



ROMÂNIA - JUDEȚUL TULCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TULCEA



HOTĂRÂREA NR. 195

PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL ”CONSTRUIRE LOCUINȚĂ S+P+M CU GARAJ ÎNGLOBAT”, INTRAVILAN, STRADA LUMINIȚEI, NR. 7, CARTE FUNCİARĂ NR. 34819, NUMĂR CADASTRAL 34819, TULCEA ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT

Consiliul Local al municipiului Tulcea, județul Tulcea, întrunit în ședință ordinară la data de 30 iunie 2021;

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal ”CONSTRUIRE LOCUINȚĂ S+P+M CU GARAJ ÎNGLOBAT”, intravilan, strada Luminiței, nr. 7, carte funciară nr. 34819, număr cadastral 34819, Tulcea și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, proiect din inițiativa consilierului local George Șinghi;

Luând în discuție referatul de aprobare al consilierului local George Șinghi înregistrat cu nr. 14343/15.04.2021 și raportul de specialitate întocmit de Serviciul Urbanism, Amenajare Teritoriu din cadrul Primăriei municipiului Tulcea înregistrat cu nr. 14344/15.04.2021;

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 Planului Urbanistic General al Municipiului Tulcea;

- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 19/1999 privind aprobarea 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 S+P+M CU GARAJ ÎNGLOBAT”, intravilan, strada Luminiței, nr. 7, carte funciară nr. 34819, număr cadastral 34819, Tulcea și Regulamentul Local de Urbanism aferent.

Terenul de amplasament identificat cu numărul cadastral 34819, în suprafață de 234,00 mp conform actelor și 231,00 mp conform măsurărilor topo-cadastrale, aparține numiților Constantinescu Gheorghe și Constantinescu Florica, conform Contractului de vânzare - cumpărare autentificat cu nr. 107 din 24 ianuarie 2014, rectificat prin Încheierea nr. 30 din 13 august 2014.

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 autorităților și persoanelor interesate pentru ducerea la îndeplinire a prevederilor sale.

Hotărârea a fost adoptată cu 20 voturi ale consilierilor locali din 20 consilieri locali prezenți.

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
Jr. Leventh IUSUF

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CONSILIER LOCAL,
Ana Elena MERGEANI



CRISTAL CONCEPT DESIGN



Construire locuinta S+P+M cu garaj inglobat

Tulcea, str. Luminitei, nr. 7, jud. Tulcea
Benef. Constantinescu Florica
Tulcea 456/2019

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. CONSTRUIRE LOCUINTA S+P+M CU GARAJ INGLOBAT

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

Ar. 1 . Rolul R.L.U. (Regulament local de urbanism) este acela de a stabili regulile generale pe baza carora se poate desfasura activitatea de construire intr-un teritoriu dat ; RLU precizeaza reglementarile urbanistice dintr-o zona delimitata, precum si zonificarea functionala si indicii urbanistici de baza (grad de ocupare a terenului , regim de inaltime , regim de aliniere) .

Regulamentul de urbanism constituie actul de autoritate al administratiei locale (are putere de lege in teritoriu) pentru terenul delimitat in P.U.Z. si se aproba impreuna cu acesta (Legea 350/2001) .

2. Baza legala a elaborarii

Art. 2. La baza de intocmire a R.L.U. aferent PUZ, stau:

- PUG aprobat cu HCL Tulcea nr. 29/27.05.1996, Faza RLU aprobata prin HCL nr. 19/25.02.1999 si HCL nr. 129/2011
- PUZ aprobat prin HCL Tulcea nr. 270 din 19.11.2019

Reglementarile legale care stau la baza elaborarii RLU sunt :

- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea Reglementarii tehnice " Ghid privind metodologia de elaborare si continutul- cadru al planului urbanistic zonal"
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea Reglementarii tehnice " Ghid privind elaborare si aprobarea regulamentelor locale de urbanism"
- Legea nr. 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare, privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Hotararea Guvernului nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobandirea dreptului de semnatura pentru documentatiile de amenajare a teritoriului si de urbanism si a Regulamentului referitor la organizarea si functionarea Registrului Urbanistilor din Romania;
- Codul Civil
- Ordonanta de urgent a guvernului nr. 114/2007- pentru modificarea si completarea OUG nr. 195 privind protectia mediului

- Legea nr. 213/1998- privind proprietatea publica si regimul juridic al acestuia;
- HG nr. 525/1996- privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completarile si modificarile ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii , cu completarile si modificarile ulterioare
- Hotararea nr. 1739/2006- pentru aprobarea categoriilor de constructii si amenajari care se supun avizarii si/sau autorizarii privind securitatea la incendiu, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordinul nr. 46/998- pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;

3. Domeniul de aplicare

Art. 3. Prevederile R.L.U. se aplica in teritoriul cu o suprafata de 231,00 mp avand urmatoarele vecinatati :

- la Sud - Str. Luminitei;
- la Nord – Constantinescu Toader;
- la Vest – Bari Nadihan
- la Est – Sc Valberto Srl

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Art.4. Amplasarea oricarei constructii in zona se va face numai in conformitate cu functiunile stabilite prin prezenta documentatie de urbanism ; sunt interzise functiunile generatoare de noxe (zgomot , fum , praf) care nu sunt strict legate de functiunile permise in zona .

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

Art.5. Constructia se va executa dupa prevederile date in avizul geotehnic elaborat pentru zona respectiva ; documentatiile D.T.A.C. vor fi verificate de verificatori atestati M.L.P.A.T. , potrivit legii .

Toate operatiunile din executie vor avea ca prioritate protejarea cladirilor din jur .

Art.6. Din punct de vedere al apararii interesului public functiunea propusa nu presupune vreun impediment .

2. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Regimul de aliniere – amplasarea fata de limitele parcelei :

- la nord: min. 3.00 m
- la est : min. 0,00 m (cf. Declaratie notariala nr. 2455/21.11.2018)
- la sud : min. 4.58 m
- la vest : min. 1.20 m



CRISTAL CONCEPT DESIGN

Adresa: Str. Aleea Cicoarei,
Nr. 4, Bl. 1A, Sc. A, Et. 3,
Loc. Tulcea, Județ Tulcea
Contact: Tel. 0740 898 752
Email: cristal.concept@yahoo.com



Amplasarea in interiorul parcelei – paralela cu lateralele

2.1. Orientarea fata de punctele cardinal

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinal.

2.2. Amplasarea fata de drumurile publice

In zona drumului public, se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice:

- Constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de servire, de intretinere si exploatare;
- parcaje;

Conducte de alimentare cu apa, canalizare proprie, electrice si de telecomunicatii;

Autorizarea executarii constructiilor este permisa cu respectarea zonelor de protectie ale drumurilor, delimitate in PUG si a aliniamentului propus.

2.3. Procentul de ocupare al terenului

S-au stabilit valori maxime pentru P.O.T. si a coeficientului de ocupare C.U.T. raportand la suprafata ocupata la sol si respectiv la suprafata desfasurata a constructiilor, suprafata parcelelor.

Au rezultat urmatoarele valori:

P.O.T. MINIM PROPUS = 45.00 %

C.U.T. MINIM PROPUS = 0.45

P.O.T. MAX PROPUS = 50.00 %

C.U.T. MAXIM PROPUS = 1.00

Inaltime minima = 4.5 m

Inaltime maxima = 10.00 m

Regim de inaltime minim= P

Regim de inaltime maxim= S+P+M

3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

3.1. Accese carosabile

Noua cladire are accesul carosabil si auto este asigurat pe latura de sud a terenului, din str. Luminitei care este un drum cu o singura banda de circulatie, in stare proasta neasfaltat cu o latime mica de cca. 4.50, trotuare inguste de cca. 50 cm, sau inexistente si constituie principala cale de legatura cu zonele invecinate. Gararea auto se va face in interiorul amplasamentului. Accesele si parcajele carosabile nu trebuie obstructate de mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

3.2. Accese pietonale

Accesul pietonal este asigurat din pietonalul strazii Luminitei.

4. Reguli cu privire la echiparea edilitara



CRISTAL CONCEPT DESIGN



Adresa: Str. Aleea Cicoarei,
Nr. 1, Bl. 7, Sc. A, Et. 3,
Loc. Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0740 898 752
Email: arh.balbu@yahoo.com

Parcela este racordata la retelele tehnico-edilitare, acestea sunt prezente pe amplasament.
Parcela este racordata la retelele tehnico-edilitare existente in zona (energie electrica, apa, canalizare).

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

Forma terenului este regulata. Parcela are o suprafata de 231,00 mp iar suprafata minima pentru ca o parcela sa fie construabila este de 200,00 mp,

Deschiderea la strada este de aproximativ 14,00 metri, mult peste deschiderea minima a unei parcele construibile, conform PUG.

Inaltimea maxima a constructiei va fi de maxim 10 m si un regim de inaltime de S+P+M.

6. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurii

Se va realiza un loc de parcare in interiorul parcelei, in afara circulatiilor carosabile.

Se propune un procent de 28.00% spatii verzi amenajate pe teren.

Documentatia pentru Autorizatie de construire va cuprinde in mod obligatoriu detalii de rezolvare a imprejurii.

Imprejmuirea la str. Luminitei, va avea o poarta de acces pietonala si poarta de acces carosabil pe teren. Va fi imprejmuire opaca necesara pentru protectia intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale, nu mai inalte de 2.00 m.

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

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Unitati si subunitati functionale

BILANT TERITORIAL PROPU

NR. CRT	ZONA	SIMBOL	SUPRAFATA (mp)	PROCENT%
1.	Zona rezidentiala cu locuinte P, P+1, P+2, pana la 10m, cu cladiri de tip urban- predominant rezidentiala	LMu2	231,00	100
TOTAL			231,00	100

P.O.T. MINIM PROPUS = 45.00 %
C.U.T. MAXIM PROPUS = 1.00

P.O.T. MAX PROPUS = 50.00 %
C.U.T. MINIM PROPUS = 0.45



CRISTAL CONCEPT DESIGN

Adresa: Str. Aleea Cicoarei,
Nr. 2, Bl. 7, Sc. A, Et. 3,
Loc. Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0740 898 752
Email: arh.balbu@yahoo.com



BILANT TERITORIAL PROPUIS DEFALCAT

1. CONSTRUCTII	115.50mp	50.00%
2. PLATFORME, ALEI, AMENAJARI PIETONALE	50.80 mp	22.00%
3. SPATII VERZI	64.70 mp	28.00%
TOTAL	231, 00 mp	100%

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE **1. ZONA CU LOCUINTE INDIVIDUALE, DE TIP URBAN, CU CLADIRI CU INALTIME MICA, MAX. P+2 (H>10 M) L cu subzona Lmu2.**

- Construire locuinta S+P+M cu garaj inglobat cu regim de inaltime S+P+M
- activitati permise - locuire rezidentiala
- subzona de autorizare directa, dupa aprobarea PUZ, cu respectarea indicatorilor urbanistici si a prevederilor PUZ
- suprafata minima de teren pe parcela -200,00 mp;
- spatii verzi = 28.00%,
- platforme, alei, amenajari pietonale = 22.00%

Se propune edificarea unei locuinte, cu un regim de inaltime S+P+M cu garaj inglobat; specificam faptul ca obiectivul propus se afla intr-o zona care are in Vest, Est si Nord, functiuni similare. Se propune o locuinta unifamiliala, cu o suprafata construita de cca. 115.50 mp cu o capacitate de 4 camere, un garaj si o inaltime maxima de 10.00 m. In vestul amplasamentului se afla un P.U.Z. aprobat, pe str. Luminitei nr. 3 si 3B, cu functiuni similare celor studiate in prezentul proiect.

Acoperisul cladirii va fi tip sarpanta, va fi proiectat astfel incat apele pluviale si zapezile sa nu ajunga pe proprietatile vecine, se propune a fi din materiale durabile, culori specifice zonei; sunt interzise acele elemente ce pot deprecia aspectul orasului, decoratiuni din table traforate, decoratii de tabla la lucarne, coame, stresini, timpane, turnulete.

Pe fatade vor fi prevazute tencuieli decorative sau vopsitorii lavabile in culori specifice zonei.

Realizarea constructiei este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Accesul auto si pietonal se propune a se realiza din strada Luminitei, strada cu circulatie redusa - cu 2 sensuri, cu trotuare inguste, accesata in mare parte de riverani.

Gararea auto se va realiza in interiorul amplasamentului, in partea de sud a acestuia.

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunile determinante ale zonei stabilita in prezenta documentatie si in alte documentatii adiacente amplasamentelor.

Funciunea dominanta este cea de locuinte unifamilare.



CRISTAL CONCEPT DESIGN

Adresa: Str. Aleea Cicoarei,
nr. 4, Bl. 7, Sc. A, Et. 3,
Juc. Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0740 898 752
E-mail: arh.balbu@yahoo.com

Funcțiunea permisă este cea predominant rezidențială, dar nu mai mult de 50% din suprafața amplasamentului.

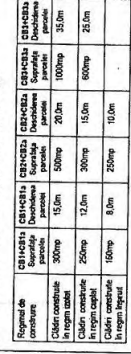
Funcțiunile interzise sunt activitățile industriale, de transport sau cele care ar genera poluare. Sunt interzise clădirile de tip rural, industrie alimentară, gospodărie comună.

Orice derogare de la prezentul Regulament (prin derogare se înțelege nerespectarea uneia sau mai multor reguli stabilite la nivel de zonă), atrage după sine obligativitatea elaborării unui Plan Urbanistic de Detaliu.



Intocmit
Arh. Arhire Luminita

4.3. REGLEMENTARI URBANISTICE - Varianta I, sc. 1/5.000

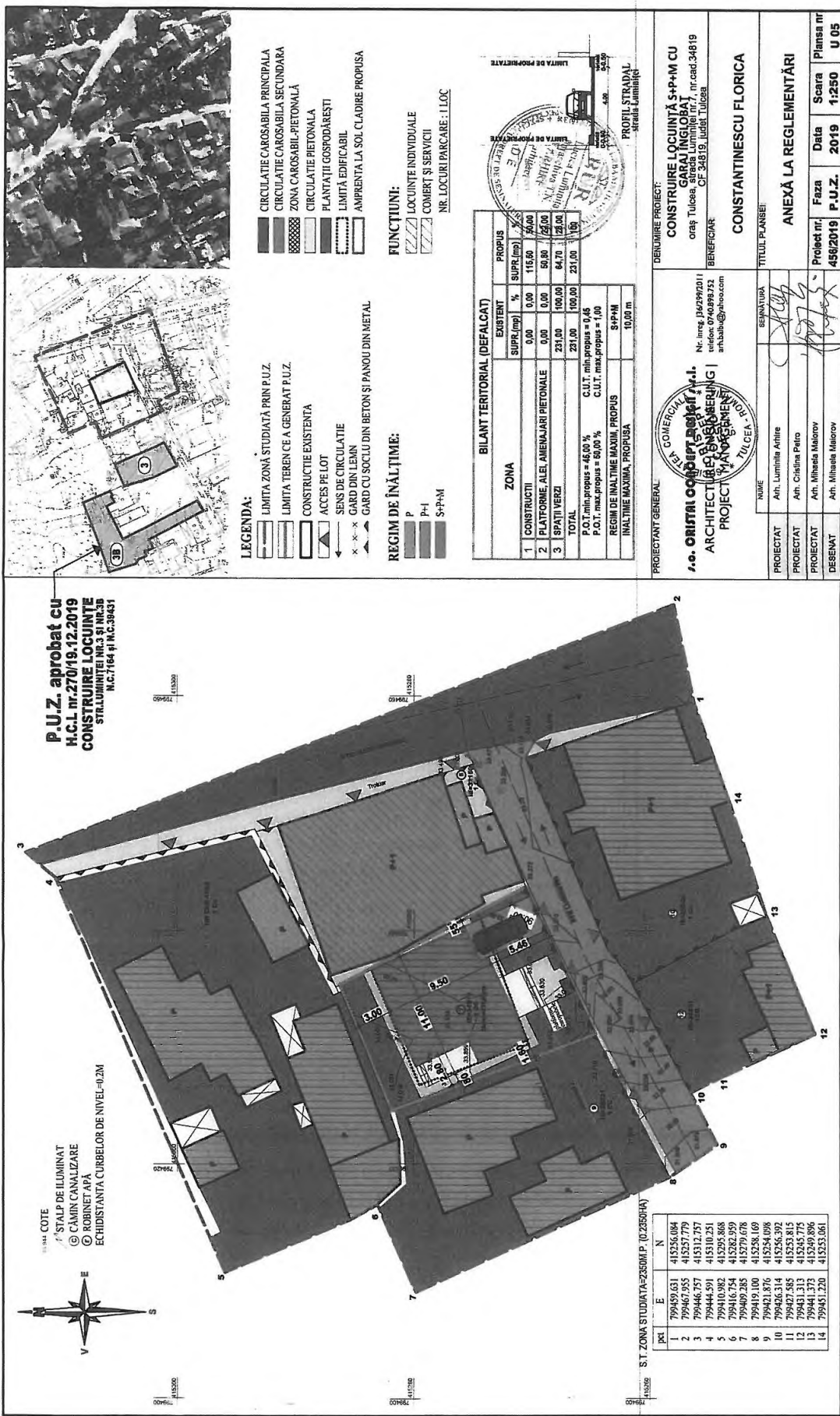
[illegible]

456/2019	P.U.Z.	2019	-	U 01
----------	--------	------	---	------

1

ENAT	Art. Mihaela Majorov
------	----------------------

PRO	
DES	



P.U.Z. aprobat cu
H.C.L nr. 270/19.12.2019
CONSTRUIRE LOCUINTE
STR. LUMINITA NR. 3 SI NR. 3B
H.C. 1164 si H.C. 39451



STALP DE ILUMINAT
CAMIN CANALIZARE
ROBINET APA
ECHIDISTANTA CURBELOR DE NIVEL - 0.2M

ST. ZONA STUDIATA 23504 P. (0.23504A)

pt	E	N
1	799459.631	415256.004
2	799467.955	415257.779
3	799446.757	415312.737
4	799444.591	415310.251
5	799410.052	415293.866
6	799409.285	415279.228
7	799419.100	415258.169
8	799421.876	415254.098
9	799426.314	415256.392
10	799427.585	415253.815
11	799431.313	415245.775
12	799441.373	415249.896
13	799451.220	415253.061

LEGENDA:

- LIMITA ZONA STUDIATA PRIN P.U.Z.
- LIMITA TEREN CE A GENERAT P.U.Z.
- CONSTRUCTIE EXISTENTA
- ACCES PE LOT
- SENS DE CIRCULATIE
- GARD DIN LEAMN
- GARD CU SOCLU DIN BETON SI PANOU DIN METAL
- CIRCULATIE CAROSABILA PRINCIPALA
- CIRCULATIE CAROSABILA SECUNDARA
- ZONA CAROSABIL-PIETONALA
- CIRCULATIE PIETONALA
- PLANTATI GOSPODARESTI
- LIMITA EDIFICABIL
- AMPRENTA LA SOL CLADIRE PROPUISA
- FUNCTIUNI:
 - LOCUINTE INDIVIDUALE
 - COMERT SI SERVICII
 - NR. LOCURI PARCARE: 1 LOC
- REGIM DE INALTIME:
 - P
 - P-I
 - S+P+M

BILANT TERITORIAL (DEFALCAT)

ZONA	EXISTENT	PROPUIS
	SUPR (mp)	% SUPR (mp)
1 CONSTRUCTII	0.00	115.50
2 PLATFORME ALEI AMENAJARI PIETONALE	0.00	50.50
3 SPATII VERZI	231.00	100.00
TOTAL	231.00	251.00
P.O.T. min. propus = 46.00 %		
P.O.T. max. propus = 50.00 %		
C.U.T. min. propus = 0.45		
C.U.T. max. propus = 1.00		
REGIM DE INALTIME MAXIM, PROPUIS		S+P+M
INALTIME MAXIMA, PROPUISA		10.00 m

PROIECTANT GENERAL
S.C. ORISTAL CONSULTING S.R.L.
ARCHITECTURA SI INGINERIE
PROIECT MANAGEMENT
TULCEA

DEZINTELE PROIECT
CONSTRUIRE LOCUINTA S+P+M CU
C.A. LUMINITA NR. 3 SI NR. 3B
oraş Tulcea, strada Luminata nr. cad. 34819
BENEFICIAR
CF 34819, Judeţ Tulcea

PROIECTAT	SEMANTURA	TITUL PLANSEI
PROIECTAT	Arh. Luminita Achire	ANEXA LA REGLEMENTARI
PROIECTAT	Arh. Cristina Petro	
PROIECTAT	Arh. Mihaela Malcov	
DESEINAT	Arh. Mihaela Malcov	
Proiect nr.	456/2019	P.U.Z.
Scara	1:250	2019
Planşa nr.	U 05	

