



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



Nr. 38518/17.09.2025

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
LOCUINȚĂ PARTER+ETAJ”, INTRAVILAN MUNICIPIUL TULCEA, STRADA GRIVIȚEI, NR. 71,
CARTE FUNCİARĂ NR. 43397, NUMĂR CADASTRAL 43397 ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL DE
URBANISM AFERENT**

Prezentul proiect de hotărâre are ca scop aprobarea documentației Plan Urbanistic Zonal ”CONSTRUIRE LOCUINȚĂ PARTER+ETAJ”, intravilan municipiul Tulcea, strada Griviței, nr. 71, carte funciară nr. 43397, număr cadastral 43397 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, prin care Inițiatorul documentației, numitul Boboceă Ion și-a manifestat intenția de a reglementa terenul în suprafață de 260,00 mp din acte și de 253,00 mp din măsurătorile topo-cadastrale, situat în zonele IS – zonă pentru instituții și servicii publice de interes general și zonă P – zonă de parcuri , complexe sportive, recreere, turism – subzona Ppp – perdele de protecție și altele pe o adâncime de 5,00 m la strada Griviței, pentru terenul aflat în intravilanul municipiului Tulcea, strada Griviței, nr. 71, carte funciară nr. 43397, număr cadastral 43397.

Amplasamentul analizat în prezenta documentație este situat în intravilanul municipiului Tulcea, strada Griviței, nr. 71, carte funciară nr. 43397, număr cadastral 43397, care potrivit PUG face parte din UTR 14 – GRIVIȚEI, zona IS – zonă pentru instituții și servicii publice de interes general și zonă P – zonă de parcuri , complexe sportive, recreere, turism – subzona Ppp – perdele de protecție și altele pe o adâncime de 5,00 m la strada Griviței.

Terenul de amplasament identificat cu numărul cadastral 32461, în suprafață de 260,00 mp din acte și de 253,00 mp din măsurătorile topo-cadastrale, aparține numiților _____, conform Contractului de vânzare autenticat cu nr. 1937 din data de 03 septembrie 2024.

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la nord-est – teren proprietate privată – număr cadastral 53763;
- la sud-est - teren proprietate privată, necadastrat;
- la sud-vest - teren proprietate privată, necadastrat;
- la nord-vest – teren din domeniul public de interes local - număr cadastral 44842 – strada Griviței.

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. 38260/16.09.2025, Raportul de specialitate întocmit de Direcția Arhitect Șef/Serviciul Urbanism, Amenajare Teritoriu și Cadastru/Compartiment Avizare Documentații Urbanism, înregistrat sub nr. 38261/16.09.2025, studiul de impact, înregistrat la Primăria Municipiului Tulcea sub nr. 38256/16.09.2025 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 LOCUINȚĂ PARTER+ETAJ", intravilan municipiul Tulcea, strada Griviței, nr. 71, carte funciară nr. 43397, număr cadastral 43397 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 LOCUINȚĂ PARTER+ETAJ”, INTRAVILAN MUNICIPIUL TULCEA, STRADA GRIVIȚEI, NR. 71, CARTE FUNCİARĂ NR. 43397, NUMĂR CADASTRAL 43397 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 LOCUINȚĂ PARTER+ETAJ”, intravilan municipiul Tulcea, strada Griviței, nr. 71, carte funciară nr. 43397, număr cadastral 43397 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 LOCUINȚĂ PARTER+ETAJ”, intravilan municipiul Tulcea, strada Griviței, nr. 71, carte funciară nr. 43397, număr cadastral 43397 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, înregistrat la Primăria Municipiului Tulcea sub nr. 38256/16.09.2025, referatul de aprobare al Primarului Municipiului Tulcea, Ștefan Ilie, înregistrat cu nr. 38260/16.09.2025 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. 38261/16.09.2025;

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 LOCUINȚĂ PARTER+ETAJ”, intravilan municipiul Tulcea, strada Griviței, nr. 71, carte funciară nr. 43397, număr cadastral 43397 și Regulamentul Local de Urbanism aferent.

Terenul de amplasament identificat cu numărul cadastral 32461, în suprafață de 260,00 mp din acte și de 253,00 mp din măsurătorile topo-cadastrale, aparține numiților , conform Contractului de vânzare autenticat cu nr. 1937 din data de 03 septembrie 2024.

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 BĂDILAȘ**





ROMÂNIA
JUDEȚUL TULCEA
PRIMARUL MUNICIPIULUI TULCEA



Nr. Înregistrare 38260/16.09.2025

Referat de aprobare

A proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal ”CONSTRUIRE LOCUINȚĂ PARTER+ETAJ”, intravilan municipiul Tulcea, strada Griviței, nr. 71, carte funciară nr. 43397, număr cadastral 43397 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent

Inițiatorul documentației, numitul _____ și-a manifestat intenția de a reglementa terenul în suprafață de 260,00 mp din acte și de 253,00 mp din măsurătorile topo-cadastrale, situat în zonele IS – zonă pentru instituții și servicii publice de interes general și zonă P – zonă de parcuri , complexe sportive, recreere, turism – subzona Ppp – perdele de protecție și altele pe o adâncime de 5,00 m la strada Griviței, pentru terenul aflat în intravilanul municipiului Tulcea, strada Griviței, nr. 71, carte funciară nr. 43397, număr cadastral 43397.

Documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal cu regulamentul aferent este întocmită de firma Arhaus S.R.L. - șef de proiect arh. Matilda Simona Teodorescu, ca urmare a solicitării de către beneficiar a Certificatului de urbanism în scopul ”Construire locuință parter + etaj”.

Amplasamentul analizat în prezenta documentație este situat în intravilanul municipiului Tulcea, strada Griviței, nr. 71, carte funciară nr. 43397, număr cadastral 43397, care potrivit PUG face parte din UTR 14 – GRIVIȚEI, zona IS – zonă pentru instituții și servicii publice de interes general și zonă P – zonă de parcuri , complexe sportive, recreere, turism – subzona Ppp – perdele de protecție și altele pe o adâncime de 5,00 m la strada Griviței.

Terenul de amplasament identificat cu numărul cadastral 32461, în suprafață de 260,00 mp din acte și de 253,00 mp din măsurătorile topo-cadastrale, aparține numiților _____
Corina, conform Contractului de vânzare autentificat cu nr. 1937 din data de 03 septembrie 2024.

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la nord-est – teren proprietate privată – număr cadastral 53763;
- la sud-est - teren proprietate privată, necadastrat;
- la sud-vest - teren proprietate privată, necadastrat;
- la nord-vest – teren din domeniul public de interes local - număr cadastral 44842 – strada Griviței.

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 LOCUINȚĂ PARTER+ETAJ”, intravilan municipiul Tulcea, strada Griviței, nr. 71, carte funciară nr. 43397, număr cadastral 43397 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. 38261/16.09.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

**Pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal ”CONSTRUIRE LOCUINȚĂ
PARTER+ETAJ”, intravilan municipiul Tulcea, strada Griviței, nr. 71, carte funciară nr.
43397, număr cadastral 43397 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent**

- Proiectant: Societatea ARHAUS S.R.L.
- Inițiator:

Având în vedere adresa înregistrată la U.A.T. Municipiul Tulcea cu nr. 29452/23.07.2025 și a completărilor înregistrate la U.A.T. Municipiul Tulcea cu nr. 37074/09.09.2025,

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 LOCUINȚĂ PARTER+ETAJ”, intravilan municipiul Tulcea, strada Griviței, nr. 71, carte funciară nr. 43397, număr cadastral 43397 și Regulamentul Local de Urbanism aferent.

Documentația a fost analizată în Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a Municipiului Tulcea în ședința din 37.08.2025 și a primit Avizul Arhitectului Șef cu nr. 12/10.09.2025.

1. Identificare amplasament și situație existentă

Amplasamentul analizat în prezenta documentație este situat în intravilanul municipiului Tulcea, strada Griviței, nr. 71, carte funciară nr. 43397, număr cadastral 43397, care potrivit PUG face parte din UTR 14 – GRIVIȚEI, zona IS – zonă pentru instituții și servicii publice de interes general și zonă P – zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, turism – subzona Ppp – perdele de protecție și altele pe o adâncime de 5,00 m la strada Griviței.

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 32461, în suprafață de 260,00 mp din acte și de 253,00 mp din măsurătorile topo-cadastrale, aparține numiților _____, conform Contractului de vânzare autenticat cu nr. 1937 din data de 03 septembrie 2024.

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la nord-est – teren proprietate privată – număr cadastral 53763;
- la sud-est - teren proprietate privată, necadastrat;
- la sud-vest - teren proprietate privată, necadastrat;
- la nord-vest – teren din domeniul public de interes local - număr cadastral 44842 – strada Griviței.

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, modalitatea de amplasare a structurilor fotovoltaice, reglementări urbanistice specifice necesare construirii unui parc fotovoltaic și a clădirii administrative.

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

- schimbarea de destinație din zonă de teren arabil în zonă unități industriale și depozitare și zonă verde de protecție;
- 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 propuse, respectiv:

UTR 14 – GRIVIȚEI, Zona LM- zonă rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 (până la 10,00 m) - subzona LMu1- exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare)

Funcțiunea dominantă: locuirea individuală.

Funcțiuni complementar admise:

- Anexe gospodărești specifice locuirii;
 - Construirea de locuințe individuale cu caracter urban cu garaje aferente;
 - Accese carosabile, pietonale, parări;
 - Construcții și instalații tehnico- edilitare necesare zonei;
 - Locuințe cu partiu special care permit exercitarea activitatilor profesionale libere (avocatură, proiectare, medicină, etc.);
 - Comerț cu amănuntul.
- Funcțiuni interzise:*
- Activități productive poluante;
 - Depozitare en gros;
 - Depozitare pentru vânzare a substanțelor toxice sau inflamabile;

- Service/stații de întreținere auto;
- Depozite pentru vânzare materiale de construcții.

Utilizări admise:

- Construirea de locuințe individuale cu caracter urban cu garaje aferente;
- Spații vezi amenajate;
- Accese pietonale, carosabile, parcuri;
- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei.

Utilizări permise cu condiții:

- Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile, să fie respectată legislația în domeniu și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

- Amplasarea rețelelor exterioare de alimentare cu apă, canalizare menajeră, energie electrică și gaz metan să se facă cu respectarea distanțelor de minim 1,00 m față de fundația clădirii și de vecinătăți.

Utilizări interzise:

- Orice unități poluante sau generatoare de riscuri tehnologice;

- Activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxă, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;

- Ferme agro-zootehnice, abatoare;
- Depozite de deșeuri;
- Spălătorii chimice;

Funcțiuni menținute:

Zonă Pp - zonă verde, parcuri, grădini de cartier, scuaruri, subzona Ppp – perdele de protecție pe o adâncime de 5,00 m de la strada Griviței.

Condiții de amplasare, echipare și configurare a construcțiilor:

1. Amplasarea în interiorul parcelei

1.1 Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Față de limita de proprietate din partea de vest (aliniament) strada Griviței se propune o retragere de aproximativ 6,55 m.

Regim de aliniere: construcția se va amplasa la 6,55 m față de aliniamentul de la strada Griviței.

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă retragerile:

- Față de limita de nord-est – variabilă – 0,90 m – 1,25m (laterală);
- Față de limita de sud-vest – 3,00 m (laterală);
- Față de limita de sud-est – variabilă – 2,65 m -3.40m (posterioară).

1.3 Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- între clădirile proiectate și cele existente se vor respecta distanțele minime obligatorii pentru securitatea la incendiu, respectiv 3,00 m pe una din laturile clădirii;

- distanța între clădirile amplasate pe aceeași parcelă va fi cel puțin egală cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte, de la cota trotuarului amenajat;

- retragerile construcțiilor de la limitele de proprietate laterale și posterioare vor respecta prevederile Codului Civil.

2. Circulații și accese:

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

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

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

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

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

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

Accesul auto și pietonal în incintă se va asigura direct din strada Griviței.

3. Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Numărul locurilor de parcare, va fi conform Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Unității Administrativ-Teritoriale Municipiul Tulcea, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 201 din data de 28.09.2017 – se va amenaja, în interiorul parcelei, un loc de parcare.

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 reflecta funcțiunea și va fi în concordanță cu liniile arhitecturii contemporane moderne, exprimând în final un caracter unitar al zonei.

Se va urmări simplitatea volumelor, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit, evitarea evidențierii unor calcane.

Sunt interzise structuri de acoperiș cu învelitoare tip șarpantă cu rezolvări complicate cu turnulețe și streșini suprapuse.

Se interzic materiale care conțin azbest și materiale periculoase pentru sănătatea oamenilor.

Acoperișurile vor avea învelitoare tip terasă sau șarpantă cu pante mici.

Culorile exterioare se vor armoniza, pentru a obține o imagine unitară și plăcută.

Tâmplăria se recomandă a fi de calitate, culorile se vor armoniza cu finisajele exterioare. Tâmplăria poate fi din pvc sau metalică, culoare maro venghe, cu geam termopan.

Pentru exterior se vor folosi tencuieli decorative în culori deschise, alb, gri, bej și accente în culori închise pentru a marca volume, accese, etc.

Se pot folosi placări cu materiale naturale: piatră naturală, lemn. Finisajul exterior tencuieli decorative albe și bej cu accente de culori închise care pot marca accese, volume, etc.

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 – se va realiza din rețeaua electrică existentă pe strada Griviței.

- Alimentarea cu apă – alimentarea cu apă a obiectivelor se va realiza din rețeaua existentă pe strada Griviței.

- Evacuarea apelor uzate menajere – evacuarea apelor menajere se va realiza în rețeaua publică de canalizare existentă pe strada Griviței

- Evacuarea deșeurilor menajere solide – Se va asigura în incintă platformă pentru deșeuri menajere și tehnologice, în amplasarea acestora se va ține cont de legislația în domeniu de la data elaborării documentației tehnice pentru emiterea autorizației de construire, în special Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de Igienă și Sănătate Publică privind mediul de viață al populației. În utilizare deșeurile vor fi predate către prestatori autorizați, conform legislației în vigoare.

6. Spații libere și spații plantate:

Se vor amenaja spații verzi și plantate în interiorul incintei, conform reglementărilor legislative în vigoare - minim 30% care vor fi întreținute corespunzător.

7. Împrejmuirea:

- Se vor realiza împrejmuiți din materiale de calitate ce nu vor deranja vecinătățile.
- La strada Griviței împrejmuirea se va realiza din zidărie plină, lemn, metal sau transparentă parțial, înălțime maximă de 1,70 m,
- Împrejmuire opacă la celelalte vecinătăți, înălțime maximă de 2,00m.
- Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

Pentru ambele situații aspectul împrejmuirilor se vor supune aceluiași exigente.

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

- POT max propus : 36,30%;
- CUT max propus : 1,0;

9. Înălțimea construcțiilor

- Regim de înălțime maxim propus - P+1E; 2 niveluri supraterane
- H maximă a clădirilor 10,00m măsurată de la nivelul trotuarului de gardă.

Concluzii

Se supune deliberării/aprobării Consiliului Local al Municipiului Tulcea P.U.Z. ”CONSTRUIRE LOCUINȚĂ PARTER+ETAJ”, intravilan municipiul Tulcea, strada Griviței, nr. 71, carte funciară nr. 43397, număr cadastral 43397 și a Regulamentului 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 38256/16.09.2025

STUDIU DE IMPACT

la Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ PARTER+ETAJ", intravilan municipiul Tulcea, strada Griviței, nr. 71, carte funciară nr. 43397, număr cadastral 43397 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 unei locuințe cu regim de înălțime parter+etaj și a dotărilor necesare pentru funcționarea acesteia, 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 LM- zonă rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 (până la 10,00 m) - subzona LMu1- exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare): 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 Griviței, nr. 71, carte funciară nr. 43397, număr cadastral 43397, cu o suprafață de 260,00 mp din acte și de 253,00 mp din măsurătorile topo-cadastrale, 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 LOCUINȚĂ PARTER+ETAJ”, intravilan municipiul Tulcea, strada Griviței, nr. 71, carte funciară nr. 43397, număr cadastral 43397 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent.

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

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

Secțiunea 3 – Impactul financiar asupra bugetului

Intenția beneficiarului este de a dezvolta și pune în valoare potențialul urbanistic al zonei, prin edificarea unei construcții cu funcțiunea de locuire și asigurarea dotărilor necesare pentru funcționarea acestora (spații verzi, circulații auto și pietonale, loc 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 LM- zonă rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 (până la 10,00 m) - subzona LMu1- exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare), pe terenul în suprafață de 260,00 mp din acte și de 253,00 mp din măsurătorile topo-cadastrale.

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 LOCUINȚĂ PARTER+ETAJ", intravilan municipiul Tulcea, strada Griviței, nr. 71, carte funciară nr. 43397, număr cadastral 43397 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 MATACHE

ÎNTOCMIT
Mariana SĂGEATĂ



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



Ca urmare a cererii adresate de

cu sediul în Tulcea, strada Viticulturii, nr. 2Z, bl. Danubius, sc. B, et. 2, ap. 2, înregistrată la U.A.T. Municipiul Tulcea cu nr. 29452/23.07.2025 și a completărilor înregistrate la U.A.T. Municipiul Tulcea cu nr. 37074/09.09.2025;

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

AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF
Nr. 12 din 10.09.2025

Pentru Planul Urbanistic Zonal: **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ PARTER+ETAJ**, generat de imobilul: CARTE FUNCİARĂ NR. 43397, NUMĂR CADASTRAL 43397.

Inițiator:

Proiectant: SC ARHAUS S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură: ARH. MATILDA SIMONA TEODORESCU

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z.- intravilan municipiul Tulcea, strada Griviței, nr. 71, în suprafață de 260,00 mp din acte și 253,00 mp din măsurătorile topo-cadastrale.

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

UTR 14 – Griviței zona IS – zonă pentru instituții și servicii publice de interes general și zonă P – zonă de parcuri , complexe sportive, recreere, turism – subzona Ppp – perdele de protecție și altele pe o adâncime de 5,00 m la strada Griviței;

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: Prezenta documentație P.U.Z., analizează condițiile pentru posibilitatea introducerii de reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, generat de un teren aflat în intravilanul municipiului Tulcea, cu o suprafață de 260,00 mp din acte și 253,00 mp din măsurătorile topo-cadastrale.

Prezența documentație analizează condițiile pentru:

- schimbarea funcțiunii din IS în LMu1 – locuire rezidențială
- stabilirea procentului de ocupare al terenului;
- stabilirea coeficientului de utilizare al terenului;
- stabilirea de subzone funcționale;
- stabilirea regimului de aliniere și amplasarea în parcelă;
- asigurarea accesului auto și pietonal la nivel de parcelă.

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

UTR 14 – Griviței

Zone funcționale propuse:

Zona LM- zonă rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 (până la 10,00 m) - subzona LMu1- exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare)

Funcțiunea dominantă: locuirea individuală.

Funcțiuni complementare admise:

- Anexe gospodărești specifice locuirii
- Construirea de locuințe individuale cu caracter urban cu garaje aferente
- Accese carosabile, pietonale, parcuri
- Construcții și instalații tehnico- edilitare necesare zonei.
- Locuințe cu partiu special care permit exercitarea activităților profesionale libere (avocatura, proiectare, medicina, etc.)
- Comerț cu amănuntul

Funcțiuni interzise:

- Activități productive poluante
- Depozitare en gros
- Depozitare pentru vânzare a substanțelor toxice sau inflamabile
- Service/stații de întreținere auto
- Depozite pentru vânzare materiale de construcții

Utilizări admise:

- Construirea de locuințe individuale cu caracter urban cu garaje aferente

- Spații vezi amenajate
- Accese pietonale, carosabile, parcuri
- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei

Utilizări permise cu condiții:

- Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile, să fie respectată legislația în domeniu și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.
- Amplasarea rețelelor exterioare de alimentare cu apă, canalizare menajeră, energie electrică și gaz metan să se facă cu respectarea distanțelor de minim 1,00 m față de fundația clădirii și de vecinătăți.

Utilizări interzise:

- Orice unități poluante sau generatoare de riscuri tehnologice.
- Activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxă, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat
- Ferme agro- zootehnice, abatoare
- Depozite de deșeuri
- Spălătorii chimice

Funcțiuni menținute:

Zonă Pp - zonă verde, parcuri, grădini de cartier, scuaruri, subzona Ppp – perdele de protecție pe o adâncime de 5,00 m de la strada Griviței.

Condiții de amplasare, echipare și configurare a construcțiilor:

1. Amplasarea în interiorul parcelei

1.1 Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Față de limita de proprietate din partea de vest (aliniament) strada Griviței se propune o retragere de aproximativ 6,55 m.

Regim de aliniere: construcția se va amplasa la 6,55 m față de aliniamentul de la strada Griviței.

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă retragerile:

- Față de limita de nord-est – variabilă – 0,90 m – 1,25m (laterală)
- Față de limita de sud-vest – 3,00 m (laterală)
- Față de limita de sud-est – variabilă – 2,65 m -3.40m (posterioară)

1.3 Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- între clădirile proiectate și cele existente se vor respecta distanțele minime obligatorii pentru securitatea la incendiu, respectiv 3,00 m pe una din laturile clădirii;
- distanța între clădirile amplasate pe aceeași parcelă va fi cel puțin egală cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte, de la cota trotuarului amenajat;
- retragerile construcțiilor de la limitele de proprietate laterale și posterioare vor respecta prevederile Codului Civil.

2. Circulații și accese:

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

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

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

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

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

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

Accesul auto și pietonal în incintă se va asigura direct din strada Griviței.

3. **Staționarea autovehiculelor** se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Numărul locurilor de parcare, va fi conform Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Unității Administrativ-Teritoriale Municipiul Tulcea, aprobat prin HCL nr. 201 din data de 28.09.2017 – se va amenaja, în interiorul parcelei, un loc de parcare.

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 reflecta funcțiunea și va fi în concordanță cu liniile arhitecturii contemporane moderne, exprimând în final un caracter unitar al zonei.

Se va urmări simplitatea volumelor, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit, evitarea evidențierii unor calcane.

Sunt interzise structuri de acoperiș cu învelitoare tip șarpantă cu rezolvări complicate cu turnulețe și streașini suprapuse.

Se interzic materiale care conțin azbest și materiale periculoase pentru sănătatea oamenilor.

Acoperișurile vor avea învelitoare tip terasă sau șarpantă cu pante mici.

Culorile exterioare se vor armoniza, pentru a obține o imagine unitară și plăcută.

Tâmplăria se recomandă a fi de calitate, culorile se vor armoniza cu finisajele exterioare. Tâmplăria poate fi din pvc sau metalică, culoare maro venghe, cu geam termopan.

Pentru exterior se vor folosi tencuieli decorative în culori deschise, alb, gri, bej și accente în culori închise pentru a marca volume, accese, etc.

Se pot folosi plăcări cu materiale naturale: piatră naturală, lemn. Finisajul exterior tencuieli decorative albe și bej cu accente de culori închise care pot marca accese, volume, etc.

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 – se va realiza din rețeaua electrică existentă pe strada Griviței.
- Alimentarea cu apă – alimentarea cu apă a obiectivelor se va realiza din rețeaua existentă pe strada Griviței.
- Evacuarea apelor uzate menajere – evacuarea apelor menajere se va realiza în rețeaua publică de canalizare existentă pe strada Griviței
- Evacuarea deșeurilor menajere solide – Se va asigura în incintă platformă pentru deșeuri menajere și tehnologice, în amplasarea acestora se va ține cont de legislația în domeniu de la data elaboririi documentației tehnice pentru emiterea autorizației de construire, în special Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de Igienă și Sănătate Publică privind mediul de viață al populației. În utilizare deșeurile vor fi predate către prestatori autorizați, conform legislației în vigoare.

6. Spații libere și spații plantate:

Se vor amenaja spații verzi și plantate în interiorul incintei, conform reglementărilor legislative în vigoare - minim 30% care vor fi întreținute corespunzător.

7. Împrejmuirea:

- Se vor realiza împrejmuiuri din materiale de calitate ce nu vor deranja vecinătățile.
- La strada Griviței împrejmuirea se va realiza din zidărie plină, lemn, metal sau transparentă parțial, înălțime maximă de 1,70 m,
- Împrejmuire opacă la celelalte vecinătăți, înălțime maximă de 2,00m.
- Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

Pentru ambele situații aspectul împrejmuirilor se vor supune aceluiași exigențe.

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

- POT max propus : 36,30%;
- CUT max propus : 1,0;

9. Înălțimea construcțiilor

- Regim de înălțime maxim propus - P+1E; 2 niveluri supraterane
- H maximă a clădirilor 10,00m măsurată de la nivelul trotuarului de gardă.

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

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 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:

l. nr. **47 din 30.01.2025** emis de **UAT-MUNICIPIUL TULCEA**

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

Secretariat CTATU,
Mariana SĂGEATĂ

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Construire locuinta parter + etaj

Intravilan –Municipiul Tulcea, str.Givitei nr.71.

PARTEA I - DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

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

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și de utilizare a construcțiilor din zona teritoriului studiat aparținând. UTR 14.

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

1.2. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare din PUG și RLU – documentații aprobate, pentru teritoriul studiat;

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

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

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

2.1. La baza elaborării prezentului RLU aferent PUZ stau :

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 (broșură)

- Ghidul privind metodologia de elaborare si conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 (broșură)

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

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

3. DOMENIUL DE APLICARE

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

Suprafața pentru care s-a elaborat lucrarea este de 260.00mp (din acte), **253.00mp** (din masuratori cadastrale) studiată unitar și este situată în **UTR nr. 14 - GRIVITEI**.

- UTR-ul este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune dominantă și / sau omogenitate funcțională, fiind determinat prin limite fizice existente în teren (străzi, limite de proprietate).

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

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

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

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

Terenul in suprafata de 253,00 mp (din masuratorii cadastrale) si 260,00mp (din acte) este situat intr-o zona centrala a mun. Tulcea. Functiunea predominanta a intregii zone este locuirea ca functiune de baza cu zone de locuinte colective, cu regim de inaltime +10.00m si zone de Institutii si servicii de interes general.

Conform Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului Tulcea, imobilul este situat in zona **IS** - zona pentru institutii si servicii publice de interes general, zona **P**- zona de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, **Ppp**- subzona de perdele de protectie si altele pe o adancime de 5,00m de la strada Grivitei.

Vecinatati:

- N - proprietate privata
- S - proprietate pivata –
- E - proprietate private
- V - teren din domeniul public de interes local- strada Grivitei

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

- **Zone construite protejate**

In zona studiata nu exista monumente si ansambluri de arhitectura.

-Se vor lua toate masurile necesare asigurarii instalatiilor si sistemelor de epurare

- Se va asigura depozitarea controlata a deseurilor
- Se vor asigura in inteoul incintei zone verzi amenajate si se vor intretine

corespunzator

- **Protejarea patrimoniului natural**

In proiectare sa se afecteze cat mai putine suprafete de teren, doar cele necesare dezvoltarii si functionarii constructiilor noi propuse

- **Asigurarea compatibilitatilor functiunilor**

- Este obligatorie asigurarea compatibilitati functiunilor propuse pe amplasament
- Este strict interzis ca pe viitor sa se apleseze functiuni deranjante pentru obiectivul din zona

- **Protejarea patrimoniului cultural**

- In conformitate cu prevederile legale in vigoare

II.5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

- **Art.2. Expunerea la riscuri naturale**

Nu au fost identificate riscuri naturale in zona

- **Art.3. Expunerea la riscuri tehnologice**

Nu au fost identificate iscuri tehnologice in zona

II.6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

- Amplasarea constructiilor de locuinte se va realiza astfel incat, pentru toate incaperile de locuit sa se asigure durata minima de insorire.
Camerele de locuit se vor orienta de regula spre est, sud si vest.
Se vor respecta prevederile Ordinului 119/2004 actualizat cu Ordinul 994/2018 –Norme de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.
Se recomanda orientarea spre nord a spatiilor tehnice, anexe, depozite.
Se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.
- Retragerile minime a constructiilor fata de limitele de proprietate laterale si posterioare vor respecta prevederile Codului Civil, acolo unde este cazul se vor putea obtine derogari prin acordul notarial in scris al proprietarului dar fara a crea disfunctionalitati majore pe termen lung.
- Se vor pastra distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, respectiv minim 3,00m pe una din laturile cladirii.
- Distanța dintre cladirile amplasate pe aceeași parcelă va fi cel puțin egală cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.

• ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE

- in functie de specificul functional se va asigura orientarea corecta a incaperilor pentru asigurarea insoririi, iluminatului natural si confortului psihologic.

• ALINIAMENT

Zona studiata este amplasata pe un amplasament cu iesire directa la strada Grivitei.

Constructia se va amplasa la 6.55m fata de aliniamentul de la strada Grivitei.

• EDIFICABILUL

Edificabilul delimiteaza zona in care este permisa amplasarea constructiilor:

- Fata de limita de nord - 90cm - 1.25m
- Fata de limita de sud – 3.00m
- Fata de limita de est – 2.65m- 3.00m-3.40m
- Fata de limita de vest strada Grivitei - 6.55m- regim de aliniere

Regimul de aliniere al constructiei propuse se realizeaza la nivelul etajului, parterul fiind puțin retras.

Proiectia consolelor etajelor superioare se va incadra in limita edificabilului.

Limita de edificare din planșa Reglementări urbanistice este valabilă doar pentru construcțiile propuse.

- **DISTANTE MINIME OBLIGATORII**

- între clădirile proiectate și cele existente se vor respecta distanțele minime obligatorii pentru securitatea la incendiu
- distanța între clădirile amplasate pe aceeași parcelă va fi cel puțin egală cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte, de la cota trotuarului amenajat.
- retragerile construcțiilor de la limitele de proprietate laterale și posterioare vor respecta prevederile Codului Civil

II.7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

- **Acces auto și pietonal**

- accesul auto în incintă se va asigura direct din strada Givitei
- accesul pietonal în incintă se va asigura direct din strada Grivitei.

Accesul auto va avea 3,00m lățime, iar accesul pietonal va avea 2,00m lățime.

- **Parcaje, garaje**

În incintă se va crea 1 loc de parcare cu dimensiunile de 2,50mx5,00m
Dimensiunea locului de parcare este conform Normativului N24-2022.

II.8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

- se va ține cont de reglementările impuse de administratorii de rețele
 - în proiectare se vor prevedea instalații și echipamente necesare asigurării utilitatilor
 - se vor respecta procedurile de avizare și autorizare conform legislației în vigoare
 - echipările edilitare se vor dimensiona corespunzător consumurilor și capacităților prevăzute prin proiect
 - este obligatorie evacuarea apelor uzate prin sisteme de epurare
- Asigurarea rețelelor edilitare se va realiza prin racordarea la rețelele existente pe amplasament.

II.9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

- **Parcelarea**

Pentru parcelari ulterioare se va impune emiterea unui certificat de urbanism in cazul unor dezmembrari de parcele.

Terenurile sunt construibile daca se asigura accesul direct la un drum public, daca se asigura echiparea tehnico-edilitara si daca forma si dimensiunile sunt conforme cu prevederile documentatiilor de urbanism.

Suprafata minima pentru o parcela pentru a fi considerata construibila este de min. 200,00mp, cu deschidere catre o cale de acces de minim 8.00ml.

Terenul ce face obiectul acestui PUZ are o suprafata de 253.00mp (260.00mp in acte) si nu poate fi parcelat.

Are acces direct la strada Grivitei

- **Regim de inaltime**

P, P+1, P+2 Inaltimea maxima a constructiilor masurata de la nivelul trotuarului de garda nu va depasi +10.00m

Pentru constructia ce a generat PUZ, regimul de inaltime propus este P+1.

- **Aspectul exterior**

Aspectul exterior trebuie adecvat functiunii. Aspectul exterior nu trebuie sa deprecieze aspectul general al zonei.

Arhitectura cladirilor va reflecta functiunea si va fi in concordanta cu liniile arhitecturii contemporane moderne, exprimand in final un caracter unitar al zonei.

Se va urmari simplitatea volumelor, controlul imaginii din toate directiile din care volumul este perceput in relatie cu cadrul constuit, evitarea evidentierii unor calcane.

Sunt interzise structuri de acoperis cu invelitoare tip sarpanta cu rezolvari complicate cu turnulete si streasini suprapuse.

Se interzic materiale care contin azbest si materiale periculoase pentru sanatatea oamenilor.

Acoperisurile vor avea invelitoare tip terasa sau sarpanta cu pante mici.

Culorile exterioare se vor armoniza, pentru a obtine o imagine unitara si placuta.

Tamplaria se recomanda a fi de calitate, culorile se vor armoniza cu finisajele exterioare.

Pentru exterior se vor folosi tencuieli decorative in culori deschise, alb, gri, bej si accente in culori inchise pentru a marca volume, accese, etc.

Se pot folosi placari cu materiale naturale: piatra naturala, lemn.

- **PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**

POT maxim propus= 36.30%

- **COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR**

CUT maxim propus = 1

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

- **Spatii verzi**

- se va asigura un procent minim de 30.00% de spatii verzi amenajate
- se vor amenaja în interiorul incintei zone verzi amenajate

- **Imprejmuire**

Se vor realiza imprejmuiri din materiale de calitate ce nu vor deranja vecinatatile.

La strada Grivitei imprejmuirea se va realiza din zidarie plina, lemn, metal sau transparenta partial, inaltime maxima de 1,70 m

- imprejmuire opaca la celelalte vecinatati, inaltime maxima de 2,00m.

Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor.

PARTEA a III – a – ZONIFICAREA FUNCTIONALA

1.1. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- Asigurarea compatibilității funcționale în cadrul propunerilor de organizare a zonelor studiate în PUZ s-a realizat cu respectarea art. 14 din Regulamentul General de Urbanism și a prevederilor privind amplasarea construcțiilor în cadrul zonelor funcționale.
- Zonele funcționale corespunzătoare teritoriului studiat în PUZ sunt puse în evidență în planșa Reglementări Urbanistice.
- Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate.
- Fiecare zonă funcțională, formată din una sau mai multe subzone este reprezentată grafic printr-o culoare diferită, în conformitate cu Metodologia de elaborare PUG – Ordinul MLPAT nr.13/N/martie 1999
- Teritoriul studiat în PUZ are următoarele zone și subzone funcționale, care au primit simbolurile menționate în RLU aferent PUZ , respectiv :
IS- Zona pentru institutii si servicii publice de interes general si **P** - o zona verde, parcuri, gradini de cartier, scuaruri, subzona **Ppp** – perdele de protectie 5.00 m adancime de la strada Grivitei.

Se propune schimbarea încadrării din **IS in LM**

- Zona se constituie într-o singura unitate teritoriala avand urmatoarele subzone:
LM- zona cu locuinte **P, P+1, P+2 (pana la 10.00m), exclusiv rezidentiala,**

locuinte si functiuni complementare, Pp- zona verde, parcuri, gradini de cartier, scuaruri.

BILANT TERITORIAL PROPUȘ PE PARCELA PUZ				
Nr. Cr	ZONA	SIMBOL	SUPRAFATA	PROCENT
			mp	%
1	Zona rezidentiala cu locuinte P, P+1, P+2, Subzona functionala Lmu1- exclusiv rezidentiala	LM (LMu1)	199.30	78.77
2	Zona verde, parcuri, gradini de cartier, scuaruri	Pp	53.70	21.23
	TOTAL		253.00	100.00

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1. Tipurile de subzone funcționale

subzona:

LM- zona rezidentiala cu locuinte P,P+1, P+2 (pana la 10.00m) - subzona **LMu1-** exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare)

Pp - o zona verde, parcuri, gradini de cartier, scuaruri, subzona **Ppp** – perdele de protectie de o adancime de 5.00m de la strada Grivitei.

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei

Funcțiunea dominantă a zonei este constituită din funcțiunile care determina subzonele, diferite și după modul în care sunt amplasate pe fiecare parcelă în parte: mai multe funcțiuni amplasate pe o parcelă sau o singură funcțiune amplasată pe o parcelă.

În zona de studiu, funcțiunea dominantă este locuirea, atât individuală cât și colectivă.

Art. 3. Funcțiuni complementare admise zonei sunt următoarele:

- Anexe gospodărești specifice locuirii
- Construirea de locuinte individuale cu caracter urban cu garaje aferente
- Accese carosabile, pietonale, parcuri
- Construcții și instalații tehnico- edilitare necesare zonei.
- Locuinte cu partiu special care permit exercitarea activităților profesionale libere (avocatura, proiectare, medicina, etc.)
- Comerț cu amănuntul

Art.4. Funcțiuni interzise:

- Activități productive poluante

- Depozitare en gros
- Depozitare pentru vanzare a substantelor toxice sau inflamabile
- Service/statii de intretinere auto
- Depozite pentru vanzare materiale de constructii

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 5. Utilizări permise ale terenurilor si cladirilor: Utilizarile permise pe parcele si in cladiri :

- Construirea de locuinte individuale cu caracter urban cu garaje aferente
- Spatii vezi amenajate
- Accese pietonale, carosabile, parcar
- Constructii si instalatii tehnico-edilitare necesare zonei

Art. 6. Utilizări permise cu condiții

- Constructiile pentru echiparea cu instalatii se pot amplasa cu conditia sa corespunda necesitatilor si confortului populatiei, sa nu dauneze relatiilor cu vecinatatile, sa fie respectata legislatia in domeniu si sa fie puse in practica toate masurile pentru integrarea in mediul inconjurator
- Amplasarea retelelor exterioare de alimentare cu apa, canalizare menajera, enegie electrica si gaz metan sa se faca cu respectarea distantelor de minim 1.00m fata de fundatia cladirii si de vecinatati.

Art. 7. Utilizări interzise

- Orice unități poluante sau generatoare de riscuri tehnologice
- Activitati industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxa, vibratii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat
- Ferme agro- zootehnice, abatoare
- Depozite de deseuri
- Spalatorii chimice

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

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

Art. 8. Zone cu valoare peisagistică

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

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

Art. 9. Expunerea la riscuri naturale

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

- Terenurile cu declivitate accentuata vor fi sistematizate pentru inlaturarea alunecarilor de teren.

- Pentru orice constructie se va realiza Studiu Geotehnic pe parcela respectiva, concluziile acestuia urmand sa stea la baza solutiei de fundare.

Art. 10. Expunerea la riscuri tehnologice

Nu au fost identificate astfel de situații - riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Art. 11. Construcții cu funcții generatoare de riscuri tehnologice

Nu au fost identificate astfel de situații .

3.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 12. Amplasarea fata de aliniament.

- Fata de limita de vest strada Grivitei - aliniament- 6.55m (se va alinia la constructia de la intersectia strazii Grivitei cu strada Carol Davila).
- Retragerile fata de limitele terenului studiat sunt:
 - Fata de limita de nord - 90cm- 1.25m
 - Fata de limita de sud – 3.00m
 - Fata de limita de est – 2.65m- 3.00m-3.40m
 - Fata de limita de vest strada Grivitei - 6.55m

Art. 13. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.

- Amplasarea in interiorul parcelei se va face conform RGU care solicita respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si posteioare ale parcelei, conform Codului Civil, precum si distantele minime necesare interventiilor de incendiu.
- Se vor pastra distantele minime necesare interventiilor de incendiu, respectiv 3.00m pe una din laturile cladirii
- In cadrul unei parcele este permisa alipirea uneia sau mai multor corpuri de cladiri (constructii principale si constructii anexe)
- Intre cladirile proiectate si alte obiective propuse se vor respecta distantele minime obligatorii cu privire la securitatea la incendiu
- Se vor respecta prevederile Codului Civil, acolo unde este cazul se vor putea obtine deogari prin acordul notarial in scris al proprietarului dar fara a crea disfunctioni majore pe termen mediu si lung.
- Distanta dintre cladirile amplasate pe aceeasi parcela va fi cel putin egala cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele.
- Regimul de inaltime se propune a fi de maxim +10.00m masurati de la cota terenului amenajat.

3.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 14. Accese carosabile si pietonale.

- Accesul carosabil in interiorul fiecarei parcele in parte, trebuie sa se faca in mod obligatoriu direct din strada si sa fie dimensionat astfel incat sa satisfaca toate nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela, in functie de capacitatea cladirilor.
- Accesul pietonal in interiorul fiecarei parcele, trebuie sa se faca in mod obligatoriu din spatiul de circulatie pietonala special amenajat (trotuar; artera de circulatie pietonala).
- Amplasamentul beneficiaza de acces auto si pietonal din strada Grivitei.

Art. 15. Parcaje, garaje

- Nu se vor crea parcaje in afara proprietatii
- Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.
- Numarul de locuri de parcare va fi conform Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza unitatii Administrativ- Teritoriale Municipiul Tulcea, aprobat prin
- HCL Tulcea nr. 201, din 28.09.2017: in interiorul parcelei se va amenaja 1 loc de parcare

3.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 16. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare care se vor executa in incinta

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA.

Asigurarea necesarului de consum electric se poate face prin racord de la rețeaua de energie electrica din zona.

ALIMENTAREA CU APA.

In zona amplasamentului exista rețea publica de alimentare cu apa.

EVACUAREA APELOR UZATE MENAJERE.

In zona amplasamentului exista rețea publica de canalizare menajera

EVACUAREA DESEURILOR MENAJERE SOLIDE.

Se va face prin colectare selectiva, in europubele, apoi predate catre firme specializate si autorizate in domeniu. Se va asigura in incinta platforma pentru deseuri menajere, in amplasarea acesteia se va tine cont de legislatia in domeniu de la data elaborarii documentatiei tehnice pentru autorizatia de construire, in special de Ordinul ministerului sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si Sanatate Publica privind mediul de viata al populatiei.

ALIMENTAREA CU ENERGIE TERMICA

In zona amplasamentului exista rețea publica de alimentare cu gaze naturale

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

Art. 17. Parcelarea

Pentru parcelari ulterioare se va impune emiterea unui certificat de urbanism in cazul unor dezmembrari de parcele

Terenurile sunt construibile daca se asigura accesul direct la un drum public, daca se asigura echiparea tehnico-edilitara si daca forma si dimensiunile sunt conforme cu prevederile documentatiilor de urbanism.

Terenurile pentru a putea fi construibile trebuie sa aibe minim 200.00mp si deschiderea la strada de minim 8.00ml.

Parcela existenta are o suprafata de 253.00mp, forma dreptunghiulara si nu poate fi parcelata.

Art. 18. Înălțimea construcțiilor

Se propune un regim de inaltime –parter cu un etaj

Inaltimea maxima a constructiilor indiferent de numarul de niveluri, masurata de la nivelul trotuarului de garda nu va depasi +10,00m.

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

Art. 19. Aspectul exterior al construcțiilor propuse.

Adecvat funcțiunii:

- Finisajul exterior tencuieli decorative albe si bej cu accente de culori inchise care pot marca accese, volume, etc.
- Placaje de piatra naturala
- Placaje lambriu lemn natural sau compozit in culori naturale
- Tamplarie pvc sau metalica, culoare maro venghe, cu geam termopan

Art. 20. Procentul de ocupare al terenului

P.O.T. existent pe parcela 0,00%

P.O.T. propus max.pe parcela 36,30%

C.U.T. existent : 0,00

C.U.T. propus:1

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

Art. 21. Spații verzi

- spațiile verzi în proporție de minim 30%

Art. 22. Împrejurimi

Se vor realiza împrejurimi din materiale de calitate ce nu vor deranja vecinatatile.

La strada Grivitei împrejurirea se va realiza din zidarie plina, lemn, metal sau transparenta partial, inaltime maxima de 1,70 m,

- împrejurire opaca la celelalte vecinatati, inaltime maxima de 2.00m.

Aspectul imprejuririlor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

UTR NR. 14- GRIVITEI

Întocmit,
Arh.Teodorescu Matilda-Simona

PROPOUNERI SI REGLEMENTARI

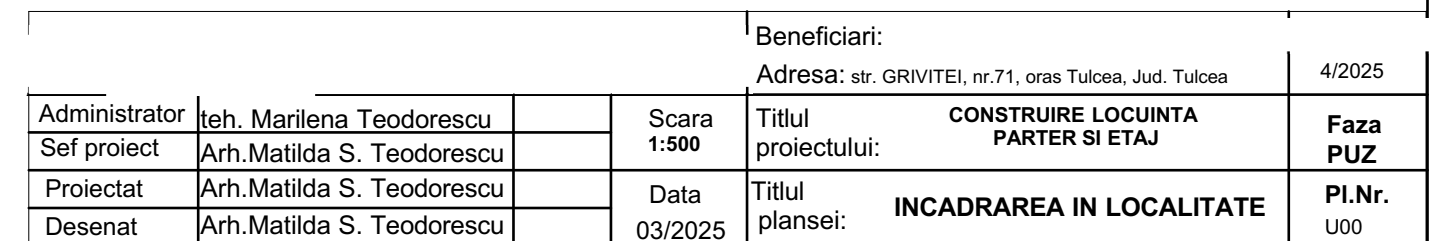
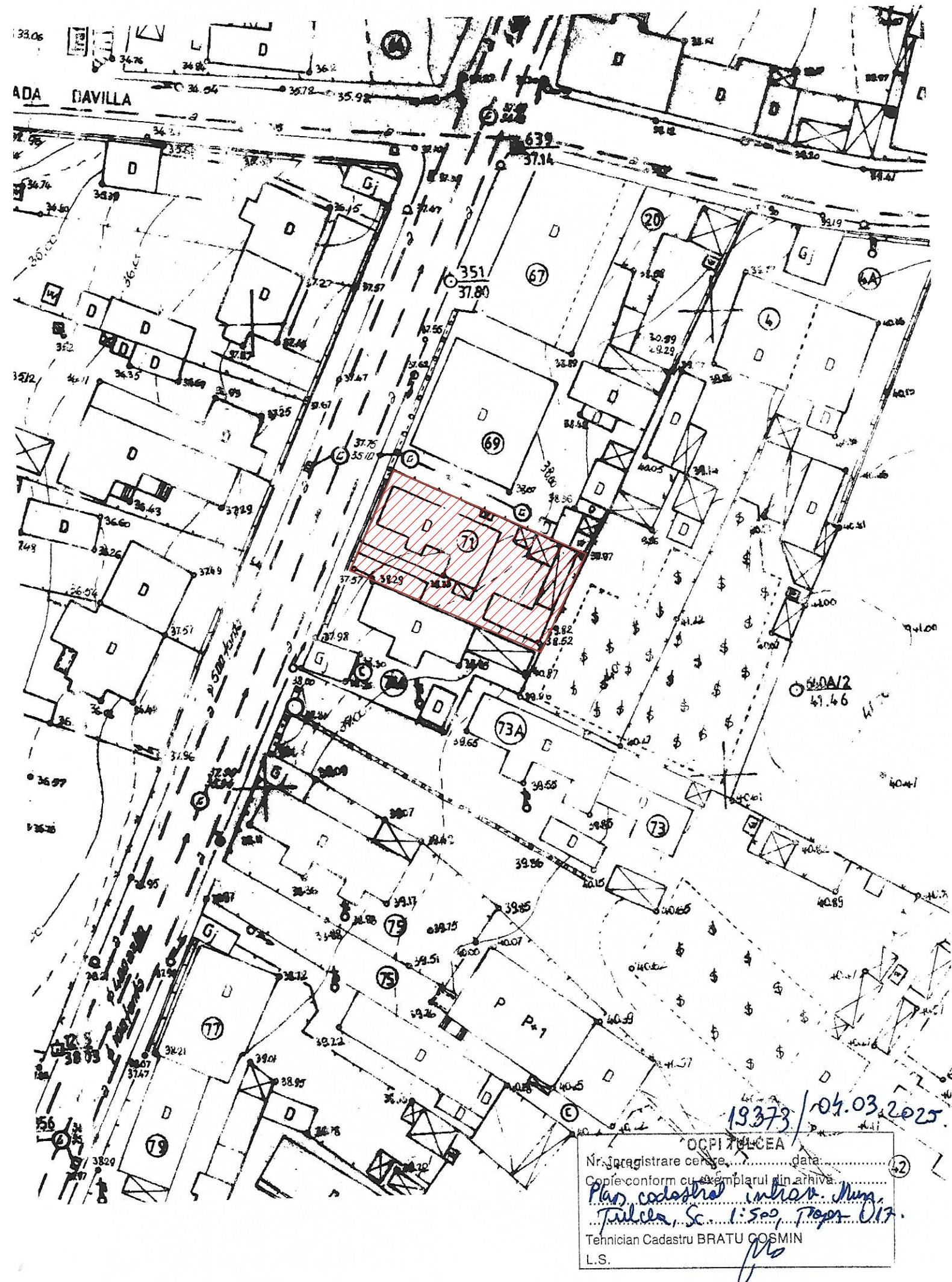
0m 500m 1000m

MUNICIPIUL TULCEA

PLANUL DE AMENAJARE A TERITORIULUI

LEGENDA

1.1.1.1	1.1.1.1.1	1.1.1.1.1.1	1.1.1.1.1.1.1
1.1.1.2	1.1.1.2.1	1.1.1.2.1.1	1.1.1.2.1.1.1
1.1.1.3	1.1.1.3.1	1.1.1.3.1.1	1.1.1.3.1.1.1
1.1.1.4	1.1.1.4.1	1.1.1.4.1.1	1.1.1.4.1.1.1
1.1.1.5	1.1.1.5.1	1.1.1.5.1.1	1.1.1.5.1.1.1
1.1.1.6	1.1.1.6.1	1.1.1.6.1.1	1.1.1.6.1.1.1
1.1.1.7	1.1.1.7.1	1.1.1.7.1.1	1.1.1.7.1.1.1
1.1.1.8	1.1.1.8.1	1.1.1.8.1.1	1.1.1.8.1.1.1
1.1.1.9	1.1.1.9.1	1.1.1.9.1.1	1.1.1.9.1.1.1
1.1.1.10	1.1.1.10.1	1.1.1.10.1.1	1.1.1.10.1.1.1
1.1.1.11	1.1.1.11.1	1.1.1.11.1.1	1.1.1.11.1.1.1
1.1.1.12	1.1.1.12.1	1.1.1.12.1.1	1.1.1.12.1.1.1
1.1.1.13	1.1.1.13.1	1.1.1.13.1.1	1.1.1.13.1.1.1
1.1.1.14	1.1.1.14.1	1.1.1.14.1.1	1.1.1.14.1.1.1
1.1.1.15	1.1.1.15.1	1.1.1.15.1.1	1.1.1.15.1.1.1
1.1.1.16	1.1.1.16.1	1.1.1.16.1.1	1.1.1.16.1.1.1
1.1.1.17	1.1.1.17.1	1.1.1.17.1.1	1.1.1.17.1.1.1
1.1.1.18	1.1.1.18.1	1.1.1.18.1.1	1.1.1.18.1.1.1
1.1.1.19	1.1.1.19.1	1.1.1.19.1.1	1.1.1.19.1.1.1
1.1.1.20	1.1.1.20.1	1.1.1.20.1.1	1.1.1.20.1.1.1
1.1.1.21	1.1.1.21.1	1.1.1.21.1.1	1.1.1.21.1.1.1
1.1.1.22	1.1.1.22.1	1.1.1.22.1.1	1.1.1.22.1.1.1
1.1.1.23	1.1.1.23.1	1.1.1.23.1.1	1.1.1.23.1.1.1
1.1.1.24	1.1.1.24.1	1.1.1.24.1.1	1.1.1.24.1.1.1
1.1.1.25	1.1.1.25.1	1.1.1.25.1.1	1.1.1.25.1.1.1
1.1.1.26	1.1.1.26.1	1.1.1.26.1.1	1.1.1.26.1.1.1
1.1.1.27	1.1.1.27.1	1.1.1.27.1.1	1.1.1.27.1.1.1
1.1.1.28	1.1.1.28.1	1.1.1.28.1.1	1.1.1.28.1.1.1
1.1.1.29	1.1.1.29.1	1.1.1.29.1.1	1.1.1.29.1.1.1
1.1.1.30	1.1.1.30.1	1.1.1.30.1.1	1.1.1.30.1.1.1
1.1.1.31	1.1.1.31.1	1.1.1.31.1.1	1.1.1.31.1.1.1
1.1.1.32	1.1.1.32.1	1.1.1.32.1.1	1.1.1.32.1.1.1
1.1.1.33	1.1.1.33.1	1.1.1.33.1.1	1.1.1.33.1.1.1
1.1.1.34	1.1.1.34.1	1.1.1.34.1.1	1.1.1.34.1.1.1
1.1.1.35	1.1.1.35.1	1.1.1.35.1.1	1.1.1.35.1.1.1
1.1.1.36	1.1.1.36.1	1.1.1.36.1.1	1.1.1.36.1.1.1
1.1.1.37	1.1.1.37.1	1.1.1.37.1.1	1.1.1.37.1.1.1
1.1.1.38	1.1.1.38.1	1.1.1.38.1.1	1.1.1.38.1.1.1
1.1.1.39	1.1.1.39.1	1.1.1.39.1.1	1.1.1.39.1.1.1
1.1.1.40	1.1.1.40.1	1.1.1.40.1.1	1.1.1.40.1.1.1
1.1.1.41	1.1.1.41.1	1.1.1.41.1.1	1.1.1.41.1.1.1
1.1.1.42	1.1.1.42.1	1.1.1.42.1.1	1.1.1.42.1.1.1
1.1.1.43	1.1.1.43.1	1.1.1.43.1.1	1.1.1.43.1.1.1
1.1.1.44	1.1.1.44.1	1.1.1.44.1.1	1.1.1.44.1.1.1
1.1.1.45	1.1.1.45.1	1.1.1.45.1.1	1.1.1.45.1.1.1
1.1.1.46	1.1.1.46.1	1.1.1.46.1.1	1.1.1.46.1.1.1
1.1.1.47	1.1.1.47.1	1.1.1.47.1.1	1.1.1.47.1.1.1
1.1.1.48	1.1.1.48.1	1.1.1.48.1.1	1.1.1.48.1.1.1
1.1.1.49	1.1.1.49.1	1.1.1.49.1.1	1.1.1.49.1.1.1
1.1.1.50	1.1.1.50.1	1.1.1.50.1.1	1.1.1.50.1.1.1
1.1.1.51	1.1.1.51.1	1.1.1.51.1.1	1.1.1.51.1.1.1
1.1.1.52	1.1.1.52.1	1.1.1.52.1.1	1.



PLAN URBANISTIC ZONAL
"CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER SI ETAJ"
STRADA GRIVITEI, NR. 71
ORAS TULCEA, JUD. TULCEA
SITUATIA EXISTENTA

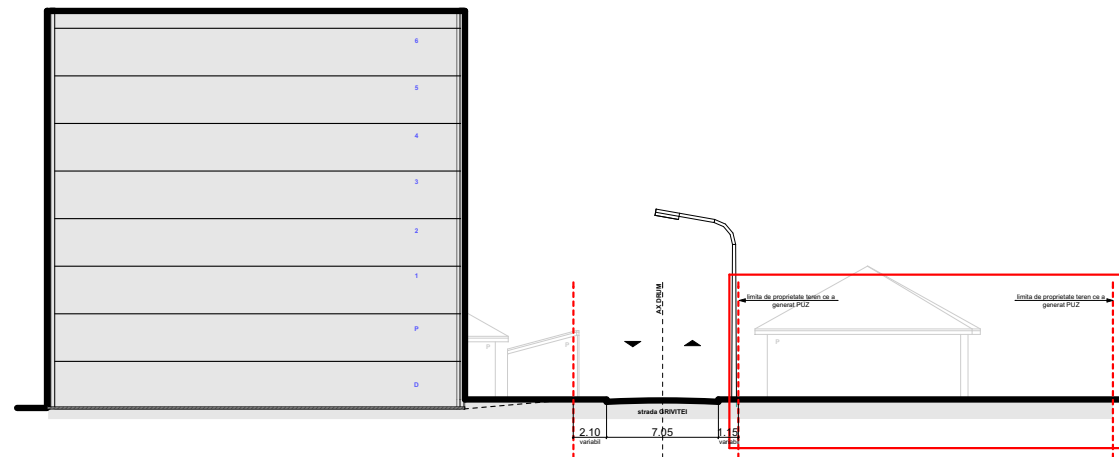


LEGENDA

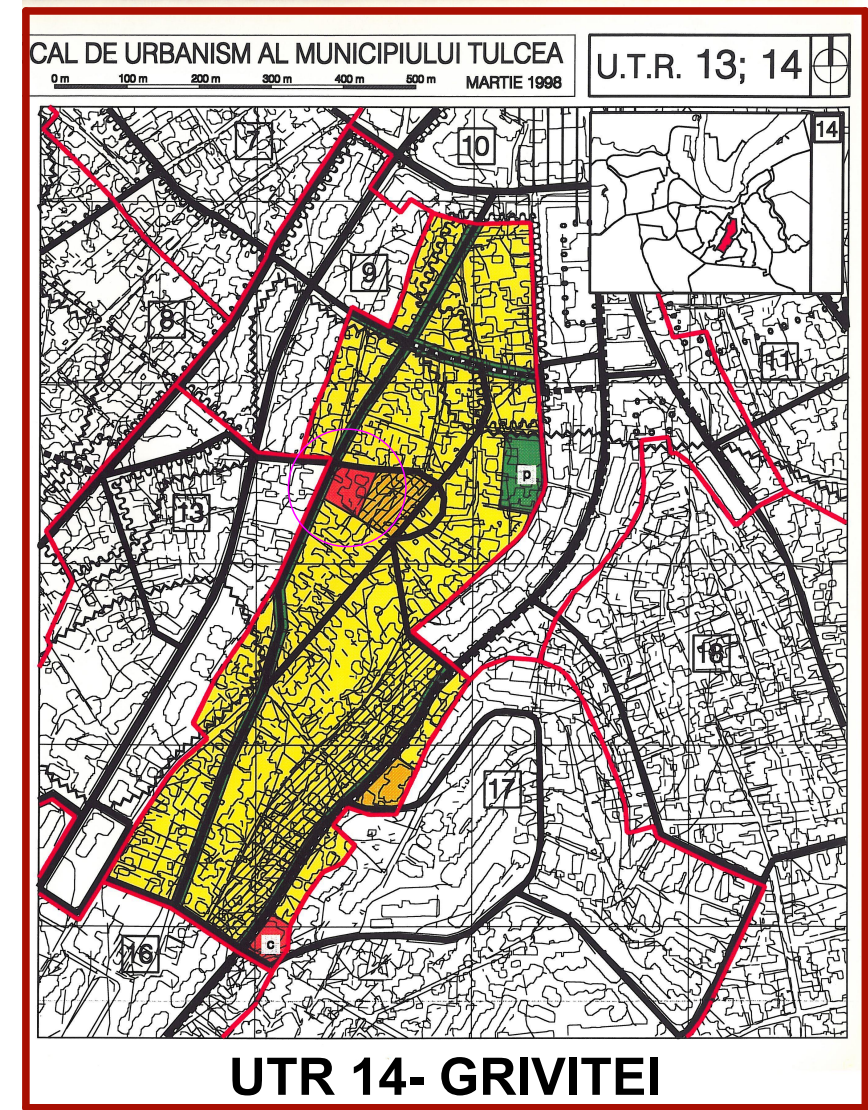
- Limita zona studiata
- Limita proprietate
- Constructii existente
- Imobile active
- IS** Zona pentru institutii si servicii publice de interes general
- Pp** Subzona perdele de protectie si altele, retragere 5,00m de la str. Grivitei
- LI** Zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de trei niveluri(peste 10,00m)
- CCr** Zona pentru cai de comunicatie rutiera si constructii aferente

▲▲-----▲▲ Profil stradal existent

Fond construit existent
-inaltimea cladirilor
P- parter
D+P+2E - demisol, parter 2 etaje
S+P+6 - subsol, parter, 6 etaje
(B)- buna
(M) - medie
(S)- slaba



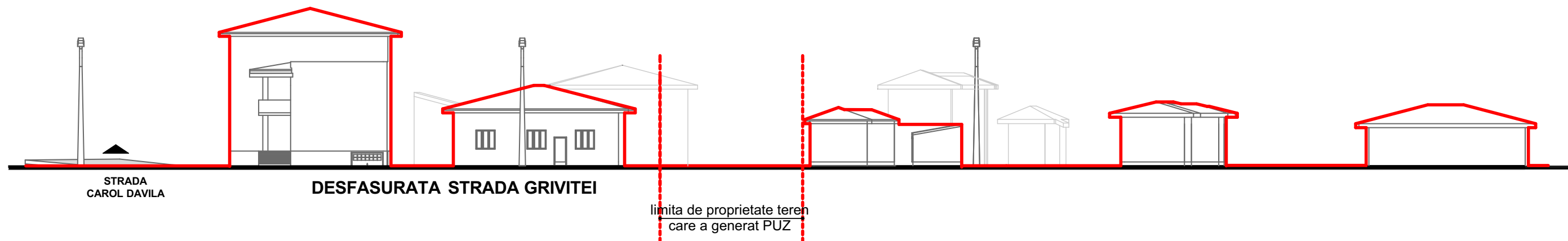
Profil stradal existent str.GRIVITEI
(in dreptul amplasamentului)



BILANT TERITORIAL EXISTENT PE PARCELA PUZ				
Nr. Cr	ZONA	SIMBOL	SUPRAFATA	PROCENT
1	Zona pentru institutii si servicii publice de interes general	IS	199.30	78.77
2	Zona verde, parcuri, gradini de cartier, scuaruri	Pp	53.70	21.23
	TOTAL		253.00	100.00



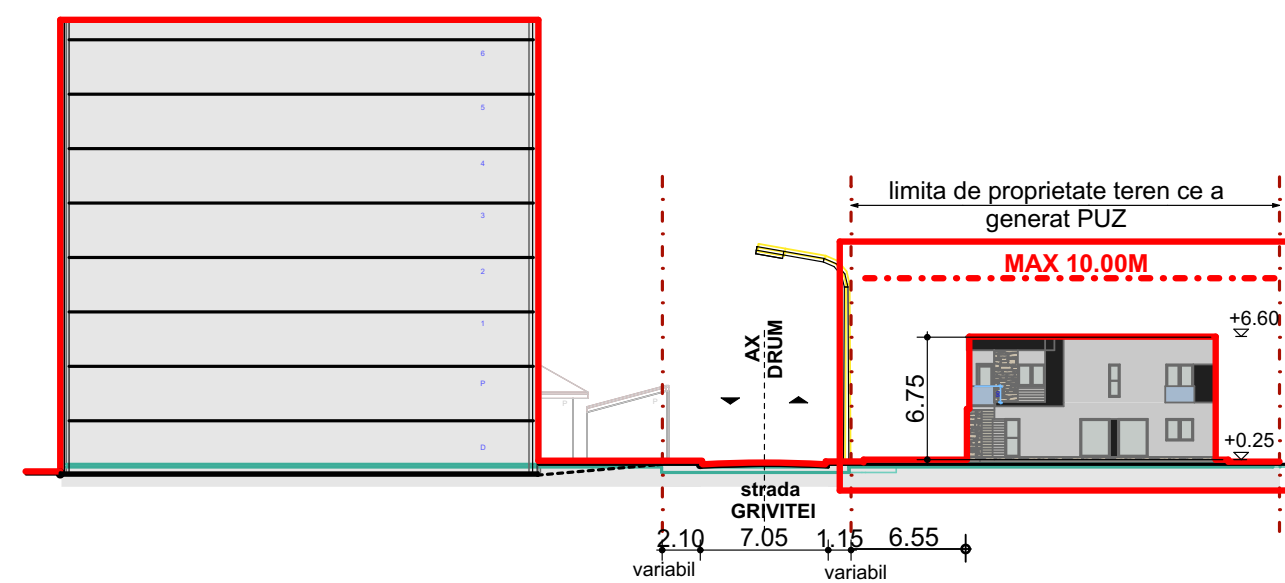
Desfasurata strada Grivitei existent



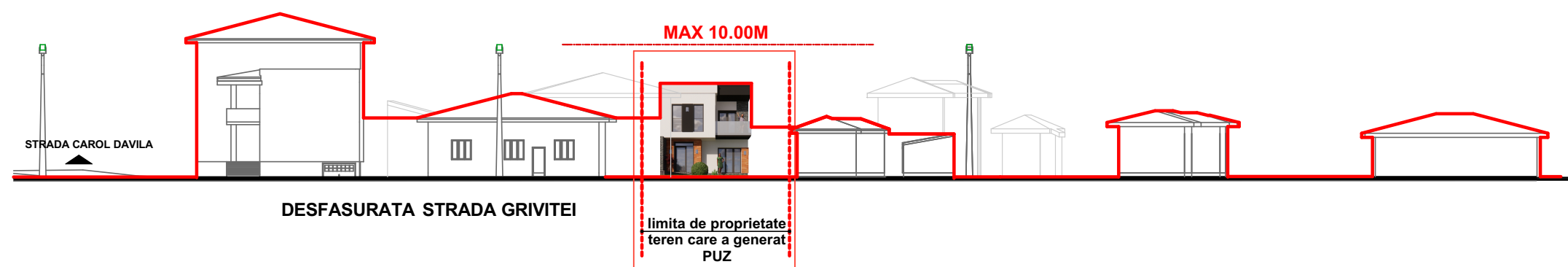
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	415094.958	798710.916	7.83
2	415102.163	798713.991	3.35
3	415105.257	798715.275	13.28
4	415099.441	798727.215	3.60
5	415097.924	798730.478	6.52
6	415094.863	798736.234	4.26
7	415091.146	798734.155	1.80
8	415089.552	798733.327	0.74
9	415088.832	798733.512	0.28
15	415088.728	798733.767	3.73
10	415085.386	798732.118	0.18
11	415085.220	798732.038	7.27
12	415088.264	798725.435	15.99
S(1)=253.00mp P=68.83m			

S.C. ARHAUS S.R.L.				Beneficiari:		PR.NR. 4/2025
NR. J36 /179/2006				Adresa: str. GRIVITEI, nr.71, oras Tulcea, Jud. Tulcea		
Administrator	teh. Marielena Teodorescu		Scara 1:1000	Titlul proiectului:	CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER SI ETAJ	Faza PUZ
Sef proiect	Arh.Matilda S. Teodorescu					
Proiectat	Arh.Matilda S. Teodorescu		Data 06/2025	Titlul plansei:	SITUATIE EXISTENTA	Pl.Nr. U01
Desenat	Arh.Matilda S. Teodorescu					

PLAN URBANISTIC ZONAL
"CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER SI ETAJ"
 STRADA GRIVITEI, NR. 71
 ORAS TULCEA, JUD. TULCEA
PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE



PROFIL STRADAL STRADA GRIVITEI - PROPUNERE



DESFASURATA STRADA GRIVITEI - PROPUNERE

LEGENDA

- | | |
|--|---|
| | Limita zona studiata |
| | Limita proprietate |
| | Constructii existente |
| | Imobile active |
| | Aliniere |
| | Edificabil |
| | Proiectie etaj - revenire pe aliniere |
| | Zona pentru institutii si servicii publice de interes general |
| | Subzona perdele de protectie si altele, retragere 5,00m de la str. Grivitei |
| | Zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de trei niveluri(peste 10,00m) |
| | Zona rezidentiala cu locuinte P,P+1,P+2(pana la 10m),exclusiv rezidentiala- locuinte si functiuni complementare |
| | Zona edificabil |
| | Zona pentru cai de comunicatie rutiera si constructii aferente |
| | Constructie nou propusa - contur parter - retras de la aliniere |
| | Trotuare si alei noi propuse |
| | Acces auto |
| | Acces pietonal |
| | Profil stradal propus |

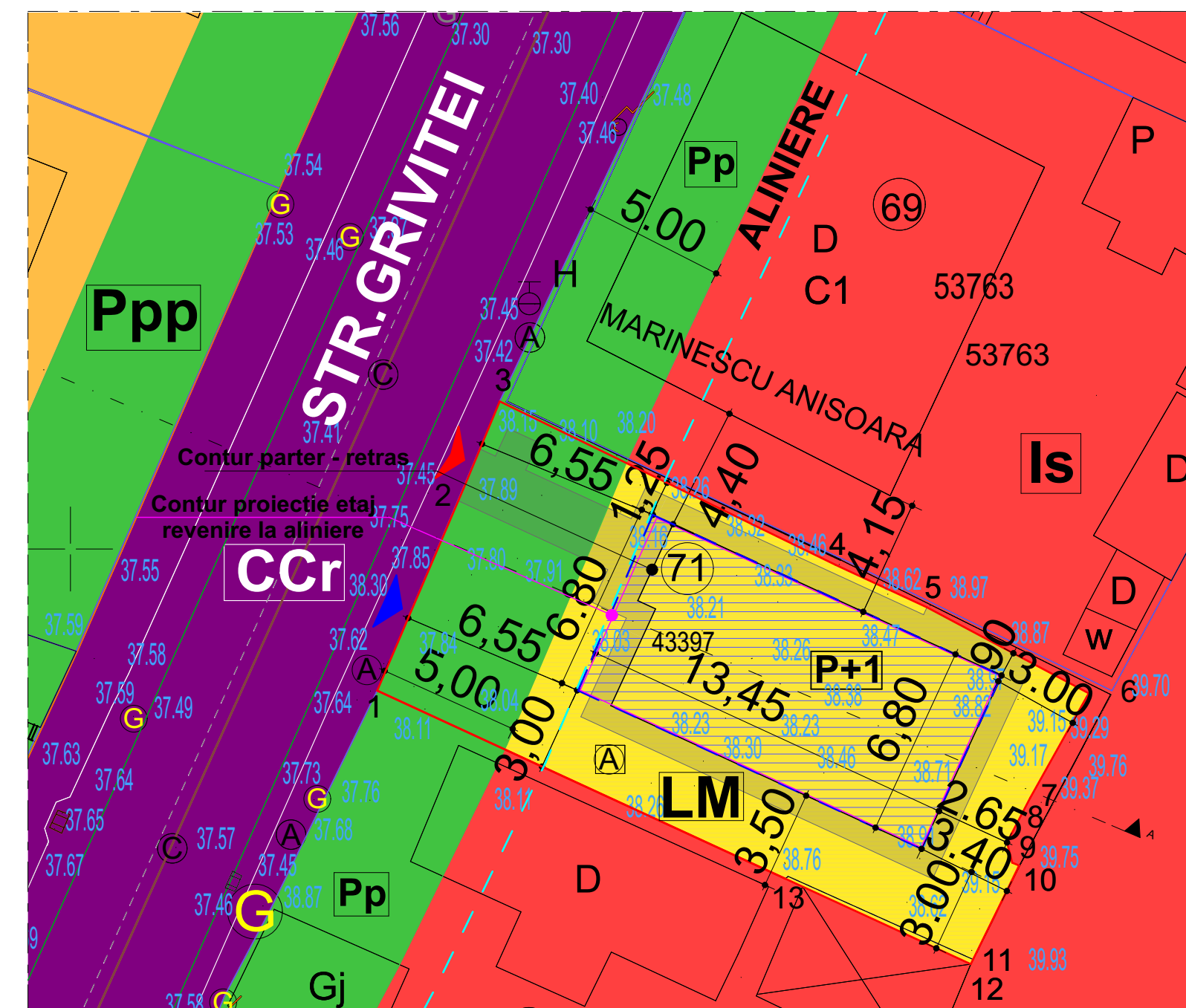
BILANT FUNCTIUNI PROPUSE PE PARCELA			
Nr. Cr	TERITORIUL AFERENT	PROPOS	
		mp	%
1	CONSTRUCTII NOI(amprenta P)	84.85	33.1
2	ACCES AUTO/PARCARE	12.50	4.8
3	TROTUARE+ALEI PIETONALE	51.40	20.0
4	SPATIU VERDE	104.11	41.0
	TOTAL	252.86	100.0
P.O.T. MAXIM PROPUSE =36,30%			
C.U.T. MAXIM PROPUSE -1			
TEREN = 253,00MP			

BILANT TERITORIAL EXISTENT PE PARCELA PUZ				
Nr. Cr	ZONA	SIMBOL	SUPRAFATA	PROCEN
1	Zona pentru institutii si servicii publice de interes general	IS	199.30	78.
2	Zona verde, parcuri, gradini de cartier, scuaruri	Pp	53.70	21.
	TOTAL		253.00	100.

BILANT TERITORIAL PROPUȘ PE PARCELA PUZ				
Nr. Cr	ZONA	SIMBOL	SUPRAFATA	PROCEN
			mp	%
1	Zona rezidentiala cu locuinte P, P+1, P+2, Subzona functionala Lmu1- exclusiv rezidentiala	LM (LMu1)	199.30	78.
2	Zona verde, parcuri, gradini de cartier, scuaruri	Pp	53.70	21.
	TOTAL		253.00	100.

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	415094.958	798710.916	7.83
2	415102.163	798713.991	3.35
3	415105.257	798715.275	13.28
4	415099.441	798727.215	3.60
5	415097.924	798730.478	6.52
6	415094.863	798736.234	4.26
7	415091.146	798734.155	1.80
8	415089.552	798733.327	0.74
9	415088.832	798733.512	0.28
15	415088.728	798733.767	3.73
10	415085.386	798732.118	0.18
11	415085.220	798732.038	7.27
12	415088.264	798725.435	15.99
S(1)=253.00mp P=68.83m			

DETALIU SC. 1:200



S.C. ARHAUS S.R.L. NR. J36 /179/2006				Beneficiari:		PR.NR.	
				Adresa: str. GRIVITEI, nr.71, oras Tulcea, Jud. Tulcea		4/2025	
Administrator	teh. Marilena Teodorescu		Scara 1:1000	Titlul proiectului:	CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER SI ETAJ	Faza PUZ	
Sef proiect	Arh.Matilda S. Teodorescu						
Proiectat	Arh.Matilda S. Teodorescu			Data 09/2025	Titlul plansei:	REGLEMENTARI URBANISTICE	PI.Nr. U02
Desenat	Arh.Matilda S. Teodorescu						

PLAN URBANISTIC ZONAL
"CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER SI ETAJ"
STRADA GRIVITEI, NR. 71
ORAS TULCEA, JUD. TULCEA
REGIM JURIDIC SI OBIECTIVE
DE UTILITATE PUBLICA



LEGENDA

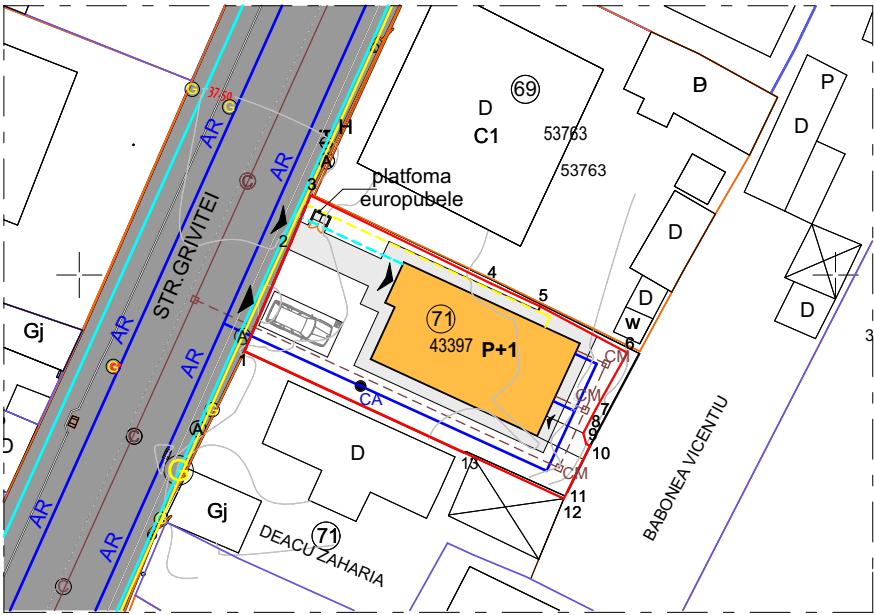
- Limita zona studiata
- Limita proprietate
- Constructii existente
- Domeniul public de inteers local
- Domeniul privat al persoanelor fizice si juridice

S.C. ARHAUS S.R.L. NR. J36 /179/2006				Beneficiari: Adresa: str. GRIVITEI, nr.71, oras Tulcea, Jud. Tulcea	PR.NR. 4/2025
Administrator	teh. Marilena Teodorescu		Scara 1:500	Titlul proiectului: CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER SI ETAJ	Faza PUZ
Sef proiect	Arh.Matilda S. Teodorescu				
Proiectat	Arh.Matilda S. Teodorescu		Data 03/2025	Titlul plansei: REGIM JURIDIC SI OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	PI.Nr. U03
Desenat	Arh.Matilda S. Teodorescu				

PLAN URBANISTIC ZONAL
"CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER SI ETAJ"
STRADA GRIVITEI, NR. 71
ORAS TULCEA, JUD. TULCEA
PLAN REGLEMENTARI RETELE EDILITARE



DETALIU SCARA 1:500



LEGENDA

- Limita zona studiata
- Limita proprietate
- Constructii existente
- Constructie noua
- Totuare si acces pietonal
- Circulatii carosabile si pietonale
- Platforma europubele
- Acces pietonal
- Acces auto
- Loc de parcare

AR

Retea publica de alimentare cu apa

Retea publica de canalizare

Retea publica de gaze naturale

Retea energie electrica

Racord alimentare cu apa propus

Racord canalizare menajera propus

Racord de alimentare gaze naturale

Racord de alimentare cu energie electrica

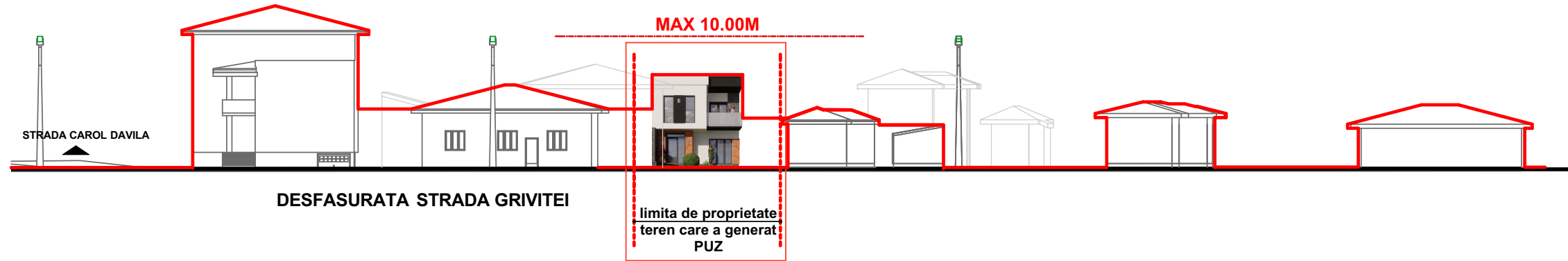
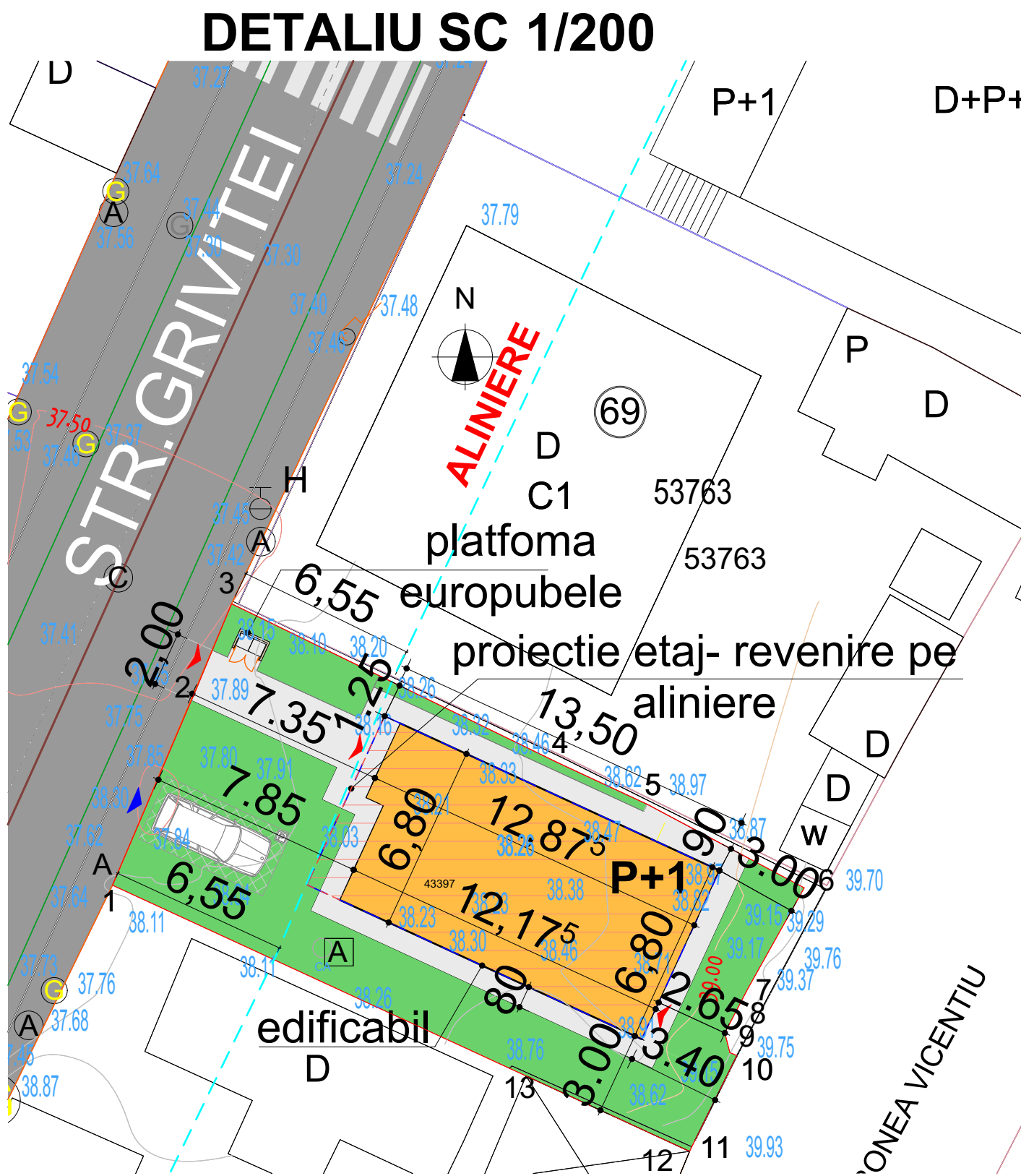
CM

Camin canalizare menajera din beton, complet echipat, diametru 600/1000 mm

CA

Camin apometric existent in incinta

S.C. ARHAUS S.R.L.				Beneficiari:	PR.NR.
NR. J36 /179/2006				Adresa: str. GRIVITEI, nr.71, oras Tulcea, Jud. Tulcea	4/2025
Administrator	teh. Marilena Teodorescu		Scara	Titlul proiectului: CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER SI ETAJ	Faza PUZ
Sef proiect	Arh.Matilda S. Teodorescu		1:1000		
Proiectat	Arh.Matilda S. Teodorescu		Data	Titlul plansei: PLAN REGLEMENTARI RETELE EDILITARE	Pl.Nr. U04
Desenat	Arh.Matilda S. Teodorescu		06/2025		



DESFASURATA STRADA GRIVITEI - Propunere



SC 1/1000



PLAN URBANISTIC ZONAL
"CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER SI ETAJ"
STRADA GRIVITEI, NR. 71
ORAS TULCEA, JUD. TULCEA
MOBILARE URBANA
ILUSTRARE URBANISTICA

LEGENDA

- Limita zona studiata
- Limita proprietate
- Constructii existente
- Aliniere
- Edificabil
- Proiectie etaj
- Constructie noua
- Amprenta proiectie etaj
- Totuare si acces pietonal
- Dale inierbate- loc de parcare
- Spatiu verde
- Circulatii carosabile si pietonale
- Platforma europubele
- Acces pietonal
- Acces auto
- Loc de parcare

S.C. ARHAUS S.R.L. NR. J36 /179/2006				Beneficiari:	PR.NR.
Administrator				Adresa: str. GRIVITEI, nr.71, oras Tulcea, Jud. Tulcea	4/2025
Sef proiect	Arh. Matilda S. Teodorescu	Scara	1:500	Titlul proiectului: CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER SI ETAJ	Faza PUZ
Proiectat	Arh. Matilda S. Teodorescu	Data		Titlul plansei: MOBILARE URBANA	PI.Nr.
Desenat	Arh. Matilda S. Teodorescu	09/2025		ILUSTRARE URBANISTICA	U05