fotovoltaice conform Certificatului de Urbanism nr. 19 din 22.01.2024.

Astfel, pentru a reduce impactul zonelor industriale asupra funcțiunii propuse, la limita dintre NC 32461 și NC 32477 se propune o Zonă verde de protecție (Vp) de 10 metri.

Terenul reglementat ca Zonă Mixtă va avea un procent de 40% spații verzi. Se propune construcția unor clădiri în sistem pavilionar.

Se propune un spațiu amenajat de tip parc care va delimita și separa funcțiunea propusă față de zona industrială și va facilita accesul utilizatorilor prin două accese: unul pietonal și unul carosabil.

CONCLUZII

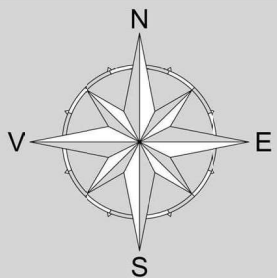
Zona de studiu se află în proprietatea privată a Municipiului Tulcea și dispune o suprafață de 3 316,00 mp din măsurători și din acte. Terenul are acces la domeniul public din drumul neasfaltat din partea sudică, propus spre modernizare prin documentația PUG.

Suprafața propusă spre a se ceda domeniului public în vederea extinderii circulațiilor propuse PUG este de 3.316,00 mp.

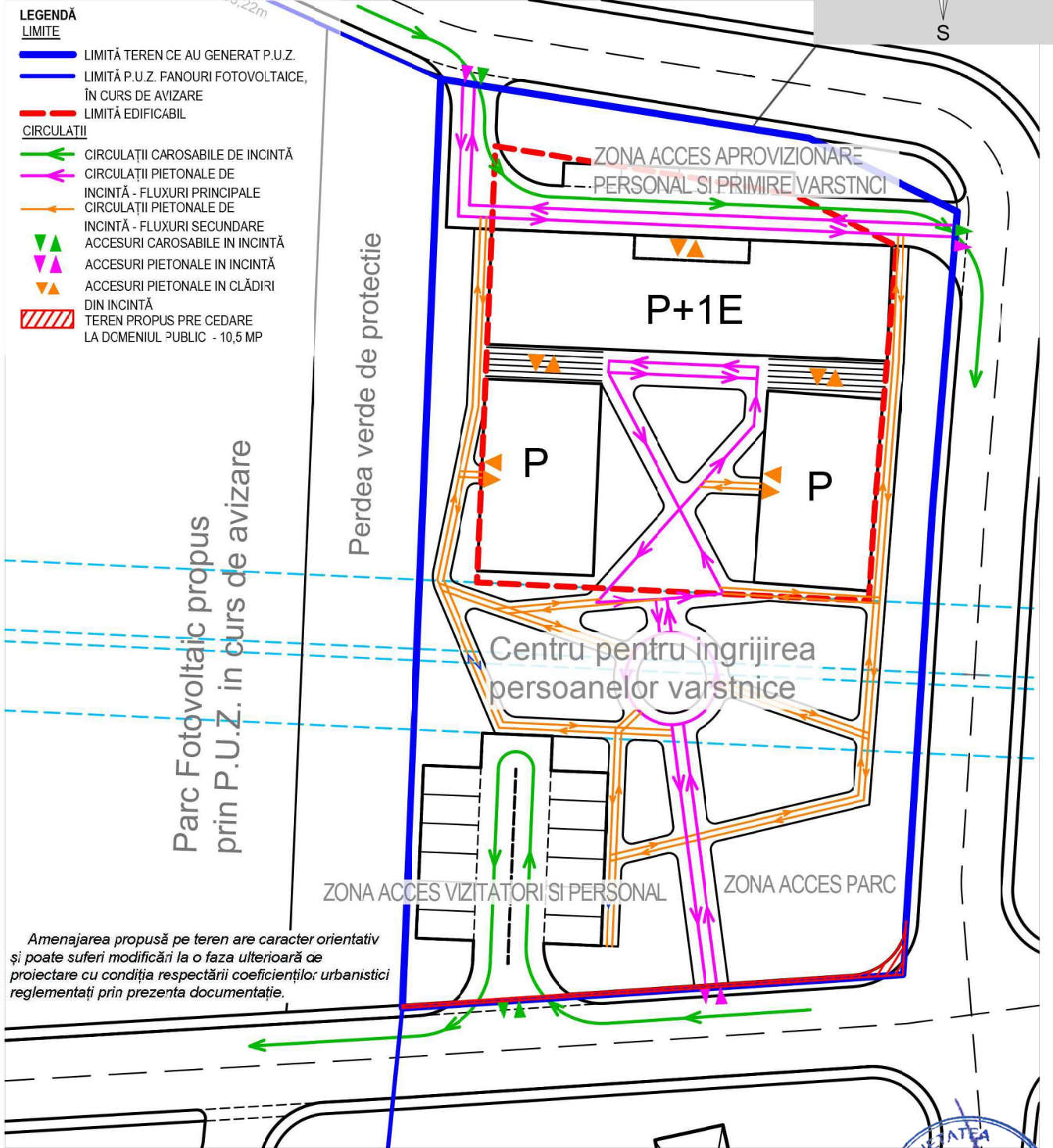
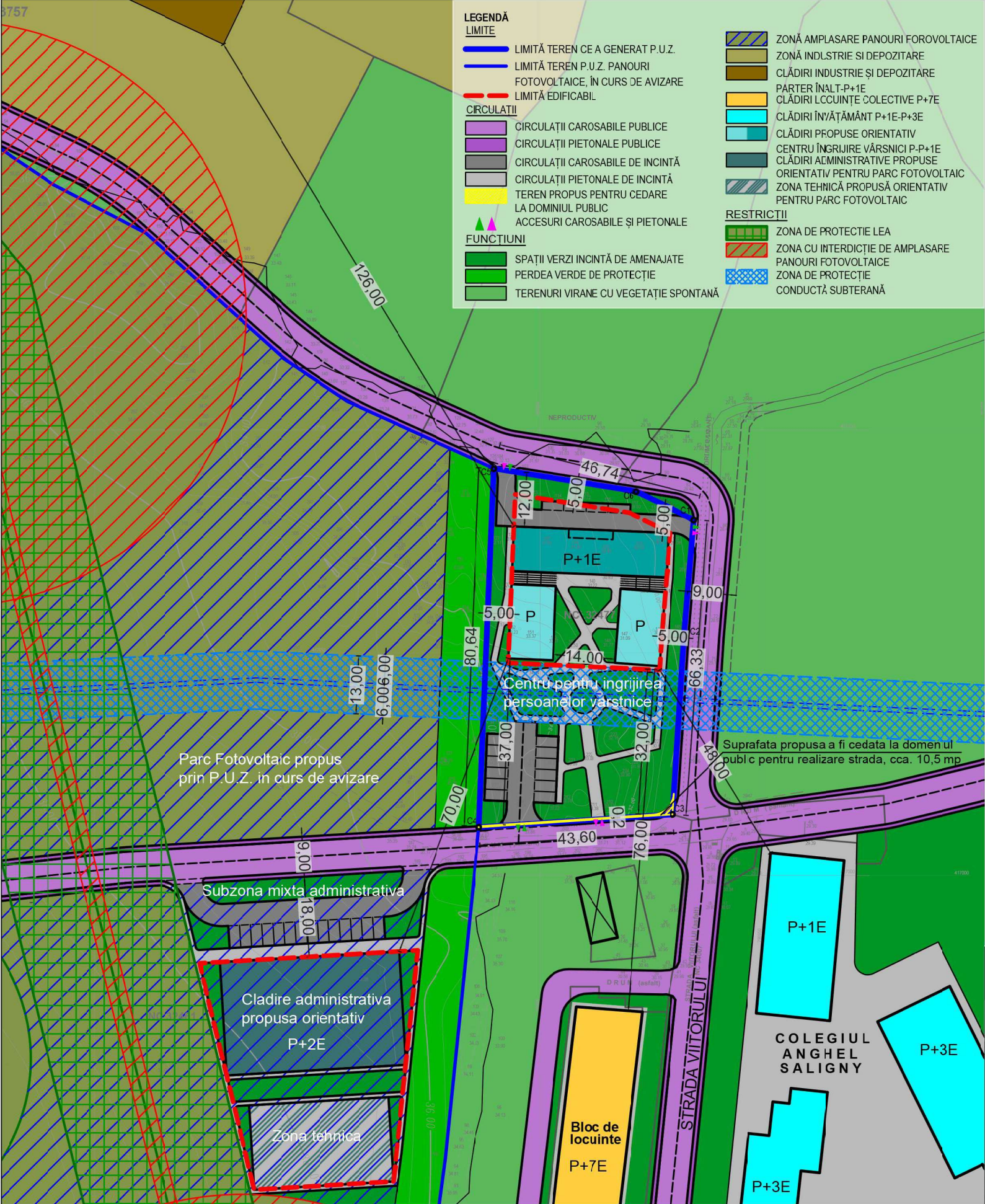


Referat/expertiză nr./data			
BENEFICIAR:		U.A.T. Municipiul Tulcea	PROIECT NR. 101/2021
Județul Tulcea, Municipiul Tulcea, Strada Păcii nr. 20			
SPECIFICATIE:		NUME SI PRENUME	SEMNATURA
SUF. PROIECT		art. urb. Constantin Drăghici	1:1000
PROIECTAT		art. Emilian CALOTĂ	
DESEINAT		art. Ana Maria DURLA	
DATA		2024	
TITLU PROIECT:		CONSTRUIRE CENTRU PENTRU ÎNGRIJIREA PERSOANELOR VÂRSTNICE (FAZĂ I - PLAN URBANISTIC ZONAL FAZĂ I - ELABORARE STUDIUL DE FIZIBILITATE FAZĂ II - OBTINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE)	FAZĂ PUZ
Județul Tulcea, Municipiul Tulcea, Strada Viitorului FN, număr cadastral 32477			
TITLU PLANȘĂ:		REGLEMENTARI URBANISTICE - REGIMUL JURIDIC	PLANȘĂ NR. 8

				Referat expertiză nr. / data	
NEXUS CONSTRUCTION CONSULTING S.R.L. Address point of contact: Sector 4, Bulevardul Ștefan cel Mare nr. 10 Cod 0600207, 0600709 E-mail: nexus.org@gmail.com, tel. 0722 360 000				PROIECT	
U.A.T. Municipiul Tulcea Județul Tulcea, Municipiul Tulcea, Strada Păcii nr. 20				PROIECT NR. 101/2021	
SPECIFICATIE	NUME SI PRENUME	SEMNATURA	DATA	TITLU PROIECT:	FAZA
SEF PROIECT	art. urb. Construcții Dinamica		1.1000	CONSTRUIE CENTRU ÎNTOCARII PASAGERILOR DE VÂRSTĂ (FAZA I - PLAN URBANISTIC ZONAL; FAZA II - ELABORARE STUDIU DE FEZABILITATE; FAZA III - ÎNTOCARII AUTOTRACATE DE CONSTRUIE)	PUZ
	art. Emiliai CALOTĂ			Județul Tulcea, Municipiul Tulcea, Strada Vihorel V. H. nr. 100, coordonată: 44.77	
	art. Ana Maria DURLA		2024	TITLU PLANȘA:	PLANȘA NR.
DESEMAT	art. Ana Maria DURLA		DATA	REGLEMENTAREA URBANISTICE - PROIECT DE ÎNTOCARII PASAGERILOR DE VÂRSTĂ	9



PLANSĂ 9.1- REGLEMENTARI URBANISTICE - PROPUNERE ORIENTATIVA DE MOBILARE - DETALIU



SCHEMĂ CIRCULAȚII DE INCINTĂ - PROPUNERE ORIENTATIVĂ

NCC NEXUS CONSTRUCTION CONSULTING S.R.L. Adresa punct de lucru: Sector 4, Municipiul Bucuresti CUI 33328307, J407708/2014 E-mail: nexcc.sr@gmail.com, tel: 0721.601.634/ 0722.633.569 REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA PROIECT-URBANIST PROIECT-URBANIST	Referat/expertiză, nr./data	
BENEFICIAR: U.A.T. Municipiul Tulcea Județul Tulcea, Municipiul Tulcea, Strada Păcii nr. 20		PROIECT NR. 101/2021
TITLU PROIECT: CONSTRUIRE CENTRU PENTRU ÎNGRIJIREA PERSOANELOR VÂRSTNICE (FAZA I - PLAN URBANISTIC ZONAL; FAZA II - ELABORARE STUDIU DE FEZABILITATE; FAZA III - OBTINEREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE) Județul Tulcea, Municipiul Tulcea, Strada Viitorului FN, numar cadastral 32477		FAZA PUZ
TITLU PLANȘĂ: REGLEMENTARI URBANISTICE - PROPUNERE ORIENTATIVA DE MOBILARE - DETALIU		PLANȘĂ NR. 9.1
SPECIFICAȚIE	NUME ȘI PRENUME	SEMNĂȚURA
ȘEF PROIECT	arh. urb. Constantin Drăghici	1:1000
PROIECTAT	arh. Emilian CALOTĂ	
DESENAT	urb. Ana Maria DURLA	DATA 2024