



**ROMÂNIA - JUDEȚUL TULCEA**  
**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TULCEA**



**HOTĂRÂREA NR. 199**

**PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE LOCUINȚE",  
INTRAVILAN, T 18, P 256, CARTE FUNCİARĂ NR. 45366, NUMĂR CADASTRAL 45366 –  
STRADA LIVEZILOR, NR. 27, CARTE FUNCİARĂ NR. 45510, NUMĂR CADASTRAL 45510  
– INTRAREA LIVEZILOR I, NR. 2, CARTE FUNCİARĂ NR. 45563, NUMĂR CADASTRAL  
45563 – INTRAREA LIVEZILOR I, NR. 4, CARTE FUNCİARĂ NR. 45703, NUMĂR  
CADASTRAL 45703 – STRADA LIVEZILOR, NR. 29, 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 LOCUINȚE", intravilan, T 18, P 256, carte funciară nr. 45366, număr cadastral 45366 – strada Livezilor, nr. 27, carte funciară nr. 45510, număr cadastral 45510 – Intrarea Livezilor I, nr. 2, carte funciară nr. 45563, număr cadastral 45563 – Intrarea Livezilor I, nr. 4, carte funciară nr. 45703, număr cadastral 45703 – strada Livezilor, nr. 29, 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. 13482/09.04.2021 și raportul de specialitate întocmit de Serviciul Urbanism, Amenajare Teritoriu din cadrul Primăriei municipiului Tulcea înregistrat cu nr. 13483/09.04.2021;

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 LOCUINȚE", intravilan, T 18, P 256, carte funciară nr. 45366, număr cadastral 45366 – strada Livezilor, nr. 27, carte funciară nr. 45510, număr cadastral 45510 – Intrarea Livezilor I, nr. 2, carte funciară nr. 45563, număr cadastral 45563 – Intrarea Livezilor I, nr. 4, carte funciară nr. 45703, număr cadastral 45703 – strada Livezilor, nr. 29, Tulcea și

Regulamentul Local de Urbanism aferent.

Terenurile de amplasament identificate cu:

- număr cadastral 45366, în suprafață de 512,00 mp, aparține numiților Talașman Nicușor și Talașman Despina-Victoria, conform Actului de dezmembrare și contractului de vânzare autenticat cu nr. 102 din 22 ianuarie 2020;
- număr cadastral 45510, în suprafață de 505,00 mp, aparține numiților Vișan Viorel și Vișan Maria, conform Actului de dezmembrare și contractului de vânzare autenticat cu nr. 306 din 24 februarie 2020;
- număr cadastral 45563, în suprafață de 537,00 mp, aparține numitei Ințe Aurelia-Viorica, conform Actului de dezmembrare și contractului de vânzare autenticat cu nr. 434 din 19 martie 2020;
- număr cadastral 45703, în suprafață de 500,00 mp, aparține numiților Mirică Paul-Daniel și Mirică Ionica, conform Actului de dezmembrare și contractului de vânzare autenticat cu nr. 564 din 22 mai 2020.

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

# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT** **P.U.Z.**

## **CONSTRUIRE LOCUINTE**

**TARLA 18, PARCELA 256, NR. CAD. 45366,45510, 45563,45703,  
(ADIACENT STR. LIVEZILOR )  
MUNICIPIUL TULCEA, JUDETUL TULCEA**

**Beneficiari :  
TALASMAN NICUSOR, VISAN VIOREL, INTE AURELIA-  
VIORICA, MIRICA PAUL - DANIEL**

### **I. DISPOZITII GENERALE**

#### **1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism:**

Prin definitie, Planul Urbanistic Zonal stabileste reglementari specifice pentru o zona dintr-o localitate urbana sau rurala, compusa din mai multe parcele, acoperind toate functiunile: locuire, servicii, productie, circulatie, spatii verzi, institutii publice, activitati agricole, etc..

Regulamentul Local de Urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare prin care se detaliaza sub forma unor norme tehnice si juridice modul de realizare a constructiei si prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe intregul perimetru al zonei studiate. Regulamentul Local de Urbanism are o dubla utilitate:

- stabileste reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, in domeniul urbanismului, in acord cu principiile de dezvoltare durabila (configuratia parcelelor, natura proprietatilor, amplasarea si conformarea constructiei si amenajarilor aferente), precum si conditiile de ocupare si utilizare a terenului;

- precizeaza caracterul definitiv al zonei (in acord cu prevederile Planului de Urbanism General si Regulamentul General de Urbanism) si impune conditiile si restrictiile necesare respectarii acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaboreaza odata cu Planul Urbanistic Zonal.

## **2. Baza legala a elaborarii:**

- I. Planul Urbanistic General al Municipiului Tulcea si Regulamentul de Urbanism aferent acestuia;
- II. Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul, modificata si actualizata ;
- III. H.G.525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism cu completarile ulterioare si alte documente sau norme cu caracter de reglementare;
- IV. HCL nr. 201/2017 privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza unitatii administrativ-teritoriale municipiul Tulcea

## **3.Domeniul de aplicare:**

Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifica detaliata pentru o zona din localitate si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localitatii.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism – permisiuni si restrictii – necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

**Obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este elaborat pentru determina conditiile optime pentru a amplasa si construi patru locuinte individuale pentru rezolvarea problemelor urbanistice, functionale, tehnice si estetice a zonei in vederea amplasarii acestor obiective. Se analizeaza conditiile de modificare a prevederilor prevazute prin PUG in contextul evolutiei dezvoltarii urbanistice a acestei zone.**

Prin acest studiu PUZ se propune modificarea functiunii zonei din zona mixta : P, IS 1 si LM u2 in zona integrala LMu2 cu respectarea benzii de protectie prevazuta la strada Livezilor.

## **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit:**

Conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 29/27.05.1996, HCL nr. 19/25.02.1999 si HCL nr. 129/2011, zona studiata se incadreaza in UTR 32, zona P – zona verde, parcuri, complexe sportive, recreere, turism , partial zona zona IS1 – zona de institutii si servicii publice de interes general, CC – zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente, Ccr- subzona pentru caile de comunicatie rutiera si constructiile aferente si partial LM subzona u2 – zona rezidentiala cu locuinte P, P+1, P+2 ( pana la

Pr. nr. :6721 / 2020

2

P.U.Z. : CONSTRUIRE LOCUINTE

Beneficiar: TALASMAN NICUSOR, VISAN VIOREL, INTE AURELIA-VIORICA, MIRICA PAUL - DANIEL

Faza: P.U.Z. – REGULAMENT DE URBANISM

10,00 m) cu cladiri de tip urban – predominant rezidentiale.

Prezenta documentatie determina avantajele dezvoltarii coerente, atat din punct de vedere tehnic, cat si al calitatii arhitecturale a zonei studiate.

Autorizarea executarii constructiei, care prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

Se vor lua toate masurile de protectie a mediului conform legislatiei in vigoare.

Terenul afectat de lucrarile de executie va fi readus la starea initiala prin lucrari de inierbare si plantare.

In conformitate cu prevederile legale in vigoare daca, pe parcursul desfasurarii lucrarilor de executie vor rezulta descoperiri arheologice intamplatoare, beneficiarul si constructorul au urmatoarele obligatii: sa intrerupa executia lucrarilor si sa anunte imediat DJCPN Tulcea si emitentul autorizatiei de construire.

La amplasarea constructiilor se va asigura pastrarea integritatii mediului natural, prin interzicerea amenajarilor poluante.

CONSTRUCTII CU FUNCTIUNI GENERATOARE DE RISCURI TEHNOLOGICE SAU POLUANTE nu se vor amplasa in aceste zone.

Se interzic producerea, depozitarea, experimentarea, detinerea substantelor toxice sau explozive in aceste zone.

## **5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public:**

Pentru orice constructii se va realiza Studiu Geotehnic pe parcela respectiva si la momentul respectiv, concluziile acestuia stand la baza solutiei constructive de fundare.

Nu se vor realiza fundatii la adancimi mai mici decat cea de inghet.

Apele pluviale de pe parcele vor fi dirijate prin sistematizare vertical aspre spatiile verzi. Se interzice deversarea acestora in bazinele vidanjabile.

Constructiile sau interventiile la constructiile existente se fac in baza unui proiect avizat sau in baza unei expertize tehnice, facute de un expert tehnic atestat. Proiectul va fi verificat si insusit de expert.

In proiectare si executie se vor respecta prevederile Legii nr. 10/1995 si ale Normativului P100/1992.

Asigurarea echipării tehnico – editare se va face conform art. 13 – R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilităților dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei conform art. 14 – R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. stabiliți în P.U.Z. (vezi art. 15 și Anexa nr. 2 din R.G.U.).

## **6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

### **6.1. Orientarea fata de punctele cardinale**

Amplasarea cladirilor se va face cu respectarea reglementarilor in ceea ce priveste insorirea conform normelor si recomandarilor cuprinse in Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 actualizat si Ordinul Ministrului Sanatatii privind normele de igiena nr. 119/2014 cu completarile ulterioare. In functie de specificul functional se va asigura orientarea corecta a incaperilor, pentru asigurarea insoririi, iluminatului natural si a confortului psihologic.

Se recomanda ca toate cladirile in care se desfasoara o activitate zilnica sa aiba asigurata iluminarea naturala a spatiilor.

Amplasarea constructiilor se va face cu asigurarea conditiilor de respectare a duratei minime zilnice de insorire de 1 ora si 1 ora si ½ potrivit Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si recomandarilor privind modul de viata al populatiei.

Se va asigura insorirea pe durata a minim 1 ½ ore la solstitiul de iarna sau de 2 ore in perioada 21 februarie-21 octombrie, pentru locuinte, si de o ora pentru celelalte cladiri, in cazul orientarii celei mai favorabile-Sud.

## **6.2. Amplasarea fata de aliniament**

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 republicat, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniu public.

Conform prezentului Regulament de urbanism, cladirile de pe terenurile adiacente strazii Livezilor se pot amplasa la distanta de 5,00 m fata de aliniament deoarece in reglementarile din PUG, strada Livezilor este bordata de o banda de protectie cu latimea de 5,00 m. In propunerea PUZ se va mentine aceasta banda verde de protectie prin propunerea unui regim de aliniere la 5,00 m fata de limita de proprietate la strada Livezilor, zona care va fi destinata plantarii de vegetatie de talie mijlocie si mare.

**Amplasarea constructiei propuse fata de aliniament se va face conform plansei de Reglementari Urbanistice.**

## **6.3. Amplasarea in interiorul parcelei - Amplasarea fata de limitele laterale ale parcelei**

Se vor respecta prevederile Codului Civil (0,6 m intre peretele fara goluri si limita de proprietate, minim 1,90m intre peretele cu goluri si limita de proprietate).

Pentru fiecare lot se vor respecta urmatoarele distante fata de limitele de proprietate :

SC PRODOMO SRL

LOT 1 : Proprietar MIRICA PAUL – DANIEL, nr. Cad. 45703:

- 2,00 m retragere fata de limita nordica;
- 2,00 m retragere fata de limita sudica;
- 5,00 m retragere fata de limita estica;
- 3,00 m retragere fata de limita vistica;

LOT 2 : Proprietar TALASMAN NICUSOR , nr. Cad. 45366:

- 2,00 m retragere fata de limita nordica;
- 2,00 m retragere fata de limita sudica;
- 5,00 m retragere fata de limita estica;
- 3,00 m retragere fata de limita vistica;

LOT 3 : Proprietar VISAN VIOREL , nr. Cad. 45510:

- 2,00 m retragere fata de limita nordica;
- 2,00 m retragere fata de limita sudica;
- 3,00 m retragere fata de limita estica;
- 2,00 m retragere fata de limita vistica;

LOT 4 : Proprietar INTE AURELIA - VIORICA , nr. Cad. 45510:

- 2,00 m retragere fata de limita nordica;
- 2,00 m retragere fata de limita sudica;
- 3,00 m retragere fata de limita estica;
- 2,00 m retragere fata de limita vistica;

Amplasarea constructiilor propuse in interiorul parcelei se va face conform plansei de Reglementari Urbanistice.

#### **6.4. Amplasarea constructiilor unele de altele**

Distanta intre cladirile de pe aceeasi parcela va permite insoirea corecta si interventia in caz de incendii si seisme.

Se vor respecta distantele minime de insoire asa cum sunt prevazute in Ordinul Ministerului Sanatatii nr.119 / 2014 cu completarile ulterioare, art. 3 (2), conform caruia in cazul in care proiectul de amplasare al cladirilor evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte , se va intocmi studiu de insoire care sa confirme ca se va asigura insoirea pe o durata de minim 1 ½ ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate .

## **6.5. Lucrari de utilitate publica**

Nu se pot executa constructii pe terenuri rezervate pentru lucrari de utilitate publica (strazi, parcaje, lucrari de arta aferente cailor de circulatie, spatii verzi, diguri, zone de protectie a lor, alte lucrari de uz public). Autorizarea lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de investitii aprobate conform prevederilor legale.

## **7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor (art.25 și Anexa nr. 4 – R.G.U.).

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel, se va face numai dacă se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției conform art. 26 – R.G.U.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din P.U.Z.

Se vor asigura accese auto si pietonale necesare pentru a permite accesibilitatea pe amplasamentele imobilelor de locuinte individuale propuse..

Accesul la zona studiata se va face din drumul public adiacent laturii estice a amplasamentului studiat, strada Livezilor, care este in legatura cu strada Isaccei, aflata la o distanta de aproximativ 335 m.

## **8. Reguli cu privire la echiparea edilitara**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică, conform art. 27 – R.G.U. – alineat 1.

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărirea de capacitate a rețelelor edilitare, se vor realiza conform art. 28 - R.G.U.

În momentul efectuării lucrărilor de sapatura se va solicita după caz prezenta personalului tehnic al administratorilor de rețele.

Revine în sarcina beneficiarului – conform prevederilor art.13 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr.525/1996 – obligația efectuării, în total, a lucrărilor de infrastructura și de echipare tehnico-edilitara în perimetrul studiat, în baza unor contracte prealabile cu autoritățile locale.

Se va dezvolta echiparea edilitara în zona prin extinderea rețelelor existente în zona și care vor realiza conform avizelor furnizate de detinatorii de rețele .

În zona există posibilități de racord de apă , canalizare , rețea electrica de distribuție, gaz din strada Livezilor iar din Aleea Livezilor l posibilitati de racord de apa si gaz .

Pentru cele două terenuri adiacente Aleei Livezilor l se propune o platforma pe care se va poziționa Bazinul vidanjabil pentru evacuarea apelor menajere

Racordul electric se va realiza din strada Livezilor.

Pr. nr. :6721 / 2020

6

P.U.Z. : CONSTRUIRE LOCUINTE

Beneficiar: TALASMAN NICUSOR, VISAN VIOREL, INTE AURELIA-VIORICA, MIRICA PAUL - DANIEL

Faza: P.U.Z. – REGULAMENT DE URBANISM

Pentru racordul la rețeaua de gaz s-au prevăzut puncte de racord pe fiecare teren conform planșei de Reglementări edilitare. Se interzice bransarea construcțiilor cu o conductă de alimentare cu gaz aeriană care să fie la o înălțime mai mare de 1,00 m.

## **9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

### **REGIM DE ÎNĂLȚIME**

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere respectarea normativelor legate de asigurarea înșoririi clădirilor (conform Ordinul Ministerului Sănătății nr.119 / 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc) pentru nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul înșoririi acestora.

Se propune un regim de înălțime minim P iar maxim P+2.

Înălțimea minimă va fi de 3,50 m iar cea maximă va fi de 10,00 m față de cota +0,00.

Se vor respecta distanțele construcțiilor față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare prevăzute în planșa de Reglementări Urbanistice.

Acolo unde Codul civil sau alte prevederi legale impun acordul vecinilor, el va fi solicitat.

### **ASPECTUL EXTERIOR**

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

Se interzic construcțiile care, prin aspect și volum intră în contradicție cu aspectul general al municipiului, deprecind valorile arhitecturii și urbanismului în general.

Materialele de construcție vor fi de preferință durabile.

Arhitectura clădirii propuse spre construire va fi de factură modernă.

Sunt interzise structuri de acoperis complicate cu streșini suprapuse.

Nu se admit pante ale acoperisurilor către limitele de proprietate dacă distanțele până la acestea sunt mai mici de 3.00m.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei (vezi art. 32 – R.G.U.).

Prescripțiile vor urmări armonizarea construcțiilor noi cu cele învecinate (finisaje, vitrări plin-gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii, etc.), îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale noi și moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare.

Suprafetele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din HCL nr. 201/2017. Astfel, pentru constructiile de locuinte colective, se va asigura minim un loc de parcare pe o unitate locativa, iar pentru constructiile comerciale (spatii comerciale/ prestari servicii) se va asigura minim un loc de parcare pentru fiecare 35 mp suprafata utila a spatiului de prestari servicii/ vanzare. Pentru acest caz in care constructiile inglobeaza spatii cu diferite destinatii, locurile de parcare necesare se vor asigura pentru fiecare functiune in parte, calculate in functie de suprafata ocupata de fiecare functiune in parte, conform normelor precizate in HCL nr. 201/2017.

S-a realizat un Studiu de Circulatie in zona care detaliaza accesul carosabil pe parcelele studiate. Accesul pentru cele 4 loturi se va realiza din aleea Livezilor I respectiv aleea Livezilor II, strazi secundare, slab circulat.

Retragerea fata de aliniament a limita edificabilului de 2,00 m nu va afecta locurile de parcare prevazute deoarece suprafata viitoarelor constructii nu va ocupa tot frontul la aceste alei.

### **Spatii verzi si plantate**

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform H.G. 525/1996 republicata si a normelor in vigoare.

Se va respecta banda de protectie de protectie cu latimea de 5,00 m prevazuta in PUG ce bordeaza strada Livezilor.

In propunerea PUZ se va mentine aceasta banda verde de protectie prin propunerea unui regim de amenajare la limita de proprietate la strada Livezilor de 5,00 m; zona care va fi destinata plantarii de vegetatie de talie mijlocie si mare.

Spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda, alei, platforme etc se inierbeaza si se planteaza.

Procentul de spatii verzi propus pe aceasta zona va fi de minim 30%.

### **Imprejmuiri**

Este permisa autorizarea unei imprejmuiri transparente, semitransparente sau opace, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice. Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

Inaltimele imprejmuirilor nu vor depasi inaltimea de 1,80 m.

### Gestionarea deseurilor

Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face in containere speciale, urmand a fi evacuate de catre o firma specializata, in baza unui contract si transportate la un depozit de gunoi autorizat.

Pentru depozitarea deseurilor menajere s-a prevazut pe fiecare teren o platforma cu accesibilitate directa din strada pentru amplasarea acestora.

### III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

#### Unitati si subunitati functionale :

- **LM** - zona rezidentiala ;  
LMu2 – subzona rezidentiala cu locuinte P, P+1 ,P+2 cu inaltime pana la 10 m ;
- **IS i** - zona institutii publice si servicii de interes general ;
- **P** - zona verde, parcuri, complexe sportive, recreere, turism ;
- **CC** – zona pentru cai de comunicatie si circulatii aferente ;  
Ccr– subzona pentru caile de comunicatie si constructii aferente ;

### IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

**LM** - Zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2 (pana la 10m), cu urmatoarele subzone:

- **LMu** -Cu cladiri de tip urban;
- **LMu2** - Predominant rezidentiala

**Funcțiunea dominantă:** a subzonei este locuirea pe fiecare parcela in parte, cu posibilitatea ca activitățile complementare admise să aibă o pondere mai mare decât locuirea, pe parcela sau in aceeași construcție.

#### Funcțiuni complementare admise :

Pr. nr. :6721 / 2020

P.U.Z. : CONSTRUIRE LOCUINTE

Beneficiar: TALASMAN NICUSOR, VISAN VIOREL, INTE AURELIA-VIORICA, MIRICA PAUL - DANIEL

Faza: P.U.Z. – REGULAMENT DE URBANISM

c. Parcelele din subzona **LMu2** sunt construibile daca indeplinesc conditiile :

Parcelele din subzona **LMu1** care nu sunt situate in ZCAD sunt construibile in cazul in care caracteristicile lor geometrice se incadreaza concomitent in urmatoarele conditii:

- Lungimea aliniamentului: - minimum 9,00m;
- Adancimea parcelei (masurata pe fiecare dintre cele doua linii perpendiculare pe aliniament care ating colturile extreme din fundul parcelei: - minimum 12,00m;
- Suprafata parcelei: - minimum 200,00mp;

Se fac urmatoarele precizari, valabile numai pentru masurarea dimensiunilor de la alin.d:

- In cazul parcelelor de colt (cu doua aliniamente), una dintre laturile dinspre strada va fi considerata aliniament, iar cealalta latura dinspre strada va fi considerata limita laterala;
- In cazul parcelelor cu doua aliniamente spre doua strazi paralele, latura dinspre o strada va fi considerata aliniament, iar latura dinspre cealalta strada va fi considerata limita din fund a parcelei.

#### Utilizari permise cu conditii:

- a. Pe parcelele situate in zonele cu valori de patrimoniu cultural construit, constructiile si amenajarile vor fi autorizate in conformitate cu RLU PUG Tulcea.
- b. Pe parcelele situate in zonele de protectie a infrastructurii feroviare, constructiile si amenajarile vor fi autorizate in urma PUZ cu regulament aferent si in urma PUD, aprobate conform legii;
- c. Pe parcelele situate in zonele de protectie a DN, DJ, DC, constructiile si amenajarile vor fi autorizate in urma PUZ cu regulament aferent si in urma PUD, aprobate conform Legii nr.82/1998 privind regimul juridic al drumurilor.
- d. Pe parcelele situate in zonele de protectie ale cursurilor de apa si ale diferitelor canale, constructiile si amenajarile vor fi autorizate in urma PUZ cu regulament aferent si in urma PUD,

aprobate conform legilor privind autorizarea constructiilor si privind protectia mediului.

**Interdictiile temporare de construire** se introduc pana la aprobarea PUZ cu regulament aferent si a PUD, in urmatoarele situatii:

- a. Pe toate parcelele aflate in situatiile cuprinse la utilizari premise cu conditii;
- b. Pe parcelele care au cel putin o limita comuna cu urmatoarele zone sau subzone functionale: **LI, IS, I, P, GC, TE, S, TR**.
- c. Pe parcelele care sunt destinate pentru una dintre zonele sau subzonele functionale descrise in alineatul precedent.
- d. Pe parcelele pe care, fie se va realiza artere de circulatie auto sau pietonala noi, fie se vor largi arterele de circulatie existente.
- e. Pe parcelele situate in ZCAD si care se incadreaza in categoriile de: parcele construibile indirect si parcele neconstruibile (RAEC).
- f. Pe parcelele din subzona **LMu1** care nu sunt situate in ZCAD si ale caror caracteristici geometrice nu se incadreaza in cel putin una dintre conditiile prezentate mai sus;
- g. Pe parcelele care sunt destinate functiunilor complementare admise
- h. Pe parcelele de locuinte care au o limita comuna cu una dintre parcelele cu folosinta actuala sau destinatie prevazuta ca fiind complementara
- i. Pe parcelele care au o limita comuna cu alte zone functionale decat cele prevazute ca fiind complementare

## V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Zona cuprinde o singura unitate teritoriala : U.T.R. 32.

Prescriptiile specifice de construibilitate la nivelul zonelor functionale sunt conforme cu capitolul 4 din prezentul Regulament.

SC PRODOMO SRL

Intocmit ,  
Arh. Alina Mihalca



Pr. nr. :6721 / 2020

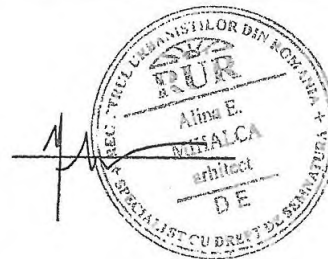
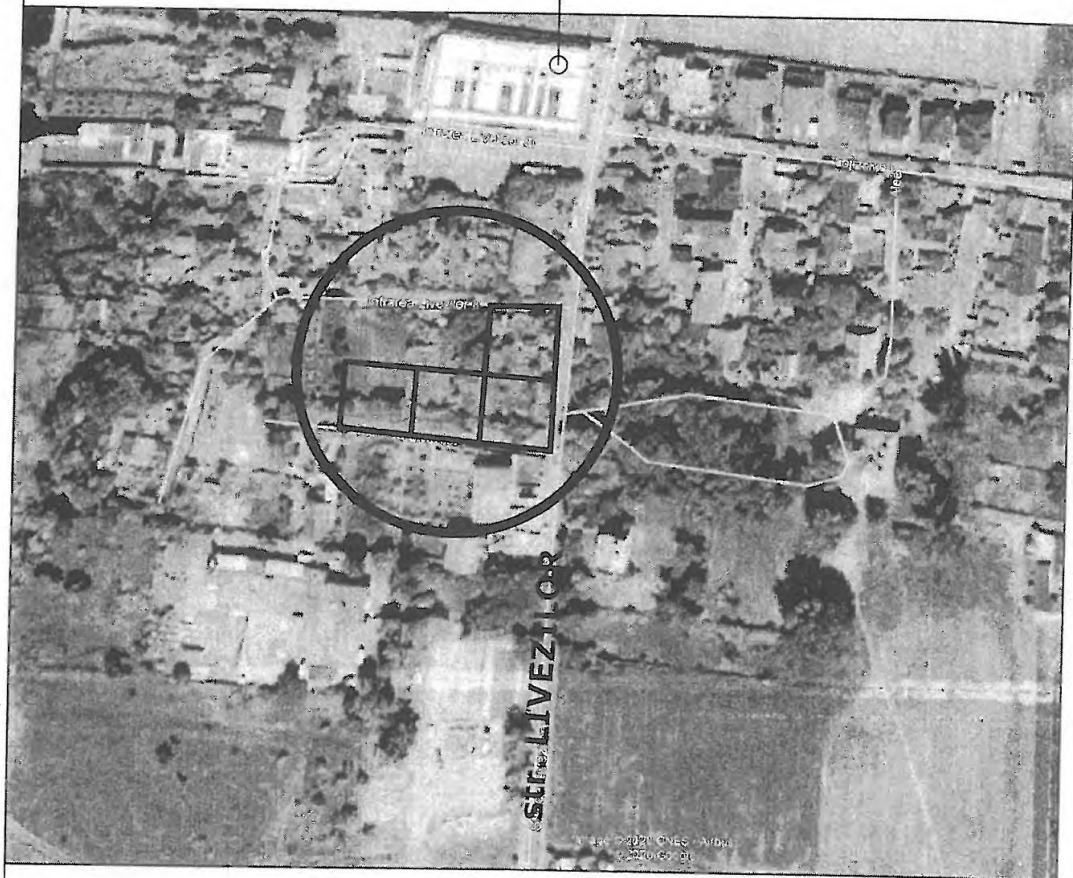
14

P.U.Z. : CONSTRUIRE LOCUINTE

Beneficiar: TALASMAN NICUSOR, VISAN VIOREL, INTE AURELIA-VIORICA, MIRICA PAUL - DANIEL

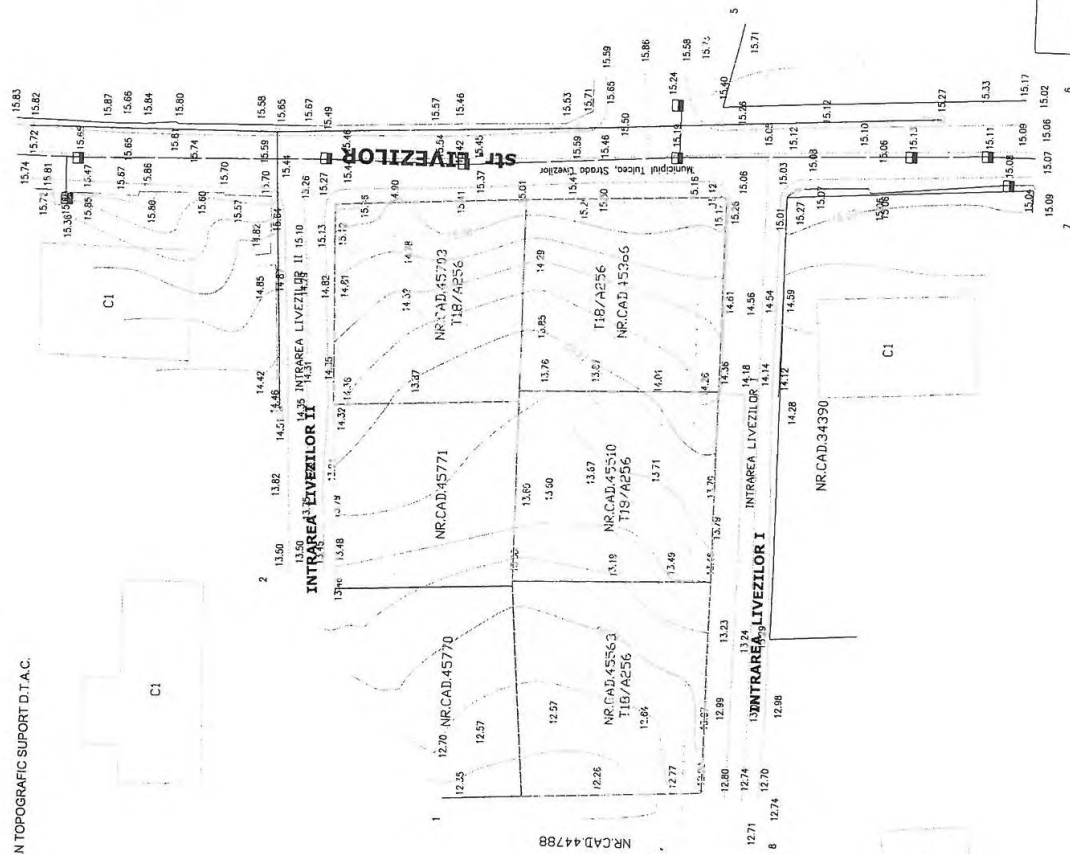
Faza: P.U.Z. - REGULAMENT DE URBANISM

SALON ESPLANADA PARK



| S.C. PRODOMO S.R.L.                                                                                    |                    |           |                | BENEFICIAR:                                                                       |              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| TULCEA, STR. ing. Dumitru Ivanov, nr. 6, clădirea IBERO BUSINESS, et. 4, camera 14061326, J36/202/2001 |                    |           |                | TALASMAN NICUSOR, VISAN VIOREL, INTE AURELIA VIORICA, MIRICA PAUL DANIEL          |              |
|                                                                                                        |                    |           |                | PR. NR. 671/2020                                                                  |              |
| SPECIFICATIE                                                                                           | NUME               | SEMNATURĂ | SCARA:         | TITLU PROIECT:                                                                    | FAZA:        |
| SEF PROIECT                                                                                            | arh. Alina Mihalca |           | 1:500          | CONSTRUIRE LOCUINTE                                                               | P.U.Z.       |
| PROIECTANT                                                                                             | arh. Alina Mihalca |           |                | Adresa: Mun. Tulcea, Tarlaua 18, Parcela 256, nr. cad. 45366, 45510, 45563, 45703 |              |
| DESENAT                                                                                                | arh. Alina Mihalca |           | DATA: aug/2020 | TITLU PLANSA:                                                                     | PLANSA: U-00 |
|                                                                                                        |                    |           |                | PLAN DE INCADRARE IN ZONA                                                         |              |

PLAN TOPOGRAFIC SUPT D.T.A.C.



ZONA TEREN STUDIAT PRIN PUZ



|                                                                   |  |                                               |  |          |
|-------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------|--|----------|
| S.C. PRODROMO S.R.L.                                              |  | BENEFICIAR                                    |  | PR. NR.  |
| TULCEA, Str. ing. Dumitru Ionescu, nr. 4, județul Tulcea, România |  | TALASMAN NICUSOR, VISAN VIOREL,               |  | 671/2020 |
| Nr. 1444/2020, J48292/2020                                        |  | INTE AURELIA VIORICA, MIRICA PAUL DANIEL      |  |          |
| SPECIFICATIE                                                      |  | TITLU PROIECT                                 |  | FAZA:    |
| SEMANTIC                                                          |  | CONSTRUIRE LOCUINTE                           |  | PLANUL   |
| SEF PROIECT                                                       |  | Adresa: Mun. Tulcea, cartier 16, Parcela 256, |  | PLUJ.    |
| PROIECTANT                                                        |  | Nr. cad. 45366, 45510, 45553, 45703           |  |          |
| DESEINAT                                                          |  | TITLU PLANUL                                  |  | PLANSAS  |
|                                                                   |  | DATA:                                         |  | U-00     |
|                                                                   |  | aug/2020                                      |  |          |
|                                                                   |  | PLAN DE SITUATIE                              |  |          |

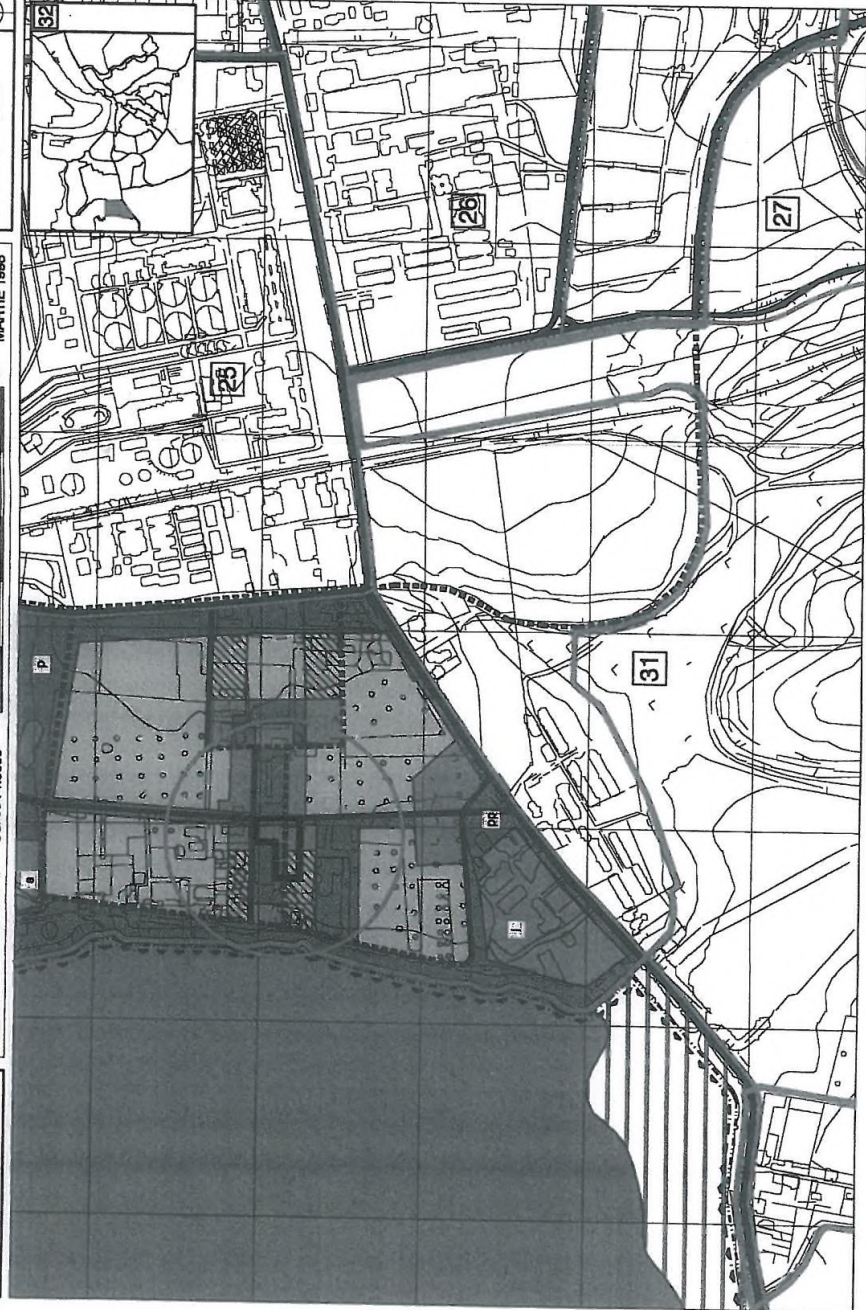
**URBANIA II**

Societate contractata cu capital privat

**RLUMT - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL MUNICIPIULUI TULCEA**  
REGLEMENTARI PE U.T.R. - SCARA 1:5000

MARTIE 1998

U.T.R. 32



| LISTA DE OBIECTE DE INTERES LOCAL |           |
|-----------------------------------|-----------|
| NR.                               | DESCRIERE |
| 1                                 | ...       |
| 2                                 | ...       |
| 3                                 | ...       |
| 4                                 | ...       |
| 5                                 | ...       |
| 6                                 | ...       |
| 7                                 | ...       |
| 8                                 | ...       |
| 9                                 | ...       |
| 10                                | ...       |
| 11                                | ...       |
| 12                                | ...       |
| 13                                | ...       |
| 14                                | ...       |
| 15                                | ...       |
| 16                                | ...       |
| 17                                | ...       |
| 18                                | ...       |
| 19                                | ...       |
| 20                                | ...       |
| 21                                | ...       |
| 22                                | ...       |
| 23                                | ...       |
| 24                                | ...       |
| 25                                | ...       |
| 26                                | ...       |
| 27                                | ...       |
| 28                                | ...       |
| 29                                | ...       |
| 30                                | ...       |
| 31                                | ...       |
| 32                                | ...       |
| 33                                | ...       |
| 34                                | ...       |
| 35                                | ...       |
| 36                                | ...       |
| 37                                | ...       |
| 38                                | ...       |
| 39                                | ...       |
| 40                                | ...       |
| 41                                | ...       |
| 42                                | ...       |
| 43                                | ...       |
| 44                                | ...       |
| 45                                | ...       |
| 46                                | ...       |
| 47                                | ...       |
| 48                                | ...       |
| 49                                | ...       |
| 50                                | ...       |



ZONA TEREN STUDIAT PRIN PUZ

|                                                |  |          |
|------------------------------------------------|--|----------|
| BENEFICIAR:                                    |  | PR. NR.  |
| TALASMAN NICUSOR, VISAN VTOREL                 |  | 671/2020 |
| INTE AURELIA VIORICA, MIRICA PAUL DANIEL       |  |          |
| TITLU PROIECT:                                 |  | FAZA:    |
| CONSTRUIRE LOCUINTE                            |  | P.U.Z.   |
| Adresa: Mun. Tulcea, Parajula 18, Parcela 256, |  |          |
| nr. cad. 45566, 45510, 45567, 45703            |  |          |
| TITLU P. ANSA:                                 |  | PLANS:   |
| INCADRARE IN PUG                               |  | U-00     |
| SCARA:                                         |  |          |
| 1:500                                          |  |          |
| DATA:                                          |  |          |
| aug/2020                                       |  |          |
| PROIECTANT:                                    |  |          |
| inf. Alina Mihalca                             |  |          |
| DESEINAT:                                      |  |          |
| inf. Alina Mihalca                             |  |          |



# **PLAN URBANISTIC ZONAL** **CONSTRUIRE LOCUINTE**

Mun. Tulcea, Tarlaua 18, Parcela 256, nr. cad.  
45366,45510,45563,45703 TULCEA  
ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE SC. 1 : 500



## **LEGENDA:**

### **A. LIMITE**

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TERENULUI STUDIAT PRIN RIDICARE TOPOGRAFICA
- LIMITA TERENULUI CE A GENERAT STUDIUL PAZ

### **B. FUNCTIUNI URBANISTICE**

- REGIM DE ALINIERE EXISTENT
- ZONA TEREN STUDIAT PRIN PUZ
- LM - ZONA REZIDENTIALA
- LM-2 - subzona rezidentiala cu izolatie P+1, P+2 cu inaltime pana la 10 m
- IS - ZONA INSTITUTI PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL
- IS-1 - subzona constructii de inaltare
- P - ZONA VERDE, PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, TURISM
- subzona spatii plantate de protectie
- CC - ZONA PT. CAI DE COMUNICATIE SI CIRCULATI APERENTE
- CC-2 - subzona pt. cale de comunicatie si constructii aferente

Insest de coordonate  
zona studiat

| Nr. Parcela | Coordonate pct. de contur | X [m]      | Y [m]  | Longim. unghiul D[gr] |
|-------------|---------------------------|------------|--------|-----------------------|
| 1           | 415710.284                | 785208.869 | 33.033 |                       |
| 2           | 415738.328                | 785235.126 | 51.595 |                       |
| 3           | 415771.861                | 785275.050 | 13.252 |                       |
| 4           | 415773.446                | 785283.259 | 86.559 |                       |
| 5           | 415823.031                | 785283.259 | 14.679 |                       |
| 6           | 415823.031                | 785283.259 | 14.679 |                       |
| 7           | 415851.565                | 785276.157 | 78.603 |                       |
| 8           | 415882.715                | 785208.787 | 38.629 |                       |

S(1) = 256,456, P = 350,853m

## **S.C. PRODROMO S.R.L.**

TULCEA, str. Ing. Simion Vessari, nr. 5, cladirea RESCUM MURATOR, TULCEA  
Nr. 1446/13.04.2004, 20.02.2004

PROIECTANT

PROIECTANT

PROIECTANT

PROIECTANT

PROIECTANT

PROIECTANT

PROIECTANT

PROIECTANT

PROIECTANT

PROIECTANT

PROIECTANT

PROIECTANT

PROIECTANT

PROIECTANT

PROIECTANT

PROIECTANT

PROIECTANT

PROIECTANT

PROIECTANT

PROIECTANT

PR. NR.  
671/2020

PAZA:  
P.U.Z.

PLANSA:  
P-01

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

# PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE LOCUINTE

Mun. Tulcea, Tarlaua 18, Parcela 256, nr. cad.  
45366,45510,45563,45703 TULCEA

REGLEMENTARI URBANISTICE SC. 1:500



Inventar de coordonate  
zona studiata

Parcela(1)

| Nr. | Pct.       | X [m]      | Y [m]  | Lungimi<br>Biluri<br>D(100m) |
|-----|------------|------------|--------|------------------------------|
| 1   | 415719.284 | 789208.860 | 33.033 |                              |
| 2   | 415739.328 | 789235.120 | 51.995 |                              |
| 3   | 415739.328 | 789235.120 | 51.995 |                              |
| 4   | 415731.648 | 789275.090 | 86.859 |                              |
| 5   | 415697.433 | 789300.340 | 35.997 |                              |
| 6   | 415652.433 | 789293.820 | 14.679 |                              |
| 7   | 415651.655 | 789279.150 | 78.609 |                              |
| 8   | 415652.715 | 789208.760 | 35.629 |                              |

S(1)=7804.11mp P=350.853m

REGIM DE INALTIME = min P-max P+2  
POT= min 15%-max 35%  
CUT= min 0,1-max 1



A. LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIADE
- LIMITA TERENULUI STUDIATA PRIN RIDICARE TOPOGRAFICA
- LIMITA TERENULUI CE A GENERAT STUDIUL PIZ

B. FUNCTIUNI URBANISTICE

- REGIM DE ALIMERE
- LM - ZONA RESIDENTIALA
- LM-12 - subzona rezidentiala cu locuinte P, P+1, P+2 cu balcoane pana la 10 m
- IS - ZONA INSTITUTII SI SERVICII SI SERVICII DE INTERES GENERAL
- IS - subzona constructii de invelisament
- P - ZONA VERDE, PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, TURISM
- subzona spații pentru parcare
- CC - ZONA PT. CALI DE COMUNICATIE SI CIRCULATI ATERENTE
- CC-2 - subzona pt. calii de comunicatie si constructii aferente
- ZONA ALEI / PLATFORME / SPATII VERZI
- ACCES PIETONAL
- ACCES CAROSABIL

LOTURI:

| NR.                         | SUPRAFE | POT min | POT max | CUT   | CUT |
|-----------------------------|---------|---------|---------|-------|-----|
| CADASTRAL                   | (mp)    | (%)     | (%)     | min   | max |
| LOT1 HIRICA PAUL - DANIEL   | 45703   | 500.00  | 15.00   | 35.00 | 0.1 |
| LOT2 TALESMAN VECUSOR       | 45368   | 512.00  | 15.00   | 35.00 | 0.1 |
| LOT3 VIOREL VESAN           | 45510   | 505.00  | 15.00   | 35.00 | 0.1 |
| LOT4 INTE AURELIA - VIORECA | 45593   | 537.00  | 15.00   | 35.00 | 0.1 |

C. BILANT TERITORIAL

| ZONE / SURSE FUNCTIONALE                                            | PROPIUS                            |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| SUPRAFAZA ZONEI STUDIATA:                                           | 7 804.11 mp                        |
| SUPRAFAZA ZONEI DE INTERES LOCAL PIZ                                | 2 894.00 mp                        |
| LM-12 - ZONA RESIDENTIALA CU LOCUINTE P, P+1, P+2 PANA LA 10 m      | 306.10 15.00 716.00 35.00          |
| CC - CALI DE COMUNICATIE SI SERVICII SI SERVICII DE INTERES GENERAL | 143.70 35.00 513.30 25.00          |
| P - ZONA VERDE AMENAJATA                                            | 116.20 20.00 232.40 40.00          |
| POT = min 15 % - max 35 %                                           | N = 100.00 m - max 100.00 m        |
| CUT = min 0.1 - max 1                                               | REGIM DE INALTIME: min P - max P+2 |



S.C. PRODOMO S.R.L.

|            |            |            |            |
|------------|------------|------------|------------|
| PROIECTANT | PROIECTANT | PROIECTANT | PROIECTANT |
| PROIECTANT | PROIECTANT | PROIECTANT | PROIECTANT |
| PROIECTANT | PROIECTANT | PROIECTANT | PROIECTANT |
| PROIECTANT | PROIECTANT | PROIECTANT | PROIECTANT |



