



ROMÂNIA - JUDEȚUL TULCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TULCEA



HOTĂRÂREA NR. 375

PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL "REPARAȚIE CAPITALĂ ȘI MODIFICĂRI FUNCȚIONALE PENTRU TRANSFORMARE LOCUINȚĂ ÎN SPAȚIU PRESTĂRI SERVICII ȘI REALIZARE ÎMPREJMUIRE", INTRAVILAN, STRADA BUCOVINEI, NR. 4, CARTE FUNCİARĂ NR. 37707, NUMĂR CADASTRAL VECHI 5822/3, NUMĂR CADASTRAL NOU 37707, TULCEA ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT

Consiliul Local al municipiului Tulcea, județul Tulcea, întrunit în ședință ordinară la data de 16 decembrie 2021;

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "REPARAȚIE CAPITALĂ ȘI MODIFICĂRI FUNCȚIONALE PENTRU TRANSFORMARE LOCUINȚĂ ÎN SPAȚIU PRESTĂRI SERVICII ȘI REALIZARE ÎMPREJMUIRE", intravilan, strada Bucovinei, nr. 4, carte funciară nr. 37707, număr cadastral vechi 5822/3, număr cadastral nou 37707, 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. 37336/01.10.2021 și raportul de specialitate întocmit de Serviciul Urbanism, Amenajare Teritoriu din cadrul Primăriei municipiului Tulcea înregistrat cu nr. 37338/01.10.2021;

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 "REPARAȚIE CAPITALĂ ȘI MODIFICĂRI FUNCȚIONALE PENTRU TRANSFORMARE LOCUINȚĂ ÎN SPAȚIU PRESTĂRI SERVICII ȘI REALIZARE ÎMPREJMUIRE", intravilan, strada Bucovinei, nr. 4, carte funciară nr. 37707, număr cadastral vechi 5822/3, număr cadastral nou 37707, Tulcea și Regulamentul Local de Urbanism aferent.

Terenul de amplasament identificat cu numărul cadastral vechi 5822/3, număr cadastral nou 37707, în suprafață de 112,00 mp conform actelor și 118,00 mp conform măsurătorilor topo-cadastrale, aparține numiților Dima Daniel-Florin și Dima Niculina, conform Contractului de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. 2919 din 02 decembrie 2019.

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 21 consilieri locali prezenți.

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
Jr. Leventh IUSUF

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
VICEPRIMAR,
Dragoș SIMION

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

- **Denumirea lucrarii :**

PUZ – REPARATIE CAPITALA SI MODIFICARI FUNCTIONALE
PENTRU TRANSFORMARE LOCUINTA IN SPATIU PRESTARI SERVICII
SI REALIZARE IMPREJMUIRE

- **Amplasament :**

STR. BUCOVINEI, NR. 4, MUN. TULCEA, JUD. TULCEA

- **Beneficiar :**

DIMA NICULINA

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 una sau mai multe parcele.

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.

Regulamentul local de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si amenajarile aferente zonei de studiu.

Regulamentul local de urbanism insoteste Planul Urbanistic Zonal si explicita, detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.

Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic Zonal si, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o si documentatia initiala.



În baza concluziilor și recomandărilor reiesite din analiza situației existente, anexată la prezenta documentație, rezultă că terenul cuprins în prezentul PUZ este constructibil cu condiția încadrării în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ.

Prin regulamentul menționat s-a urmărit:

- Încurajarea dezvoltării urbanistice în municipiul Tulcea;
- Determinarea indicatorilor urbanistici și a posibilităților de ocupare a terenului.

2. Baza legală a elaborării:

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ stau următoarele acte normative:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul - actualizată iulie 2019;
- ORDIN nr. 233/ 2016 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - actualizată la data de noiembrie 2019;
- Legea 18/1991 a fondului funciar, actualizată și completată;
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale - republicată;
- Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică – republicată și actualizată ;
- Legea 7/1996 a cadastrului imobiliar și publicității imobiliare - republicată;
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții - republicată;
- Legea 137/1995 privind protecția mediului – republicată și actualizată;
- Legea 107/1996 a apelor – modificată și completată;
- O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, actualizată;
- Legea 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea 219/1998 privind regimul concesiunii – actualizată;
- Legea 5/2000 privind zonele protejate;
- HGR 525/1996 pentru aprobarea RGU – republicată;
- Ordinul ministrului sănătății 119 /2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației
- Codul civil;

3. Domeniul de aplicare:

Prezentul regulament se aplica teritoriului delimitat cu linia albastra intrerupta in plansele anexate, zona cuprinsa in intravilanul municipiului.

Zonificarea functionala a zonei studiate se stabileste in functie de categoriile de activitati pe care le cuprinde aceasta si de ponderea acestora in teritoriu in conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul general de urbanism privind asigurarea compatibilitatii functiunilor si este evidentiata in plansa de REGLEMENTARI a Planului urbanistic zonal.

Pe baza acestei zonificari se stabilesc conditiile de amplasare si conformare a constructiilor ce se vor respecta in cadrul zonei functionale.

Impartirea teritoriului in unitati teritoriale de referinta se face conform plansei cuprinzand delimitarea zonei functionale care face parte integranta din Regulament. U.T.R.-ul este o reprezentare conventionala cuprinzand o zona a teritoriului cu o functiune predominanta, omogenitate functionala si caracteristici unitare.

Zona se delimiteaza prin limite imaginare reprezentate grafic ca limita intravilan propus si identificat prin coordonate stereografice si este suportul grafic pentru exprimarea prescriptiilor corelate cu propunerile pieselor desenate anexate.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI:

-prin prezentul plan se are in vedere asigurarea de masuri de protectie a mediului inconjurator prin diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari, etc. dupa caz).

-se vor lua toate masurile necesare in vederea asigurarii instalatiilor si sistemelor de epurare si preepurare a apelor uzate.

-se va asigura la nivel de parcela depozitarea controlata a deseurilor.

-se vor amenaja in interiorul incintei zone verzi amenajate, se vor recupera terenurile degradate acolo unde este cazul.

-la nivel de parcela se vor organiza spatii verzi, de asemeni acestea vor fi intretinute corespunzator.

PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL :

-in proiectare sa se afecteze pe cat posibil cat mai putine suprafete de teren, doar cele necesare dezvoltarii si functionarii ;

-intretinerea patrimoniului natural existent pe cat posibil.

ASIGURAREA COMPATIBILITATII FUNCTIUNILOR

-este obligatorie asigurarea compatibilitatii dintre functiunile propuse pe amplasament.

ASPECTUL EXTERIOR

- aspectul exterior se va adapta functionalitatii tipologiei clădirilor ce adapostesc functiuni de servicii.

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

- se vor evita materialele si culorile stridente care pot compromite integrarea în caracterul zonei.

- materialele pentru finisaj exterior vor fi moderne, de calitate, specifice functiunii propuse, fara efecte negative asupra sanatatii oamenilor.

PROTEJAREA PATRIMONIULUI CULTURAL

-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 DJC Tulcea si emitentul autorizatiei de construire.

CONSTRUCTII CU FUNCTIUNI GENERATOARE DE RISCURI TEHNOLOGICE SAU POLUANTE

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

-in conformitate cu Ord. Nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii, acolo unde nu exista inca o canalizare centralizata, se vor adopta solutii individuale de colectare si

neutralizare a reziduurilor lichide, cu masuri de protectie a mediului si a sanatatii.

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

SIGURANTA CONSTRUCTIILOR

-pentru orice constructii se va realiza analiza geotehnica 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 preluate in rigola si dirijate spre instalatiile prevazute special pentru acestea.

-se interzice deversarea in aceste rigole a apelor uzate menajere.

-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 sau cu acordul proiectantului initial. Proiectul va fi verificat si insusit de expert.

-in proiectare si executie se vor respecta prevederile Legii nr. 10/1995 si ale normativelor speciale cu privire la cerintele esentiale de rezistenta mecanica si stabilitate, siguranta la incendiu, igiena, sanatate si mediu, siguranta in exploatare, protectie impotriva zgomotului, economie de enrgie si izolare termica.

-se vor respecta cu strictete solutiile tehnice proiectate.

-toti factorii implicati in procedurile de autorizare au atat drepturi cat si obligatii care vor respecta legislatiile in vigoare din momentul autorizarii.

APARAREA INTERESULUI PUBLIC

-se va realiza mediatizarea atat in faza de plan cat si in autorizare conform procedurilor legale in vigoare ;

-sugestiile publicului interesat se vor analiza si se vor prelua in documentatie acolo unde va fi cazul.

-mediatizarea se va face prin mijloacele de informare prevazute de legislatia in vigoare prin grija beneficiarului cu concursul proiectantului si a autoritatii publice locale.

VECINATATI

- nord: proprietate privata persoane fizice / juridice, nr. Cad. 5822/2, str. Bucovnei nr. 4.

- sud: str. Bucovinei.
 - est: str. Mircea Voda.
 - vest: proprietate privata persoane fizice / juridice, nr. Cad. 5822/2. str. Bucovnei nr. 4.
-

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii:

ALINIAMENT

- aliniamentul este linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea reglementata, in cazul nostru constructiile vor beneficia de retrageri fata de limitele de proprietate.

- retragerea mentinuta fata de aliniament este de 0,55 m la str. Bucovinei.
- fata de str. Mircea Voda, cladirea este construita la aliniament.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- retragerile mentinute fata de limitele laterale sunt de 9,95 m fata de limita de NV.

-retragerea mentinuta fata de limita posterioara este 0,00 – alipire la calcan.

EDIFICABILUL

- edificabilul parcelei delimiteaza zona in care este permisa amplasarea cladirilor conform plansei de reglementari urbanistice.

REGIM DE INALTIME

- se va pastra inaltimea maxima a constructiei pentru lucrarile solicitate prin certificatul de urbanism nr. 22 / 23.01.2020 - P+Pod. Acest regim de inaltime este in concordanta cu specificatiile din avizele de amplasament obtinute de la avizatori.

Ulterior se poate creste regimul de inaltime pana la maxim P+M, fara a depasi inaltimea locuintei P+M de la NC 5822/1 invecinate pe latura de NE. Aceasta mansardare este posibila doar cu permisiunea avizatorilor, printr-o alta documentatie de autorizatie de construire.

DISTANTE MINIME OBLIGATORII

- distanta dintre cladirile amplasate pe aceeasi parcela va fi cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele.

-se vor respecta prevederile Codului Civil, acolo unde este cazul se vor putea obtine derogari prin acordul notarial in scris al proprietarului dar fara a crea disfunctiuni majore pe termen mediu si lung.

ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE

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

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

Procentul de ocupare al terenului (P.O.T. = $SC/ST \times 100$).

ST = suprafata parcelei inregistrata in Cartea funciara.

SC = aria sectiunii orizontale a cladirii, la cota + 0,00 a parterului, pe conturul exterior al peretilor, exclusiv rezidurile cu aria mai mica de 0,4 mp, nisele cu aria mai mica de 0,4 mp, treptele exterioare si terasele neacoperite.

P.O.T. se calculeaza pentru toate cladirile de pe parcela.

POT maxim = 47,00%.

COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

CUT maxim = 0,94.

-modificarile de la aceste impuneri nu se pot analiza decat prin alt P.U.Z., supus avizarii si aprobarii legale.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor si stationarea autovehiculelor:

-autorizarea executiei constructiilor este permisa doar daca exista posibilitatea de acces la drumul public, direct sau prin cale de acces detinute prin acte de proprietate.

-accesul la drumul public trebuie sa permita interventia pompierilor, cu mijloace auto, va fi de minim 3,00 m si gabarit de inaltime de min. 3,50 m.

-revine in sarcina beneficiarului – conform prevederilor art.13 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr.525/1996 – obligatia efectuati, in parte sau in total, a lucrarilor de infrastructura si de echipare tehnico-edilitara in perimetrul studiat, in baza unor contracte prealabile cu autoritatile locale.

Accesul auto si cel pietonal se realizeaza direct, fara servituti din str. Bucovinei, strada de folosinta locala de categoria III. Strada este cu circulatie cu dublu sens, avand latimea partii carosabile de 7,05 m, cu trotuare de 1,00 si 0,40 m. Profilul total al strazii este de 8,45 m in dreptul proprietatii.

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara

circulatiilor publice.

Parcarea autoturismelor se va realiza in interiorul proprietatii. Se va asigura numarul locurilor de parcare astfel :

- minim 1 loc de parcare pentru fiecare 35 mp suprafata utila a spatiului de prestari servicii/vanzare.
- minim 1 loc de parcare pentru 10 locuri la masa pentru functiunea de alimentatie publica

Pentru lucrarile solicitate prin certificatul de urbanism nr. 22 / 23.01.2020, vor fi asigurate 2 locuri de parcare in incinta, la sol.

8. Reguli cu privire la dotari si echipare edilitara:

-se va tine cont de reglementarile impuse de administratorii de retele.

-in proiectare se vor prevedea instalatii si echipamente necesare asigurarii utilitatilor necesare.

-se vor respecta procedurile de avizare si autorizare conform legislatiei in vigoare.

-acolo unde nu este posibila asigurarea utilitatilor din sistemul centralizat se vor asigura echipările edilitare in sistem local.

-echipările edilitare se vor dimensiona corespunzator consumurilor si capacitatilor prevazute prin proiect amplasament.

-dotarile si echipările edilitare trebuie sa fie de calitate si dimensionate corespunzator.

Propunerea nu afecteaza instalatiile UOMTJT Tulcea, conform aviz de amplasament Nr. 335836237/08.12.2020 al E-distributie Dobrogea.

Propunerea nu afecteaza retelele Tulcea Gaz SA, conform aviz de amplasament Nr. 13504/14.12.2020.

Propunerea a primit aviz de amplasament conditionat din partea Telekom Romania Communications SA, datorita prezentei a unor cabluri de telecomunicatii sub trotuar. Lucrarile de constructie se vor realiza sub asistenta tehnica a Telekom. Asistenta va fi solicitata de catre constructor conform indicatiilor din aviz.

Propunerea a primit aviz de amplasament conditionat din partea Aquaserv SA, deoarece terenul studiat se afla in zona de protectie sanitara cu regim sever pentru aductiune apa potabila. Este interzisa amplasarea de constructii noi, sapaturi si interventii la fundatia cladirii existente care sa afecteze conducta aflata la distanta de 1,00 m de temelia de beton a imobilului. Se permit doar lucrari de reparatii si intretinere a zidariei (tencuire, varuire), inlocuire si creare goluri noi pentru tamplarii, recompartimentari care sa nu necesite lucrari de sapatura.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii:

- pentru a fi constructibil un lot trebuie sa aiba o suprafata de minim 100 mp.
- latura ce se invecineaza cu domeniul public trebuie sa aiba minim 12,00 ml.
- este strict interzisa parcelare urbanistica, dezlipire sau dezmembrarea cadastrala sau notariala , doar daca in prealabil a fost analizata printr-o documentatie de urbanism care sa demonstreze ca propunerile respecta regulile si conditiile de construire.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui:

- se va asigura un procent de minim 15% de spatii verzi amenajate.
- se vor amenaja in interiorul incintei zone verzi amenajate, se vor recupera terenurile degradate acolo unde este cazul.
- la nivel de parcela se vor organiza spatii verzi, de asemeni acestea vor fi intretinute corespunzator.
- imprejmuirile de la aliniament vor avea inaltimea de maximum 1,80 m, cu soclu de maxim 0,80 si partea superioara din lemn, panouri metalice, fier forjat;
- imprejmuirile laterale si posterioare vor avea inaltimea de maxim 2,00 m, putand fi opace.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Conf. art. 37 – R.G.U. prin destinatia unui teren sau a unei constructii se intelege modul de utilizare a acestora, conf. functiunii prevazute in reglementarile cuprinse in Regulamentele locale aferente planurilor de urbanism.

11. Unitati si subunitati functionale

Zona de studiu se compune din urmatoarele :

M - ZONA MIXTA - SERVICII DE INTERES GENERAL, COMERT,

ACTIVITATI DE PRODUCTIE SI MANUFACTURA DE MICI DIMENSIUNI;

PP - SUBZONA PERDELE DE PROTECTIE

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

M - ZONA MIXTA - SERVICII DE INTERES GENERAL, COMERT, ACTIVITATI DE PRODUCTIE SI MANUFACTURA DE MICI DIMENSIUNI;

UTILIZARI ADMISE :

- Comert
- Prestari servicii
- Alimentație publică
- Activitati de productie si ateliere de manufactura de mici dimensiuni

UTILIZARI INTERZISE :

- Cresterea animalelor pentru productie;
- Centre comerciale si galerii comerciale de mari dimensiuni;
- Comert en-gros;
- Activitati productive de mari dimensiuni;
- Showroom-uri auto, service-uri si vulcanizari auto;
- Activitati poluante de orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA :

- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente;
- se vor asigura in sistem centralizat: alimentarea cu apa, colectarea apelor uzate, alimentarea cu energie electrica;

PP - SUBZONA PERDELE DE PROTECTIE

UTILIZARI ADMISE :

- Spații plantate cu rol de protecție;
- Parcaje la sol;
- Circulații pietonale / carosabile.

UTILIZARI INTERZISE :

- Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;

- Se interzic orice schimbări ale funcţiunilor spaţiilor verzi;

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA :

- Se vor asigura instalaţiile necesare întreţinerii, irigaţii spaţiilor verzi. Amplasarea acestora nu trebuie să deranjeze desfăşurarea funcţiunilor sau să altereze aspectul general al zonei;

Spatii libere si spatii plantate :

- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase;

V. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

POT	max. = 47,00%.	- min. = 5,00%
CUT	max. = 0,94	- min. = 0.05
RH	max. = P+M	- min. = P (2,5 m)

Intocmit
arh. urb. Constantin ANDREI

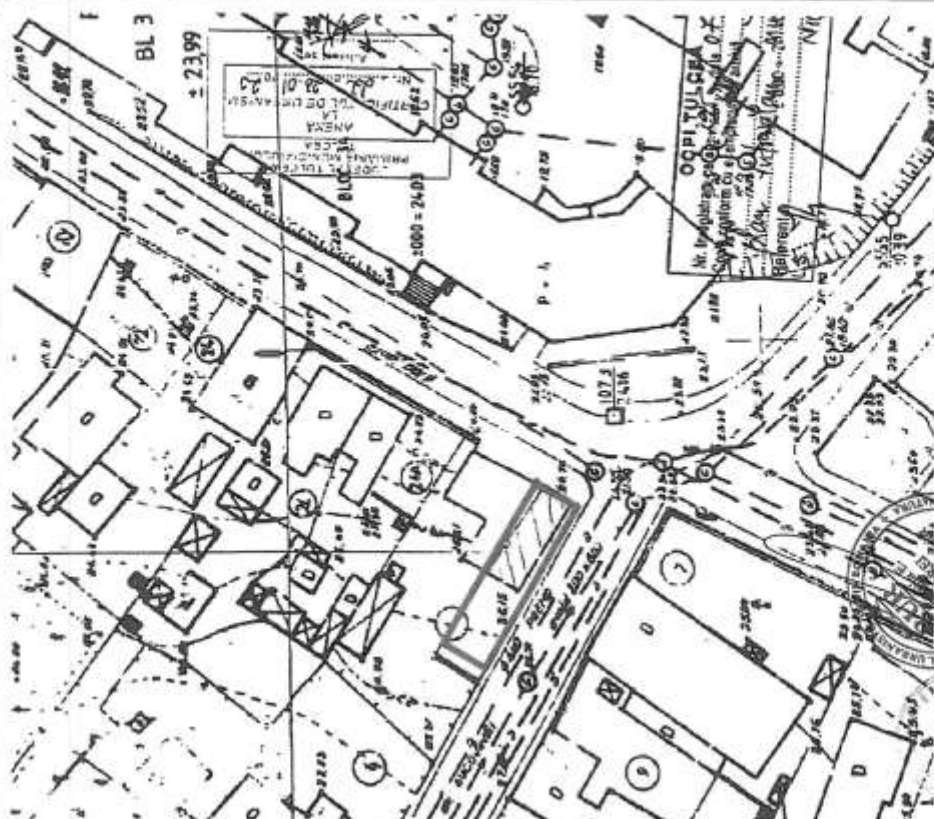


REPARATIE CAPITALA SI MODIFICARI FUNCTIONALE PENTRU TRANSFORMARE
LOCUINTA IN SPATIU PRESTARI SERVICII SI REALIZARE IMPREJUMUIRE
STR. BUCOVINEI, NR. 4, MUN. TULCEA, JUDEA TULCEA

INCADRARE IN PUG AFLAT IN VIGOARE



NCADRIARE IN ORTOFOTOPLAN

[illegible]

REPARATIE CAPITALA SI MODIFICARI FUNCTIONALE PENTRU TRANSFORMARE
LOCUINTA IN SPATIU PRESTARI SERVICII SI REALIZARE IMPREMUIRE
STR. BUCOVINEI NR. 4, MUN. TULCEA, JUD. TULCEA

BILANT TERRITORIAL		EXTERIEUR	
ZONE FUNCTIONALE		INTENSITE	%
1.1 - ZONE AGRICOLE	52,00		
1.2 - ZONE INDUSTRIELLE	17,97		
1.3 - ZONE RESIDENTIELLE	31,20		
TOTAL GENERAL	101,17		100%

INDICATORI URBANISTICI (EXISTENT):
 = 118,00 mp (112,00 din acte)
 = 40%
 = 2,0
 = P+4

LEGENDA:

LIMITE	LIMITA ZONEI STUDIASTE	LIMITA DE PROPRIETATE	LIMITA UTILITATII

FUNCTIONING

L111 - SUBZONA EXCLUSIV
RESIDENTIALA CU CLADIRI DE
TIPIURBAN (LOCUINTE SI
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE)

P.P. SUBZONA PERDELE DE PROTECȚIE

CIRCOLATI	100
CIRCOLATI CAROSABILE	100
CIRCOLATI RETONALE	100

REGLEMENTARI URBANISTICE

☐ ZONA DE PROTECȚIE SANITĂRIA CU REGIM
 SEVER PENTRU ADUCTIUNI DE APA
 POTABILĂ CU INTERDICTIE DE
 CONSTRUIRE CF. HG 930/2006

DISFUNCTIONALITY

TROTTIAR SUBMENSIONAT, NU PERMITE CIRCULATIA PIETONILOR IN CONDIȚII DE SIGURANȚĂ



Nr. Pkt.	X	Y
1	415451	754610,163
2	415452	754610,159
3	415453	754623,502
4	415455	754627,043
5	415455	754637,407
6	415440	754634,457
7	415440	754634,211
8	415446	754624,274

Supercold metal = 118 mp

Re. Pct.	X [m]	Y [m]
A	415441.182	794556.506
B	415452.000	794611.066
C	415461.239	794620.228
D	415442.309	794559.738
E	415420.989	794545.342
F	415420.980	794545.825

Coordonate pe stațiunile = 1500 m

the 1961 + 1970s was applied

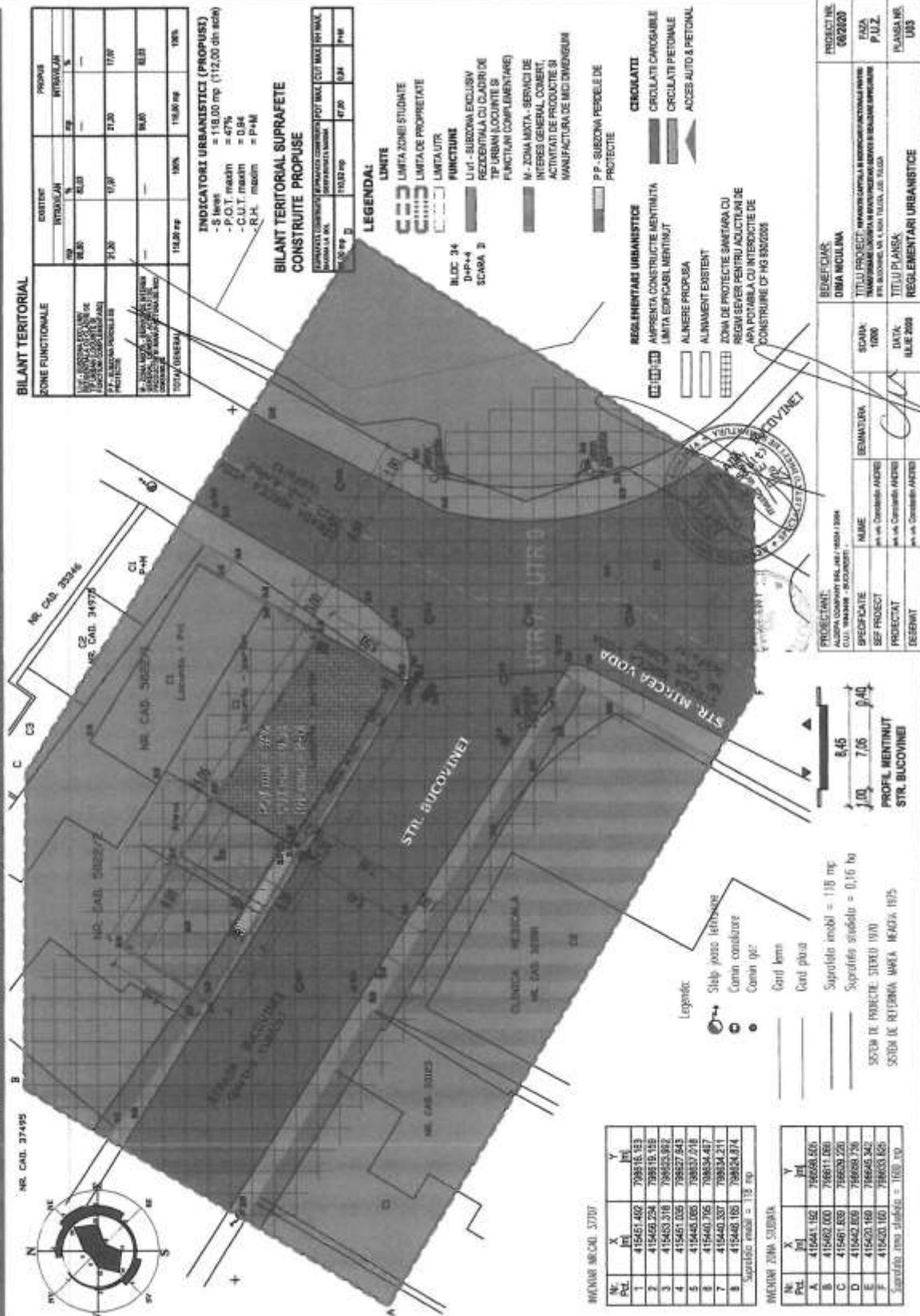
PROFIL MENTINUT
STR. ALUMINIE

PROIECTANT:	ING. L. Z. COMPANY S.R.L.
PROIECTAT:	PROIECTAT
DESEINAT:	DESEINAT

NAME	DATE
John Doe	10/10/2024
Jane Smith	10/10/2024
Bob Johnson	10/10/2024
Alice Brown	10/10/2024

SCADA 6/2000	DATA JULIE 2000
-----------------	--------------------

BENEFICIAR: CIMA HICULINA	PROJECT NR. 002020
TITUL PROJECT: INFRASTRUCTURA DE INCALZIRI SI PROTECTIE ANTIVALEA MUNICIPIUL HICULINA, JUDEȚA GALATI SITUAȚIE: BLOCAREA ALEI 4, MARE TRAIAN, JUDEȚ GALATI	FAZA P.A.J.Z.
TITUL PLANSA: SITUAȚIE EXISTENTA	PLANSA NR. 002



REPARATIE CAPITALA SI MODIFICARI FUNCTIONALE PENTRU TRANSFORMARE
LOCUINTA IN SPATIU PRESTARII SERVICII SI REALIZARE IMPREMIUNE
STR. BUCOVINEI NR. 4, MUN. TULCEA, JUD. TULCEA

REGLEMENTARI URBANISTICE CAI DE COMUNICATIE



REGLEMENTARI RETELE EDILITARE

REPARATIE CAPITALA SI MODIFICARI FUNCTIONALE PENTRU TRANSFORMARE
LOCUINTA IN SPATIU PRESTARI SERVICII SI REALIZARE IMPREJMUIRE
STR. BUCOVINEI, NR. 4, MUN. TULCEA, JUD. TULCEA

P.U.Z.

BILANT TERITORIAL		EXISTENT		PROPOZIT	
ZONE FUNCTIONALE		SUPRATA		SUPRATA	
		MP	%	MP	%
1. ZONA DE REPARATIE CAPITALA SI MODIFICARI FUNCTIONALE		18.00	80.00	18.00	80.00
2. ZONA DE IMPREJMUIRE		21.00	100.00	21.00	100.00
TOTAL GENERAL		39.00 mp	100%	39.00 mp	100%

INDICATORI URBANISTICI (PROPOZIT)
- S. bari = 110.00 mp (112.00 din scd)
- P.O.T. maxm = 47%
- C.U.T. maxm = 0.04
- R.L. maxm = P.M.

BILANT TERITORIAL SUPRAFETE CONSTRUITE PROPUSE

PROPOZIT	EXISTENT	PROPOZIT	EXISTENT
110.00 mp	110.00 mp	110.00 mp	110.00 mp
110.00 mp	110.00 mp	110.00 mp	110.00 mp
110.00 mp	110.00 mp	110.00 mp	110.00 mp

LEGENDA

LIMITA ZONEI STUDIIL

LIMITA DE PROPRIETATE

LIMITA UT

BLOC 34

SCARLE

REGLEMENTARI EDILITARE

RETEA DE ALIMENTARE CU

ENERGIE ELECTRICA

RETEA DE DISTRIBUTIE APA POTABILA EXISTENTA

RETEA CANALIZARE MENAJERA EXISTENTA

CONDUCTIA GAZE NATURALE EXISTENTA

RETEA TELEFONICA ROMANIA

RACORD EXISTENT DE ALIMENTARE CU

ENERGIE ELECTRICA

RACORD EXISTENT DE ALIMENTARE CU APA

RACORD EXISTENT DE EVACUARE APE UZATE

RACORD PROPOS GAZE NATURALE

REGLEMENTARI URBANISTICE

APRENTA CONSTRUCTIE MENTINUTA

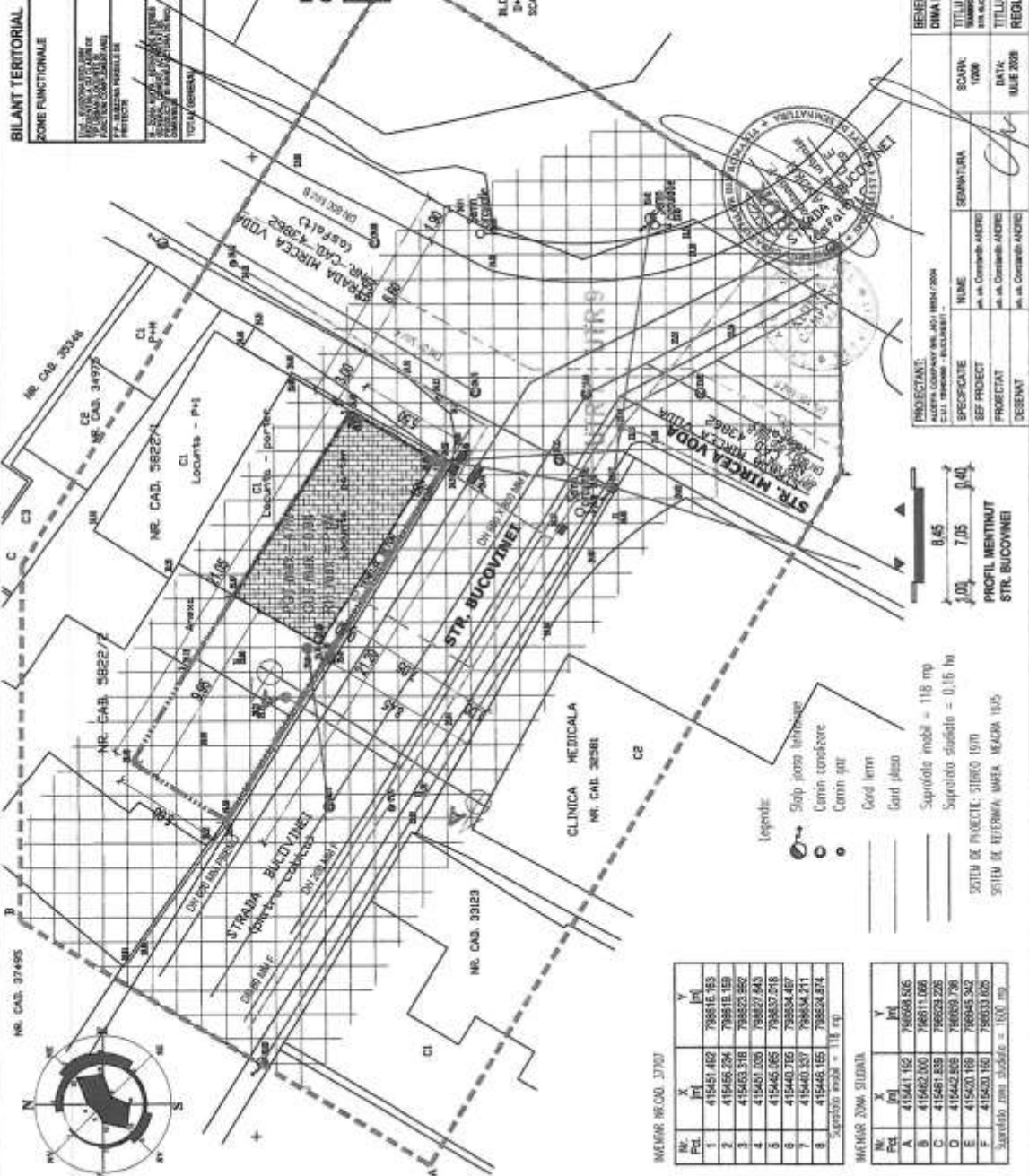
LIMITA EDIFICIUL MENTINUT

ZONA DE PROTECTIE SANITARA CU REGIM

SEVER PENTRU ADUCTIUNI DE APA

POTABILA CU INTERDICTIE DE

CONSTRUIRE C/100 000000



MEZUR NR.CAD. 3707

Nr.	X	Y
Pct.	mp	mp
1	415451.402	708515.153
2	415456.294	708515.159
3	415453.318	708523.862
4	415451.030	708427.845
5	415445.665	708437.518
6	415440.762	708434.437
7	415440.337	708434.211
8	415445.165	708424.814

MEZUR ZONA STUDIIL

Nr.	X	Y
Pct.	mp	mp
A	415441.162	708008.506
B	415442.000	708011.066
C	415451.839	708023.226
D	415442.809	708009.796
E	415420.169	708045.342
F	415420.160	708033.026

Saprolita model = 118 mp

Saprolita studiu = 0.15 ha

SEITUL DE PROIECTE, STEREO 1970

SEITUL DE INFERINTA UNEA - MECRA 1975



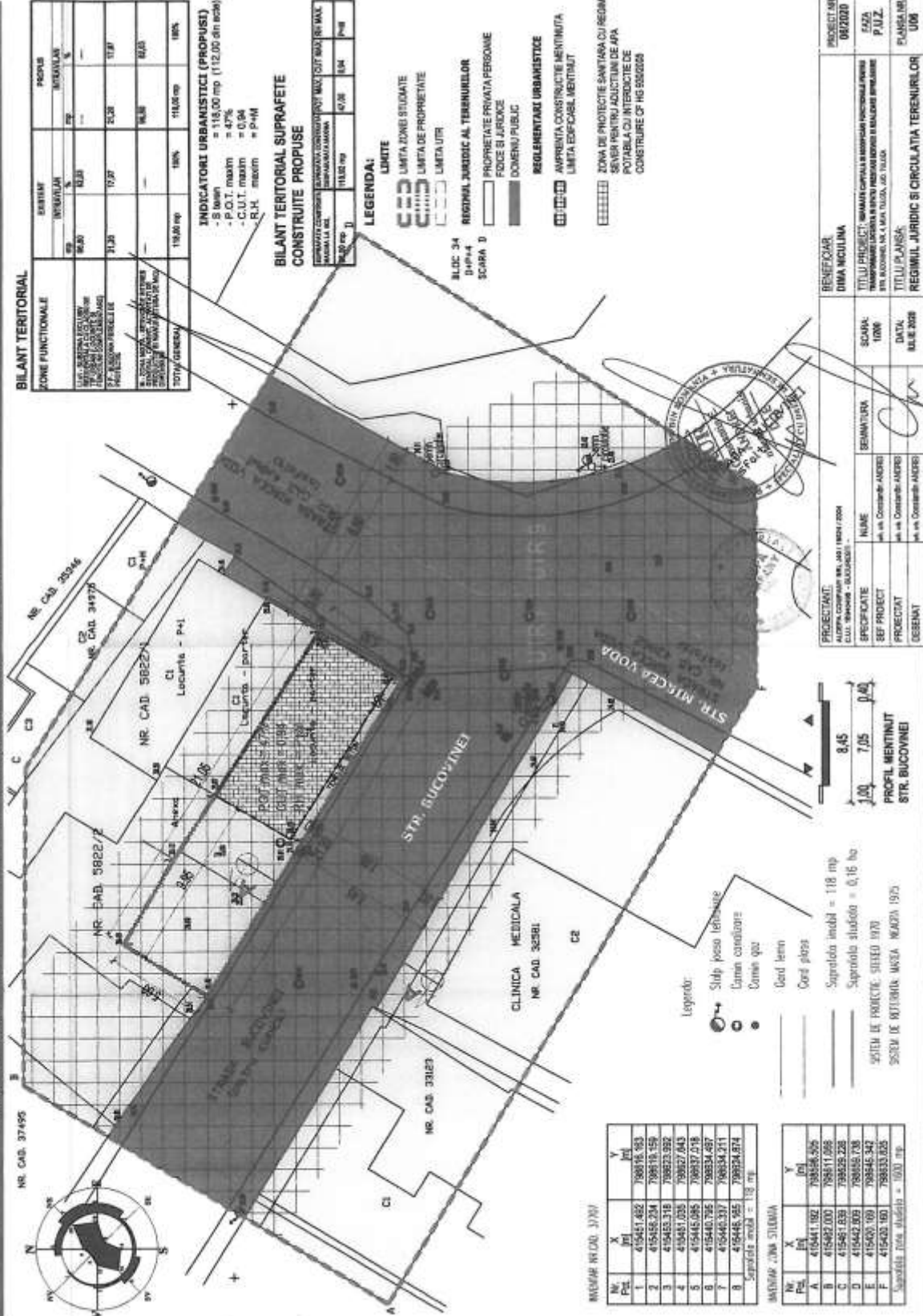
PROFIL MENTINUT
STR. BUCOVINEI

PROIECTANT	NUME	SEMNATURA	SCARA	DATA
PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	1:200	10.05.2008
PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT		
PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT		

BENEFICIAR	PROIECT NR.
DIMA MOLINA	00/2008
TITULU PROIECT: REPARATIE CAPITALA SI MODIFICARI FUNCTIONALE PENTRU TRANSFORMARE LOCUINTA IN SPATIU PRESTARI SERVICII SI REALIZARE IMPREJMUIRE	P.U.Z.
STR. BUCOVINEI, NR. 4, MUN. TULCEA, JUD. TULCEA	PLANISNR.
TITULU PLANISNR.	006
REGLEMENTARI RETELE EDILITARE	

REPARATIE CAPITALA SI MODIFICARI FUNCTIONALE PENTRU TRANSFORMARE
LOCUINTA IN SPATIU PRESTARI SERVICII SI REALIZARE IMPREMIURE
STR. BUGOVINEI NR. 4, MUN. TULCEA, JUD. TULCEA

REGIMUL JURIDIC SI CIRCULATIA TERENURILOR



SE VA ASTFEL UN ANSAMBLU CU O
VOLUMETRIE UNITARA



SE VA PRELUIA INALTINEA MAXIMA

CONTOUR INALTIME PROPUSA P+M

CONTUR INALTIMI EXISTENTE



PROJECTANT: ALBERTO COMPAÑE RO, JR. and / RICHARD J. DODD ARCHITECTS	SPECIFIC DATE SEP 1987		SENDER NAME JAMES C. COMPAÑE RO, JR. and / RICHARD J. DODD	RECEIVED DATE SEP 1987	PROJECT NO. 004720
PROJECT TITLE STUDIO CONTEXT VOL. I	PROJECT DATE JUL 1987		PROJECT NO. 004720	PROJECT NO. 004720	PROJECT NO. 004720