



ROMÂNIA - JUDEȚUL TULCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TULCEA



HOTĂRÂREA NR. 250

PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE CLĂDIRE REZINDENȚIALĂ", INTRAVILAN, STRADA VICTORIEI, NR. 33, CARTE FUNCİARĂ NR. 32273, NUMĂR CADASTRAL 32273, TULCEA ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE CLĂDIRE REZINDENȚIALĂ", intravilan, strada Victoriei, nr. 33, carte funciară nr. 32273, număr cadastral 32273, 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. 21750/11.06.2021 și raportul de specialitate întocmit de Serviciul Urbanism, Amenajare Teritoriu din cadrul Primăriei municipiului Tulcea înregistrat cu nr. 21752/11.06.2021;

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 CLĂDIRE REZINDENȚIALĂ", intravilan, strada Victoriei, nr. 33, carte funciară nr. 32273, număr cadastral 32273, Tulcea și Regulamentul Local de Urbanism aferent.

Terenul de amplasament identificat cu numărul cadastral 32273, în suprafață de 560,00 mp, aparține numiților Caraciobanu Sorin și Caraciobanu Sorina-Adriana, conform Contractului de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. 1241 din 09 august 2018.

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 19 voturi ale consilierilor locali din 19 consilieri locali prezenți.

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
Jr. Leventh IUSUF

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
VICEPRIMAR,
George ȘINGHI

PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

CONSTRUIRE CLADIRE REZIDENTIALA

Intravilanul municipiului Tulcea, judetul Tulcea
Strada VICTORIEI nr. 33,

PROIECT NR. 17/2019

BENEFICIAR :

CARACIOBANU SORIN

ELABORATOR (PROIECTANT)

S.C. OPTIM PROIECT S.R.L. TULCEA

Arh. Cosmin Tudor VIZIREANU

Pr. nr. : 17/2019

Proiect. : CONSTRUIRE CLADIRE REZIDENTIALA

Beneficiar: CARACIOBANU SORIN

Faza: P.U.Z.

Parte scrisa: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.
CONSTRUIRE CLADIRE REZIDENTIALA**

Intravilanul municipiului Tulcea, judetul Tulcea
Strada VICTORIEI nr. 33,

PARTEA I - DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1. Regulamentul local de urbanism (RLU) constituie o piesa de baza in aplicarea PUZ, intarind si detaliind reglementarile din PUZ.

Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intreg teritoriul care face obiectul PUZ.

Regulamentul Local de Urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si de utilizare a constructiilor din zona teritoriului studiat.

Normele cuprinse in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in limitele teritoriului studiat in PUZ.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ explicita si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare din PUG si RLU - documentatii aprobate, pentru teritoriul studiat.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ constituie act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba impreuna cu Planul Urbanistic Zonal de catre Consiliul Local, in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

1.4. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se poate face numai in cazul aprobarii unor modificari ale PUZ-ului, cu respectarea filierei de avizare si aprobare, pe care a urmat-o documentatia initiala.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

2.1. La baza elaborarii prezentului RLU aferent PUZ stau :

- **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
- **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicata cu modificarile si completarile ulterioare
- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare
- **Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism**, indicativ GM-007-2000, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 (broșura)
- **Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal**, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 (broșura)

2.2. In cadrul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se preiau toate prevederile cuprinse in documentatii de urbanism si proiecte de specialitate intocmite anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ-ului si care au fost luate in considerare :

- PUG si RLU ale municipiului Tulcea;
- Documentatia topografica;
- Avize si acorduri de la detinatorii de utilitati din zona;
- Tema de proiectare cuprinzand functiunile dorite de initiatorul planului;

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor in zona studiata.

Suprafata pentru care s-a elaborat lucrarea este de 560,00mp studiata unitar si este situata in intravilanul municipiului Tulcea, asa cum a fost aprobat prin HCL nr.29/1996.

• UTR-ul este o reprezentare conventionala a unui teritoriu avand o functiune dominanta si / sau omogenitate functionala, fiind determinat prin limite fizice existente in teren (strazi, limite de proprietate).

• Zona functionala este acea zona avand limitele determinate prin documentatii de urbanism care stabilesc functiunea sa dominanta si celelalte functiuni permise si reglementeaza unele elemente privind modul de exercitare a acestuia.

Dupa aprobarea PUZ, prezentul Regulament de Urbanism va completa PUG si RLU existente ale municipiului Tulcea.

3.2. Zonificarea functionala a terenului studiat in PUZ s-a evidentiat in plansa Reglementari urbanistice, unde s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor si care se vor aplica in cadrul fiecarei zone si subzone functionale.

PARTEA a II-a – REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL UTR

Suprafata de teren aflata in studiu este de 560,00 mp, situat in intravilanul municipiului Tulcea aprobat prin HCL 29/1996 de aprobare a Planului Urbanistic General si HCL 19/1999 de aprobare al RLU aferent PUG si este detinuta de initiatorul planului conform contractului de vanzare cumparare autentificat sub numarul 1241 din 09/08/2018.

Vecinatatile terenului studiat:

- Nord : domeniu public de interes local, strada Victoriei ; strada Crivat;
- Sud : proprietate privata Nichita Gheorghe NC 38053; cladirea invecinata are spatii de locuit fara ferestre spre terenul detinut de initiator. Exista o singura fereastră a unui grup sanitar.
- Est : proprietate privata Rotaru Iordan;
- Vest : proprietate privata Simionov Chiriac.

Terenul este liber de constructii.

Reglementarile urbanistice stabilite la nivelul general al localitatii nu sunt aplicabile si pentru zona ce face obiectul prezentei documentatii.

PARTEA a III - a - ZONIFICAREA TERITORIULUI

4. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

4.1. Asigurarea compatibilitatii functionale in cadrul propunerilor de organizare a zonelor studiate in PUZ s-a realizat cu respectarea art. 14 din Regulamentul General de Urbanism si a prevederilor privind amplasarea constructiilor in cadrul zonelor functionale.

4.2. Zonele functionale corespunzatoare teritoriului studiat in PUZ sunt puse in evidenta in plansa Reglementari Urbanistice.

4.3. Subzonele functionale sunt subdiviziuni ale zonelor functionale cu functiuni specializate.

4.4. Fiecare zona functionala, formata din una sau mai multe subzone este reprezentata grafic printr-o culoare diferita, in conformitate cu Metodologia de elaborare PUG - Ordinul MLPAT nr.13/N/martie 1999

4.5. Teritoriul studiat in PUZ are urmatoarele zone si subzone functionale, care au primit simbolurile mentionate in RLU aferent PUG aprobat al municipiului, respectiv :

Pe teritoriul studiat in PUZ se disting urmatoarele zone si subzone functionale, respectiv :

- o **Llu3:** zona rezidentiala - locuire;
 - subzona max. S/D+P+2e+3e - partial - posibil cu comerț/servicii pe maxim 25% din suprafata desfasurata a cladirii.
 - P.O.T. = 40 %
 - C.U.T. = 1,5
 - INALTIME MAXIMA=S/D+P+2E+3E partial
 - Hmaxim exist/prop: = 15,00m de la cota + 0,00
 - NIVELE exist/prop: = 4 de la cota + 0,00
 - GRAD REZISTENTA LA FOC: I sau II
- o **C** - zona cai de comunicatie
- o **Te** - zona pentru echipare tehnico-edilitara

PARTEA a IV - a - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR SI DE REALIZARE A CONSTRUCTIILOR LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE

CONTINUTUL REGULAMENTULUI

Pentru fiecare zona functionala, prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ cuprind reglementari specifice, pe articole, grupate in 3 capitole :

1. - Generalitati
2. - Utilizarea functionala
3. - Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

CAPITOLUL 1 – GENERALITATI

- Art. 1. Tipurile de subzone functionale
- Art. 2. Functiunea dominanta a zonei
- Art. 3. Functiuni complementare admise zonei

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCTIONALA

- Art. 4. Utilizari permise
- Art. 5. Utilizari permise cu conditii
- Art. 7. Utilizari interzise

CAPITOLUL 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

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

- Art. 8. Zone cu valoare peisagistica

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

- Art. 9. Expunerea la riscuri naturale
- Art. 10. Expunerea la riscuri tehnologice
- Art. 11. Constructii cu functii generatoare de riscuri tehnologice

3.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

- Art. 12. Orientarea fata de punctele cardinale
- Art. 13. Amplasarea fata de drumurile publice
- Art. 14. Amplasarea fata de aliniament
- Art. 15. Amplasarea in interiorul parcelei

3.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Art. 16. Accese carosabile
- Art. 17. Accese pietonale
- Art. 18. Parcaje, garaje

3.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara

- Art. 19. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente

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

- Art. 20. Parcelarea
- Art. 21. Inaltimea constructiilor
- Art. 22. Aspectul exterior al constructiilor
- Art. 23. Procentul de ocupare al terenului

3.6. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri.

5

Pr. nr. : 17/2019

Proiect. : CONSTRUIRE CLADIRE REZIDENTIALA

Beneficiar: CARACIOBANU SORIN

Faza: P.U.Z.

Parte scrisa: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Art. 24. Spatii verzi

Art. 25. Imprejmuiri

Llu3-zona rezidentiala cu mai mult de trei niveluri

CAPITOLUL 1 – GENERALITATI

Art. 1. Tipurile de subzone functionale

- subzona max. S/D+P+2E+3E partial - 4 nivele; subzona locuire, functiuni compatibile si complementare

Art. 2. Functiunea dominanta a zonei

- locuire

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 3. Utilizari permise

- mici spatii comerciale si de servicii nederanjante, cabinete medicale, stomatologice, birouri pe maxim 25% din suprafata desfasurata a cladirii.

- constructii anexe: parcaj, dotari edilitare, amenajari pentru protectia mediului;

Art. 4. Utilizari interzise

- orice unitati poluante sau generatoare de riscuri tehnologice;

CAPITOLUL 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

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

Art. 5. Zone cu valoare peisagistica

- Se vor respecta prevederile art. 8 din RGU, privind interzicerea autorizarii constructiilor si amenajarilor care prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural depreciaza valoarea peisajului.

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

Art. 6. Expunerea la riscuri naturale

Nu au fost identificate riscuri naturale in zona.

Art. 7. Expunerea la riscuri tehnologice

Nu au fost identificate astfel de situatii, in sensul art.11 din RGU, procese tehnologice industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, eplozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Art. 8. Constructii cu functii generatoare de riscuri tehnologice

Nu au fost identificate astfel de situatii in sensul art. 12 din RGU. Nu au fost identificate constructii care prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice.

3.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 9. Orientarea fata de punctele cardinale

- Conditile de amplasare si conformare a constructiilor vor respecta prevederile RGU si sunt in functie de specificul, destinatia si amplasamentul acestora.
- Autorizarea constructiilor se va face cu respectarea recomandarilor art. 17 si anexei nr. 3 din RGU.
- se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor;
- incaperile de locuit (dormitoare si camere de zi) vor fi orientate pe cat posibil pe sud, sud-est.
- se va infocmi studiu de insorire la faza de autorizatie de construire;

Art. 10. Amplasarea fata de drumurile publice

- cu respectarea art. 18 din RGU.
- Autorizarea executarii constructiilor se poate realiza cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii. In cazul de fata nu exista zone de protectie delimitate.

Art. 11. Amplasarea fata de aliniament

- cu respectarea art. 23 din RGU.
- se va respecta o retragere de 3,00m fata de aliniamentul existent, spre strada Victoriei.
- avand in vedere ca fondul construit existent in zona este dominant amplasat pe aliniament, pentru a putea pastra aspectul exterior dominant al zonei (zona de memoriu urbana), se pot amplasa in zona dintre aliniament si retragerea propusa, pergole sau elemente constructive usoare care sa conduca la o imagine unitara in zona.
- se va pastra o retragere de 6,00m fata de conducta de distributie apa potabila Dn 150mm fonta de presiune conform aviz de amplasament eliberat de SC Aquaserv SA nr. 11681 din 23.10.2019.

Art. 12. Amplasarea in interiorul parcelei

- cu respectarea art. 24 din RGU
- Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei privind vederea si scurgerea apelor meteorice prevazute in Codul Civil (Sectiunea III si IV)
 - LIMITA TEREN SUD-EST: 3,50m;
 - LIMITA TEREN NORD-EST: 7,00m;
 - LIMITA TEREN SUD-EST: 3,50m;
 - LIMITA TEREN SUD-EST: 0,60m;
 - LIMITA TEREN SUD-VEST: 2,00M. Alinierea se face la strada Victoriei.
- Intreaga zona de edificabil propusa se constituie intr-un singur compartiment de incendiu conform normativului de siguranta la foc P 118/1999.
- Aria maxima construita (la sol) a unui compartiment de incendiu (in m2) pentru constructii cu unul sau mai multe niveluri pentru gradul de rezistenta la foc I-II nu trebuie sa depaseasca 2.500mp.

3.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7

Pr. nr. : 17/2019

Proiect. : CONSTRUIRE CLADIRE REZIDENTIALA

Beneficiar: CARACIOBANU SORIN

Faza: P.U.Z.

Parte scrisa: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Art. 13. Accese carosabile

- cu respectarea art. 25 din RGU si a anexei nr. 4
- Lucrarile de realizarea a accesului carosabil se vor face cu asigurarea continuitatii scurgerii apelor pluvia
- incinta va beneficia de acces auto si pietonal, precum si de acces facil la zona de colectare deseuri menajere si tehnologice, dupa caz si al mijloacelor de interventie in caz de incendiu;
- accesul carosabil se va realiza din strada Victoriei.

Art. 14. Accese pietonale

- cu respectarea art. 26 din RGU.

Conform art. 26 din RGU, autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

In sensul articolului susmentionat, prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni dintr-un drum public, care pot fi :

- trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica, sau dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevata de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

In cadrul amplasamentului studiat accesul pietonal se va face pe trotuarele propuse. In interiorul terenului studiat, fiecare carosabil va fi dimensionat corespunzator normativelor de proiectare in vigoare.

Cladirile rezultate in faza de proiectare vor avea prevazute pietonale la toate intrarile principale si secundare ale imobilelor de locuit.

Pietonalele de-a lungul carosabilelor se vor amenaja de catre beneficiar, odata cu amenajarea cailor de acces in incinta.

- Accesul pietonal se propune din strada Victoriei.

Art. 15. Parcaje, garaje

- in proiectare se va respecta HCL nr.201/2017 privind aprobarea Regulamentului pentru numarul minim de locuri de parcare.

Se vor asigura:

- 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativa (minim 8 locuri).
- 1 loc de parcare la 100mp utili pentru spatiile administrative (minim 2 locuri);

3.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Art. 16. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente

- cu respectarea art. 27 din RGU
- In zona studiata exista posibilitati de racord la toate utilitatile urbane;
- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica;
- lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar;

- montarea echipamentelor tehnice se executa in varianta de amplasare subterana ori, dupa caz in incinte sau in nisele constructiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/constructiilor si fara afectarea circulatiei publice;
- echiparea edilitara la nivel de retele de canalizare prin grija beneficiarului.
- in proiectare se va respecta Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de Igiena si Sanatate Publica privind mediul de viata al populatiei :
- art. 4 : La stabilirea amplasamentelor cladirilor de locuit se vor preciza si amplasamentele urmatoarelor dotari tehnico - edilitare:
 - a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, care vor fi amenajate la distanta de minimum 10 m de ferestrele locuintelor, vor fi imprejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere [...]; - se va folosi locul special amenajat de Primaria Municipiului Tulcea pentru zona respectiva.
 - b) spatii de joaca pentru copii, amenajate si echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor in vigoare astfel incat sa fie evitata accidentarea utilizatorilor - se vor utiliza locurile special amenajate de Primaria Municipiului Tulcea din zona;
 - c) spatii amenajate pentru gararea si parcare a autovehiculelor populatiei din zona respectiva, situate la distante de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit - in proiectare, se vor respecta prevederile legale in vigoare.
- se va pastra o retragere de 6,00m fata de conducta de distributie apa potabila Dn 150mm fonta de presiune conform aviz de amplasament eliberat de SC Aquaserv SA nr. 11681 din 23.10.2019.
- in faza de executie nu se vor depozita pe conducta de gaze naturale macarale, piese grele si nu se vor distruge rasuflarile, posturile de reglare-masura. Avariarea retelei de gaze naturale cu ocazia executiei lucrarii se va remedia pe cheltuiala beneficiarului.

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

Art. 17. Parcelarea

- Terenul studiat este o singura parcela;
- Pentru a fi construibila, o parcela trebuie sa satisfaca exigentele specifice functiunilor constructiei pe care urmeaza sa o primeasca, atat privind atributele de fapt (natura si caracteristicile terenului), cat si de drept (servitutile care le greveaza)
- Conditiiile de construibilitate sunt :
 - accesibilitate la un drum public (direct sau prin servitute)
 - echipare cu retele tehnico-edilitare
 - forme si dimensiuni care sa permita regulile de amplasare si conformare din prezentul Regulament
 - respectarea normelor de igiena si de protectie impotriva incendiilor

Art. 18. Inaltimea constructiilor

- INALTIME MAXIMA=S/D+P+2E+3E partial
- Hmaxim exist/prop: = 15,00m de la cota + 0,00
- NIVELE exist/prop: = 4 de la cota + 0,00, maxim un nivel subteran

- in proiectare se vor respecta prevederile Ordinului 119/2014, al Ministrului Sanatatii;
- se va realiza studiu de insorire, in faza de proiect.

Art. 19. Aspectul exterior al constructiilor

- cu respectarea art. 32 din RGU, PUG si RLU aprobat;
- se vor executa acoperiri in ferase sau sarpanta (se pot executa si etaje retrase);
- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei;
- se interzic constructiile care, prin aspect si volum intra in contradictie cu aspectul general al zonei, deprecind valorile arhitecturii si urbanismului in general.
- se interzice inchiderea balcoanelor fara acordul proiectantului initial si fara obtinerea autorizatiei de construire si a avizului Directiei Judetene pentru Cultura.
- in faza urmatoare de proiectare se va obtine avizul Comisiei Judetene pentru Cultura Tulcea.

Art. 20. Procentul de ocupare al terenului

Locuinte:

POTmax 40% CUT maxim : 1,5
--

3.6. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurii.

Art. 21. Spatii verzi

- cu respectarea art. 34 din RGU si a anexei nr. 6.
- la nivel de parcela se vor organiza spatii verzi, de asemeni acestea vor fi intretinute corespunzator;
- se va asigura o suprafata de minim 2mp de persoana.

Art. 22. Imprejurii

- se vor realiza imprejurii din materiale de calitate ce nu vor deranja vecinatatile;
- imprejurii noi pot fi construite din grilaje metalice ornamentale dublate de plantatii verzi, sau din piatra naturala, panouri din lemn;
- se interzic imprejurii din elemente masive de beton prefabricat, tabla, plasa de sarma, placi aglomerate din lemn. Inaltimea gardurilor va fi de maxim 2,00 m.
- imprejurii se va realiza doar pe laturile invecinate cu proprietatile private. Limita cu domeniul public, strada Victoriei va ramane neimprejurii.

Te-zona pentru echipare edilitara

CAPITOLUL 1 – GENERALITATI

Art. 1. Tipurile de subzone functionale

-nu sunt subzone functionale

Art. 2. Functiunea dominanta a zonei

- constructii pentru dotare edilitara

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 3. Utilizari permise

- spatii edilitare;
- constructii anexe:parcaj, dotari edilitare, amenajari pentru protectia mediului;

Art. 4. Utilizari interzise

- orice unitati poluante sau generatoare de riscuri tehnologice

CAPITOLUL 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

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

Art. 5. Zone cu valoare peisagistica

- Se vor respecta prevederile art. 8 din RGU, privind interzicerea autorizarii constructiilor si amenajarilor care prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural depreciaza valoarea peisajului.

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

Art. 6. Expunerea la riscuri naturale

Nu au fost identificate riscuri naturale in zona.

Art. 7. Expunerea la riscuri tehnologice

Nu au fost identificate astfel de situatii, in sensul art.11 din RGU

Art. 8. Constructii cu functii generatoare de riscuri tehnologice

Nu au fost identificate astfel de situatii in sensul art. 12 din RGU

3.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 9. Orientarea fata de punctele cardinale

- conform ordinului 119/2014.

Art. 10. Amplasarea fata de drumurile publice

- cu respectarea art. 18 din RGU

Art. 11. Amplasarea fata de aliniament

- cu respectarea art. 23 din RGU. Nisa de gaze va respecta normativele de proiectare din domeniu. Se interzice **pozarea aeriana** a conductei de gaze intre nisa de bransament si cladirea propusa catre domeniul public. Solutiile pentru traseele conductelor de gaze vor fi realizate fie ingropat, fie pozate pe imprejmuire la o cota de maxim 1,50m fata de cota terenului amenajat.

Art. 12. Amplasarea in interiorul parcelei

- cu respectarea art. 24 din RGU
- Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei privind vederea si scurgerea apelor meteorice prevazute in Codul Civil (Sectiunea III si IV)

3.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 13. Accese carosabile

- cu respectarea art. 25 din RGU si a anexei nr. 4
- Lucrarile de realizarea a accesului carosabil se vor face cu asigurarea continuitatii scurgerii apelor pluviale

Art. 14. Accese pietonale

- cu respectarea art. 26 din RGU

Art. 15. Parcaje, qaraie

- cu respectarea art. 33 din RGU si anexa nr. 5, coroborat cu regulamentul local de urbanism pentru asigurarea locurilor de parcare.

3.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Art. 16. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente

- cu respectarea art. 27 din RGU
- In zona studiata exista posibilitati de racord la toate utilitatile urbane;

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

Art. 17. Parcelarea

- nu este cazul

Art. 18. Inaltimea constructiilor

- nu este cazul;

Art. 19. Aspectul exterior al constructiilor

- cu respectarea art. 32 din RGU, PUG si RLU aprobat;

Art. 20. Procentul de ocupare al terenului

- nu este cazul.

3.6. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri.

Art. 21. Spatii verzi

- cu respectarea art. 34 din RGU si a anexei nr. 6

12

Pr. nr. : 17/2019

Proiect. : CONSTRUIRE CLADIRE REZIDENTIALA

Beneficiar: CARACIOBANU SORIN

Faza: P.U.Z.

Parte scrisa: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Art. 22. Imprejuriri

- nu este cazul

Intocmit,

arh. Cosmin Tudor VIZIREANU



PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE CLADIRE REZIDENTIALA



VERIFICATOR/EXPERT HUPH		SIGNATURA	DATA	REPERAT/EXPERTIA IN DATA	
PROIECTANT GENERAL: optin project CUI RO 2017/2018, NUCLEU 2 2017/2018				BENEFICIAR: CARACIGBANU SORIN	PROIECT NR: 17/2019
SPECIFICATIE	HUPH	SIGNATURA	DATA	TITLUL PROIECTULUI:	DATA:
SEP PROIECT	anul 2018, VIZIUNEA		2018	CONSTRUIRE CLADIRE REZIDENTIALA	P.02
PROIECTAT	anul 2018, VIZIUNEA			TITLUL PLANULUI:	PLANUL NR:
DESINAT	anul 2018, VIZIUNEA			INCADRAREA IN TERITORIUL	1200

CONSTRUIRE CLADIRE REZIDENTIALA
strada VICTORIEI nr. 33, mun. TULCEA, judetul TULCEA.

CONSTRUIRE CLADIRE REZIDENTIALA
strada VICTORIEI nr. 33, mun. TULCEA, judetul TULCEA.

LEGENDA:



- ***** LIMTA ZETA BUCIATA 8104 P25 - CASINO
***** LIMTA TEREN 2000M2 INATE - 566.0078
***** LIMTA ALUMINIU 803025
***** LIMTA ZETA EDIFICAT
***** ALUMINIU 1.0220



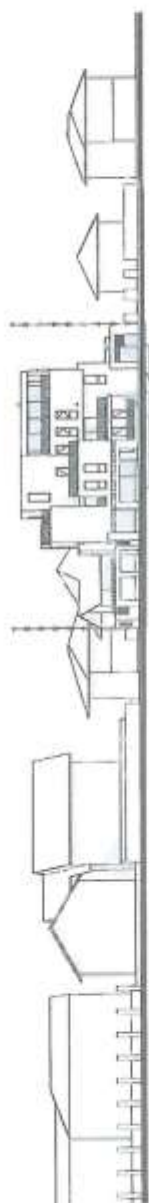
CROSS SECTIONAL PROFILE		PI PROFILE		NETS PROFILE	
1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8
9	9	9	9	9	9
10	10	10	10	10	10
11	11	11	11	11	11
12	12	12	12	12	12
13	13	13	13	13	13
14	14	14	14	14	14
15	15	15	15	15	15
16	16	16	16	16	16
17	17	17	17	17	17
18	18	18	18	18	18
19	19	19	19	19	19
20	20	20	20	20	20
21	21	21	21	21	21
22	22	22	22	22	22
23	23	23	23	23	23
24	24	24	24	24	24
25	25	25	25	25	25
26	26	26	26	26	26
27	27	27	27	27	27
28	28	28	28	28	28
29	29	29	29	29	29
30	30	30	30	30	30
31	31	31	31	31	31
32	32	32	32	32	32
33	33	33	33	33	33
34	34	34	34	34	34
35	35	35	35	35	35
36	36	36	36	36	36
37	37	37	37	37	37
38	38	38	38	38	38
39	39	39	39	39	39
40	40	40	40	40	40
41	41	41	41	41	41
42	42	42	42	42	42
43	43	43	43	43	43
44	44	44	44	44	44
45	45	45	45	45	45
46	46	46	46	46	46
47	47	47	47	47	47
48	48	48	48	48	48
49	49	49	49	49	49
50	50	50	50	50	50
51	51	51	51	51	51
52	52	52	52	52	52
53	53	53	53	53	53
54	54	54	54	54	54
55	55	55	55	55	55
56	56	56	56	56	56
57	57	57	57	57	57
58	58	58	58	58	58
59	59	59	59	59	59
60	60	60	60	60	60
61	61	61	61	61	61
62	62	62	62	62	62
63	63	63	63	63	63
64	64	64	64	64	64
65	65	65	65	65	65
66	66	66	66	66	66
67	67	67	67	67	67
68	68	68	68	68	68
69	69	69	69	69	69
70	70	70	70	70	70
71	71	71	71	71	71
72	72	72	72	72	72
73	73	73	73	73	73
74	74	74	74	74	74
75	75	75	75	75	75

[illegible]

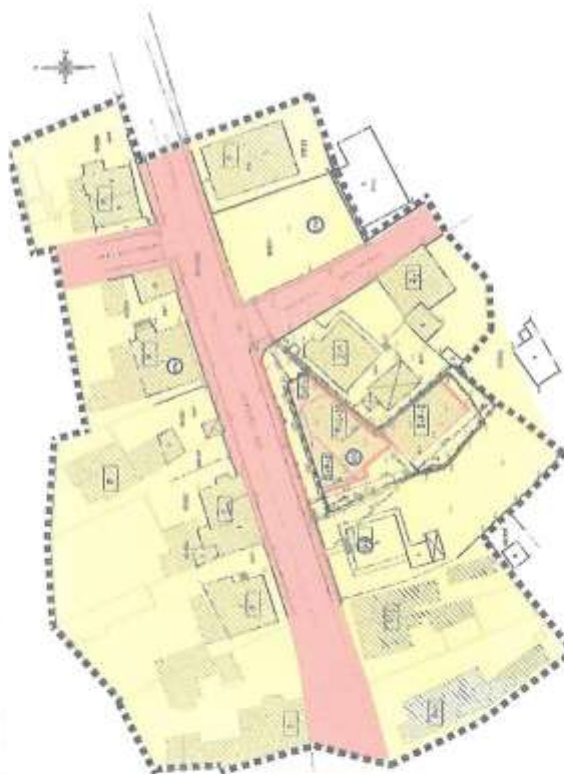


CONSTRUCȚIE CLADIRE REZIDENTIALĂ
strada VICTORIEI nr. 33, mun. TULCEA, județul TULCEA

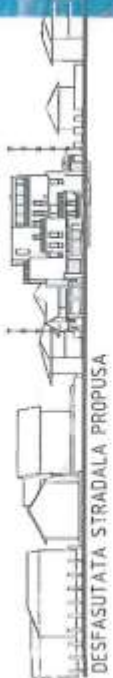
LEGEND:



DEFASUTATA STRADALA PROPUSA

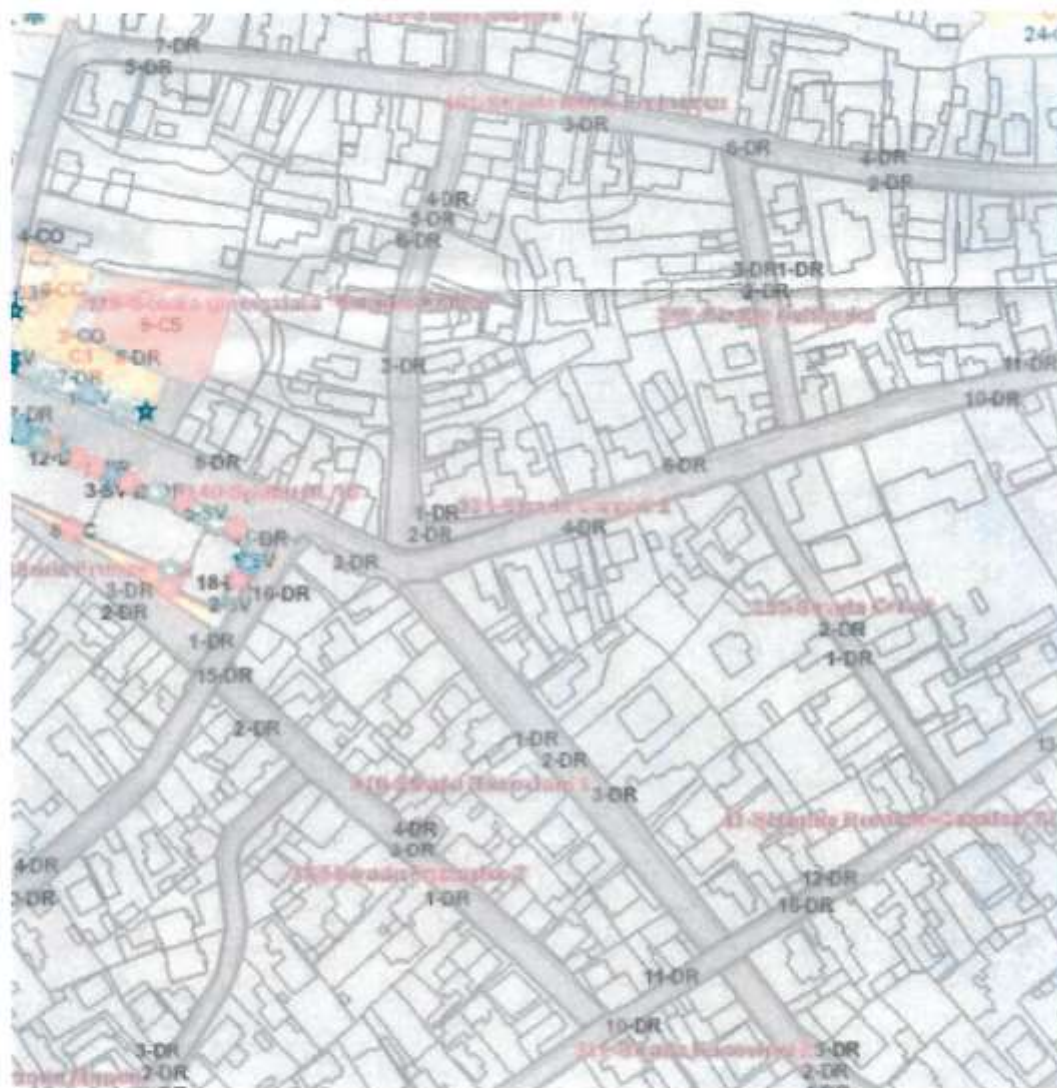
[illegible][illegible]

PLAN URBANISTIC ZONAL

[illegible]

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE CLADIRE REZIDENTIALA



VERIFICATOR/EXPERT NUME	SIGNATURA	CEHRITA	REFERAT/EXPERTIZA SI DATA
PROIECTANT GENERAL			BENEFICIAR: CARACIOBANU SORIN
PROIECTANT			PROIECT NR. 17/2015
VERIFICATOR			TITLUL PROIECTULUI: CONSTRUIRE CLADIRE REZIDENTIALA
PROIECTAT			FAZA: P.1/2
DESENAT			TITLUL PLANSEI: PLAN INCADRARE SI REZISTRUL SPATIILOR VERZI
			PLANETA NR. 1/15

