



**CROM TRAFIC**

*Adresa: Str. 14Noiembrie,  
Nr. 5, bl. Arena, sc.A, ap. 14,  
Loc. Tulcea, Judet Tulcea  
Contact: Tel.: 0746238823  
E-mail: arh.balbu@yahoo.com*

## **PLAN URBANISTIC ZONAL**

### **CONSTRUIRE ZONA FUNCTIUNI MIXTE (SPATII DEPOZITARE, EVENIMENTE, PRESTARI SERVICII SI COMERT)**

**Amplasament : EXTRAVILAN, MUN. TULCEA,  
TARLAUA 27 SI 28, PARCELELE  
458, 469, 471, 469/1,  
NR. CF. 49013, 38384, 43505,  
43506, 43507, 43508, 36006, 34229,  
34230, NR.CAD. 49013, 38384,  
43505, 43506, 43507, 43508, 36006,  
34229, 34230,  
JUD. TULCEA**

**Initiator : S.C. STAR BETON TOP S.R.L.  
SI CRISTEA IOAN**

**Proiectant: S.C. CROM TRAFIC S.R.L. TULCEA  
NR. INREG . J / 36 / 347 / 2010**

**TULCEA / 2022**



**CROM TRAFIC**

**Adresa: Str. 14Noiembrie,  
Nr. 5, bl. Arena, sc.A, ap. 14,  
Loc. Tulcea, Judet Tulcea  
Contact: Tel.: 0746238823  
E-mail: arh.balbu@yahoo.com**

**COLECTIV DE ELABORARE**

SEF PROIECT - ARH . Luminita Arhire  
PROIECTAT - ARH. Cristina Petro  
PROIECTAT - ARH. Dana Ivanov  
DESENAT - ARH. Dana Ivanov



## **CROM TRAFIC**

**Adresa: Str. 14Noiembrie,  
Nr. 5, bl. Arena, sc.A, ap. 14,  
Loc. Tulcea, Judet Tulcea  
Contact: Tel.: 0746238823  
E-mail: arh.balbu@yahoo.com**

## **BORDEROU**

### **1. PIESE SCRISE**

- FOAIE DE CAPAT
- COLECTIV DE ELABORARE
- BORDEROU
- MEMORIU GENERAL
- REGULAMENT DE URBANISM
- CERTIFICAT DE URBANISM
- ACT DE ALIPIRE
- FISA CORPULUI DE PROPRIETATE
- EXTRAS CATRE FUNCIARA
- AVIZ OPORTUNITATE
- AVIZE
- STUDIU GEOTEHNIC

### **2. PIESE DESENATE**

- U 01 – INCADRARE IN LOCALITATE
- U 02 – SITUATIA EXISTENTA (ZONIFICARE) CONFORM P.U.G. SI FOND CONSTRUIT
- U 03 – REGLEMENTARI URBANISTICE
- U 04 – ILUSTRARE TEMA - REGLEMENTARI URBANISTICE
- U 05 – CIRCULATIA TERENURILOR
- U 06 – ZONIFICARE FUNCIONALA PROPUSA
- U 07 – RETELE TEHNICO - EDILITARE



**CROM TRAFIC**

**Adresa: Str. 14Noiembrie,  
Nr. 5, bl. Arena, sc.A, ap. 14,  
Loc. Tulcea, Judet Tulcea  
Contact: Tel.: 0746238823  
E-mail: arh.balbu@yahoo.com**

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

### **1.Introducere**

#### **1.1.Date de recunoastere a documentatiei**

- **Denumirea lucrarii:** PUZ- CONSTRUIRE ZONA FUNCTIUNI MIXTE (SPATII DEPOZITARE, EVENIMENTE, PRESTARI SERVICII SI COMERT)
- **Amplasament:** extravilan, Mun. Tulcea, Tarlaua 27 si 28, Parcelele 458, 469, 471, 469/1, nr.cad. 49013, 38384, 43505, 43506, 43507, 43508, 36006, 34229, 34230 nr.cf. 49013, 38384, 43505, 43506, 43507, 43508, 36006, 34229, 34230, jud.Tulcea
- **Beneficiar:** S.C. STAR BETON TOP S.R.L. SI CRISTEA IOAN
- **Proiectant:** SC CROM TRAFIC SRL
- **Data elaborarii:** decembrie 2022

#### **1.2. Obiectivul PUZ**

##### **1.2.1. Solicitari ale temei-program**

In baza Certificatului de urbanism nr. 243 din 04.04.2023 se propune reglementarea suprafatei de 28 618.00 mp conform nr. cadastrale 49013, 38384, 43505, 43506, 43507, 43508, 36006, 34229, 34230, pentru schimbarea destinatiei terenurilor si modificarea procentului si coeficientului maxim de ocupare a terenului, pentru construirea unor hale care vor avea functiuni de depozitare si prestari servicii, cu regimul maxim de inaltime P inalt, P+1, in U.A.T. TULCEA, U.T.R. nr. 30, situat în extravilanul municipiului Tulcea. Prin prezentul P.U.Z. se doreste reglementarea suprafetei si a distantelor fata de limitele parcelei si inserarea unei constructii pe aceasta parcela, fara sa stanjeneasca sau sa umbreasca constructiile vecine.

Nr.cad. 49013 are suprafata de 5 000.00 mp.

Nr.cad. 38384 are suprafata de 3 000.00 mp.

Nr.cad. 43505 are suprafata de 1 150.00 mp.

Nr.cad. 43506 are suprafata de 1 150.00 mp.



## **CROM TRAFIC**

**Adresa: Str. 14Noiembrie,  
Nr. 5, bl. Arena, sc.A, ap. 14,  
Loc. Tulcea, Judet Tulcea  
Contact: Tel.: 0746238823  
E-mail: arh.balbu@yahoo.com**

Nr.cad. 43507 are suprafata de 1 110.00 mp.  
Nr.cad. 43508 are suprafata de 2 208.00 mp.  
Nr.cad. 36006 are suprafata de 3 000.00 mp.  
Nr.cad. 34229 are suprafata de 7 000.00 mp.  
Nr.cad. 34230 are suprafata de 5 000.00 mp.

Prezenta documentatie de urbanism analizeaza posibilitatea implementarea unor hali de depozitare si de prestari servicii in interiorul parcelelor aflate pe strada Barajului, nr.cad. 49013, 38384, 43505, 43506, 43507, 43508, 36006, 34229, 34230.

### **Unitatea va cuprinde:**

- hale depozitare;
- cladiri anexa;
- ateliere;
- service auto;
- parcaje;
- servicii cu acces public, servicii profesionale;
- birouri administrative;
- spatii comerciale;
- spatii tehnice;
- zona de spatii verzi in incinta.

Terenurile cumulate au o suprafața totala cumlata de 28 618.00 mp si este proprietatea persoanei juridice S.C. STAR BETON TOP S.R.L., conform act Act Notarial nr.788/20.04.2018 emis de NP Munteanu Nastase, Act Notarial nr. 2211/12.12.2014 emis NP Munteanu Nastase, Act Notarial nr. 1504/19.10.2021 emis de NP Munteanu Nastase, Act Notarial nr. 624/11.06.2020 emis de NP Munteanu Nastase, Act Notarial nr.901 din 05.08.2020 emis de NP Munteanu Nastase, Act Notarial nr.39 din 11.01.2022 emis de NP Munteanu Nastase, conform Act Notarial nr.244 din 05.02.2015 emis de NP Munteanu Nastase, a persoanelor fizice Cristea Ioan casatorit cu Cristea Polixenia conform Construct de vanzare-cumparare nr.216 din 03.03.2009 emis de NP Istrate Munteanu Despina.

Terenul nu este imprejmuit, iar gardul propus se va incadra in prevederile regulamentului de urbanism.



## **CROM TRAFIC**

**Adresa: Str. 14Noiembrie,  
Nr. 5, bl. Arena, sc.A, ap. 14,  
Loc. Tulcea, Judet Tulcea  
Contact: Tel.: 0746238823  
E-mail: arh.balbu@yahoo.com**

Obiectivele urmarite prin planului urbanistic de dezvoltare zonala sunt urmatoarele:

- a) asigurarea compatibilitatii functionale si a unor legaturi functionale coerente cu celelalte zone functionale ale orasului;
- b) asigurarea accesului rutier la incinta, organizarea circulatie auto si pietonale la nivelul incintei, a traficului local precum si a traficului de tranzit, acum si in perspectiva;
- c) stabilirea cu claritate a alinierilor si regimului de inaltime al noilor constructii;
- d) prevederea unei echipari tehnico-edilitare corespunzatoare dezvoltarii zonei.

### **1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiată**

In conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Tulcea, terenul se afla in zona TAG – Zona terenuri agricole.

Conform Legii 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismului, in cazul in care se solicita o modificare a prevederilor unei documentatii de urbanism aprobate se poate elabora un Plan Urbanistic Zonal care sa demonstreze posibilitatea interventiei urbanistice solicitate.

Principala orientare economica a zonei este de institutii si servicii publice de interes general.

Pe latura de sud a strazii Barajului, exista o tendinta de dezvoltare industriala, de depozitare si de comert. In imediata apropiere amplasamentului studiat s-au dezvoltat spatii comerciale si depozite de materiale.

Prin prezenta documentatie se propune o revitalizare a sectorului de institutii si servicii publice de interes general, solutii specifice pentru: organizarea urbanistica, caile de comunicatie si echiparea tehnico-edilitara necesare in acest moment dar si pentru etapele urmatoare de dezvoltare. Prezenta documentatie este intocmita in acord cu strategia de dezvoltare locala a Municipiului Tulcea.



## **CROM TRAFIC**

**Adresa: Str. 14 Noiembrie,  
Nr. 5, bl. Arena, sc.A, ap. 14,  
Loc. Tulcea, Judet Tulcea  
Contact: Tel.: 0746238823  
E-mail: arh.balbu@yahoo.com**

### **1.3. Surse de documentare**

- Regulamentul Local de Urbanism;
- Ordin al Ministerului Sanatatii OMS 119/2014;
- Codul civil;
- Lege nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Ordin 233/2016 – Norme Legea 350/2001;
- Lege nr. 50/1991 privind Regulamentul General de Urbanism;
- Reglementarea tehnica-ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadrul al Planului Urbanistic Zonal aprobat cu ORD. nr. 176/2000.

## **2. Stadiul actual al dezvoltarii**

### **2.1. Evolutia zonei**

#### **2.1.1. Date privind evolutia zonei**

Amplasamentul studiat se afla pe teritoriul administrativ al Municipiului Tulcea, situata in partea de sud a orasului, la aproximativ 2.60 km distanța de centrul municipiul Tulcea.

#### **2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei relationate cu evolutia localitatii**

Amplasamentul studiat in suprafata totala de 28 618.00 mp se afla in extravilanul municipiului Tulcea. Terenul are categoria de folosinta vie, teren arabil (28 618.00 mp) si este liber de constructii.

#### **2.2.3. Potential de dezvoltare**

Amplasamentul este situat in partea de sud-vest a Municipiului Tulcea, zona cu potențial de dezvoltare ca zona de institutii si servicii publice de interes general.

## **2.2. Incadrare in localitate**

### **2.2.1. Poziția zonei față de extravilanul si intravilanul localității**

Incintele studiate se afla amplasata in extravilanul municipiului Tulcea, in partea de sud-vest, adiacent strazii Barajului si a unor drumuri de exploatare, avand urmatoarele vecinatați:

- la Nord - pe o lungime de 82.35 m, drumuri de exploatare;



## **CROM TRAFIC**

**Adresa: Str. 14Noiembrie,  
Nr. 5, bl. Arena, sc.A, ap. 14,  
Loc. Tulcea, Judet Tulcea  
Contact: Tel.: 0746238823  
E-mail: arh.balbu@yahoo.com**

- la Est - pe o lungime de 111.76 m, proprietate privata nr.cad. 38202 si pe o lungime de 95.70 m drum de exploatare;
- la Sud - pe o lungime de 166.81 m, drum de exploatare;
- la Vest - pe o lungime de cca. 172.79 m proprietate privata.

### **2.2.2. Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii, in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general.**

Zona studiata se afla in zona de sud-vest a Municipiului Tulcea, in extravilanul localitatii, cu acces la un drum de exploatare si drum de siguranta al strazii Barajului care face legatura terenurilor cu strada Barajului, un drum important in localitate. Actualmente, strada Barajului se prezinta in stare buna pentru accesul tuturor tipurilor de utilaje si calea de acces se prezinta in stare avansata de degradare.

Echiparea edilitara: in prezent pe amplasament nu exista utilitati. In zona exista utilitatea de electricitate, restul utilitatilor de apa si canalizare se vor face in regim propriu de catre initiatorii de plan.

### **2.3.Elemente ale cadrului natural**

Zona studiata se afla in zona de sud-vest a Municipiului Tulcea, pe un teren plan acoperit de iarba.

Tipul general de clima este temperat – continental moderat, de campie, cu nuante panonice, cu influente estice si nordice. Verile sunt calde si umede, iar iernile reci, si cu viscole. Perioadele de incalzire iarna sunt mai rare si stratul de zapada este mai stabil cu grosimi medii. Circulatia generala a atmosferei are ca specific adecvatii de aer temperat-continental din est si nord-est, mai ales vara, dar si cu unele patrunderi de aer arctic din nord, cu precadere iarna. De asemenea, au loc si adecvatii de aer temperat-continental din nord si est (iarna) si invazii de aer mediteranean din sud-vest si sud.

Temperatura aerului:

- media anuala 10 grade °C
- media lunii iulie 23 grade °C
- media lunii ianuarie 15 grade °C .





## **CROM TRAFIC**

**Adresa: Str. 14Noiembrie,  
Nr. 5, bl. Arena, sc.A, ap. 14,  
Loc. Tulcea, Judet Tulcea  
Contact: Tel.: 0746238823  
E-mail: arh.balbu@yahoo.com**

Numarul zilelor cu inghet este in medie de 50-60 pe an. Apar totusi ingheturi chiar si la sfarsitul lui aprilie-mai, cand unele specii de pomi sunt in floare. Pe anotimpuri, se constata ca iernile sunt mai reci si lungi, primavara vine brusc, verile sunt variabile, iar toamnele senine si relativ calde.

Precipitatiile:

- media anuala : 400 mm (cu variatii intre 400-1000 mm) peste 45% din precipitatii cad primavara si vara;
- lunile cele mai ploioase iunie (52.5 mm) ;
- medii minime lunare ianuarie (30-40 mm), februarie (27-38 mm);
- numarul mediu anual de zile cu precipitatii 120-130, din care 20 zile cu ninsoare.

Vanturile dominante sunt cele din est, care deriva de obicei din cele de vest, abatute de curentii de mare din est. Municipiul Tulcea se afla in zona climatica II, in zona eoliana III, cu viteza vantului de 4,5 m/s conform SR 1907-1/ 1997.

Din punct de vedere geotehnic, municipiul Tulcea se situeaza in zona morfologica a Dobrogei de Nord si se prezinta ca o regiune colinara cu pante accentuate, fenomenul de eroziune datorat apelor din precipitatii fiind foarte pronuntat.

Unitatea geologica Dobrogea de nord este zona de orogen formata dintr-un fundament de roci paleozoice care ies la zi in cateva puncte, din depozite triasice bine reprezentate, din depozite de Liasic si Cuaternar, reprezentate prin loess. Cuaternarul reprezentat prin depuneri loessoide formeaza cuvertura regiunii si este constituit din loessuri macroporice sensibile la umezire in zonele inalte si din depozite aluvionare: prafuri nisipoase, argiloase, argile, etc. sedimentate haotic – sedimentare de tip deltaic – avand un caracter malos in zona joasa.

Terenul de amplasament este un teren dificil de fundare si anume loess uscat, galben, macroporic, sensibil la umezire, compresibil.

Avizul geotehnic recomanda o presiune conventionala de calcul  $P_{conv.} = 130$  kPa iar fundarea se va realiza pe stratul de loess interceptat in foraj, prin intermediul unei zone compactate de minimum 0,20 - 0,25 cm grosime, evazata lateral cu grosimea zonei compactate.

Conform normativului P 100 / 1 - 2013, zona se incadreaza in IMR 100 de ani, cu coeficientul de zonare seismica  $a_g = 0,20$  si perioada de colt  $T_c =$



## **CROM TRAFIC**

**Adresa: Str. 14 Noiembrie,  
Nr. 5, bl. Arena, sc.A, ap. 14,  
Loc. Tulcea, Judet Tulcea  
Contact: Tel.: 0746238823  
E-mail: arh.balbu@yahoo.com**

0,7 sec. Conform STAS 6054/1974 adancimea maxima de inghet este de 0,90 de la suprafata terenului.

### **2.4. Circulatia**

Amplasamentul este accesibil dintr-un drum de siguranta care da in strada Barajului. Strada Barajului prezinta o stare buna care permite trecerea tuturor tipurilor de utilaje si masini de mare tonaj, dar calea de acces se afla in stare avansata de degradare. Ca aspecte critice la nivelul circulatiei rutiere sunt drumurile de exploatare care se invecineaza direct cu terenurile studiate, deoarece drumurile De 468 si De 470 se regasesc in administrarea Agentiei Domeniilor Statului, dar drumul De 466 nu este indentificat.

### **2.5. Ocuparea terenurilor**

#### **2.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studata**

Prezentul amplasament este liber de constructii.

#### **2.5.2. Relatiuni intre functiuni**

Dupa cum s-a mentionat anterior, functiunea dominanta invecinata este cea de unitati de institutii si servicii publice de interes general. Amplasarea unor hale de depozitare si de prestari servicii este oportuna pentru dezvoltarea coerenta a localitatii.

#### **2.5.3. Gradul de ocupare al zonei**

Amplasamentul este liber de constructii.

#### **2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit**

Nu exista fond construit pe amplasament.

#### **2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei**

In zona se afla functiunea de prestari servicii si depozitare.

#### **2.5.6. Asigurarea cu spatii verzi**

Se prevede o suprafata minima de spatii verzi la nivelul amplasamentului de minim 25%.



**CROM TRAFIC**

**Adresa: Str. 14 Noiembrie,  
Nr. 5, bl. Arena, sc.A, ap. 14,  
Loc. Tulcea, Judet Tulcea  
Contact: Tel.: 0746238823  
E-mail: arh.balbu@yahoo.com**

### **2.5.7. Existenta unor riscuri naturale in zona studiată sau in zonele vecine**

Nu este cazul.

### **2.5.8. Principalele disfuncțiuni**

Retragerea obligatorie de 23.50 m de la axul strazii Barajului, conform HCL nr. 228 din 29.07.2021 privind instituirea unei retrageri minime obligatorii de 23.50 m a constructiilor noi fata de axul actual al strazii Barajului.  
Retragere obligatorie de 12.00 m de la linie electrica de 20kv.

### **2.6. Echiparea edilitara**

La nivel de infrastructura retelelor tehnico-edilitare:

Energie electrica: exista in apropierea amplasamentului;

Alimentare cu apa: se va face in regim propriu de catre iniatorul de proiect prin intermediul unui bazin de apa menajera, cu posibilitate pe viitor dupa expirarea garantiei strazii Barajului, sa se poata face racordul la rețeaua viitoare.

Canalizare: se va face in regim propriu de catre iniatorul de proiect prin intermediul unui bazin betonat vidanjabil, cu posibilitate pe viitor dupa expirarea garantiei strazii Barajului, sa se poata face racordul la rețeaua viitoare.

Incalzirea spatiilor: nu este necesara, dar se va prevedea un proiect de amplasare panouri fotovoltaice pe acoperisul halelor ca viitoare investitie.

### **2.7. Probleme de mediu**

#### **2.7.1. Relatia cadru natural – cadru construit –**

Nu este cazul. Cea mai apropiata constructie (hala – cu functiunea de magazin) este la nord la aproximativ 65.20 m si cea mai apropiata casa este la 160.00 m in nord.

#### **2.7.2. Evidentierea riscurilor naturale si antropice**

Nu se poate vorbi despre riscuri antropice cu impact asupra zonei studiate. Aceste riscuri pot fi preintampinate prin gasirea unor solutii tehnice corespunzatoare pentru fiecare amplasament.



**CROM TRAFIC**

**Adresa: Str. 14 Noiembrie,  
Nr. 5, bl. Arena, sc.A, ap. 14,  
Loc. Tulcea, Judet Tulcea  
Contact: Tel.: 0746238823  
E-mail: arh.balbu@yahoo.com**

**2.7.3. Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoria echiparii edilitare, ce reprezinta riscuri pentru zona**  
Nu este cazul.

**2.7.4. Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**  
In zona nu exista monumente care necesita protejare.

**2.7.5. Evidentierea potentialului balnear si turistic**  
In zona nu exista potential balnear si turistic.

### **2.8. Opțiuni ale populatiei**

Propunerile Planului Urbanistic Zonal vor fi supuse in mod obligatoriu consultarii populatiei , atat prin expunere pe site-ul Primariei Municipiului Tulcea , cat si prin mediatizare si afisare a mediatizarii la sediul Primariei Municipiului Tulcea si a panoului de informare a populatiei la amplasament.

## **3. Propuneri de dezvoltare urbanistica**

### **3.1. Concluzii ale studiilor fundamentale**

Terenul este liber de constructii.

### **3.2. Prevederi ale PUG**

In conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Tulcea aprobat prin H.C.L. nr. 29/27.05.1996; H.C.L. nr. 19/25.02.1999 si H.C.L. nr. 129/26.05.2011, imobilul se afla situat in zona TAG – zona de terenuri agricole. In zona de extravilan si intravilan invecinata, funcțiunea dominanta este cea de terenuri agricole si intr-o proportie mai mica cea de institutii si servicii publice de interes general.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Noua viziune urbanistica, aparuta ca urmare a manifestarii unui interes crescut al investitorilor in ultimul timp, este cea care permite valorificarea maxima a potentialului comercial si economic al zonei, dar si indirect, a celui construit, valoros din localitate.



## CROM TRAFIC

**Adresa: Str. 14Noiembrie,  
Nr. 5, bl. Arena, sc.A, ap. 14,  
Loc. Tulcea, Judet Tulcea  
Contact: Tel.: 0746238823  
E-mail: arh.balbu@yahoo.com**

### 3.4.Modernizarea circulatiei

Amplasamentul studiat are acces la un drum de siguranta si doua drumuri de exploatare care fac legatura terenurilor cu strada Barajului. Strada Barajului este intr-o stare buna si nu necesita imbunatatiri, dar calea de acces trebuie imbunatatita pentru a facilita accesul pe amplasament.

### 3.5.Zonificarea functionala, reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Prezenta documentatie P.U.Z analizeaza conditiile mobilarii unei incinte cu mai multe functiuni care fac parte din functiunile generale de zona IS ( Institutii si servicii publice de interes general) si zona I (zona de unitati industriale, depozite si transport), dupa cum urmeaza :

**TAG** – zona terenuri agricole

**IS** – zona pentru institutii si servicii publice de interes general

**ISa** – subzona constructii administrative

**ISc** – subzona constructii comerciale

**ISps** – subzona constructii pentru prestari servicii

**I** – zona de unitati industriale, depozite si transport

**CC** – zona pentru cai comunicatie si circulatie aferente

**CCr** – subzona circulatie rutiera

**CCp** – subzona circulatie pietonala

In prezent bilantul teritorial existent este urmatorul:

<b>Bilant teritorial existent</b>				
<b>Nr. Crt.</b>	<b>Zona</b>	<b>Simbol</b>	<b>Suprafata</b>	<b>Procent</b>
1	ZONA TERENURI AGRICOLE	TAG	28 618.00 mp	100.00%
<b>TOTAL</b>			<b>28 618.00 mp</b>	<b>100%</b>

NOTA : Bilantul teritorial a fost intocmit numai pentru parcela de studiu si nu pentru toata zona de studiu.



**CROM TRAFIC**

**Adresa: Str. 14Noiembrie,  
Nr. 5, bl. Arena, sc.A, ap. 14,  
Loc. Tulcea, Judet Tulcea  
Contact: Tel.: 0746238823  
E-mail: arh.balbu@yahoo.com**

Suprafata terenului studiat este de 28 618.00 mp. Suprafata propusa pentru amplasarea unor hale de depozitare prestari servicii si comert este de 9 000.00 mp, inasa ca o previziune pentru dezvoltare, se propune o suprafata construibila reglementata de 11 447.20 mp, terenuri pentru parcaje, circulatii carosabile si pietonale 8 200.00 mp si 8 970.80 mp pentru spatii verzi.

Delimitarea zonelor functionale propuse se face in plansa de Reglementari urbanistice – zonificare, indicii de bilant fiind dupa cum urmeaza:

<b>Bilant teritorial propus</b>				
<b>Nr. Crt.</b>	<b>Zona</b>	<b>Simbol</b>	<b>Suprafata</b>	<b>Procent</b>
1	ZONA DE INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL <ul style="list-style-type: none"> <li>• SUBZONA CONSTRUCTII ADMINISTRATIVE</li> <li>• SUBZONA CONSTRUCTII COMERCIALE</li> <li>• SUBZONA CONSTRUCTII PRESTARI SERVICII</li> </ul>	IS (ISa) (ISc) (ISps)	28 618.00 mp	100.00%
2	ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITE SI TRANSPORT	I		
<b>TOTAL</b>			<b>28 618.00 mp</b>	<b>100%</b>

**BILANT TERITORIAL PROPUS DEFALCAT**

1	SUPRAFATA CONSTRUCTII	11 447.20	40.00%
2	SUPRAFATA CIRCULATII PIETONALE	1 500.00	5.24%
3	SUPRAFATA CIRCULATII CAROSABILE	5 300.00	18.52%
4	SUPRAFATA PARCAJE	1 400.00	4.90%
5	SUPRAFATA SPATII VERZI	8 970.80	31.34%
<b>TOTAL</b>		<b>28 618.00</b>	<b>100%</b>



## **CROM TRAFIC**

**Adresa: Str. 14Noiembrie,  
Nr. 5, bl. Arena, sc.A, ap. 14,  
Loc. Tulcea, Judet Tulcea  
Contact: Tel.: 0746238823  
E-mail: arh.balbu@yahoo.com**

### **Indici de ocupare**

**POT min.propus = 10.00%**

**POT max.propus = 40.00%**

**CUT min. propus = 0.10**

**CUT max. propus = 0.80**

**Regim minim de inaltime propus (constructii, echipamente):**

**P / Hmin = 5.00m**

**Regim maxim de inaltime propus (constructii, echipamente) :**

**Pinalt, P+1E/ Hmax=12.00m**

**Regimul de aliniere a constructiilor:**

- se stabileste amplasarea constructiilor la o distanta de 3.00 metri de la limita de **NORD** ;
- se stabileste amplasarea constructiilor la o distanta de minimum 3.00-23.47 metri fata de limita de proprietate din **SUD** ( se obliga o retragere de 12.00 m de la linia electrica 20kv);
- se stabileste amplasarea constructiilor la o distanta de 3.92 – 11.16 metri fata de limita de proprietate din **EST**;
- se stabileste amplasarea constructiilor la o distanta de minimum 3.00-19.92 metri fata de limita de proprietate din **VEST** ( se obliga o retragere de 12.00 m de la linia electrica 20 kv).
  
- **Nr.cad. 49013** va avea urmatoarele retrageri:
  - la nord intre 3.92 m si 3.96 m;
  - la vest 3.00 m;
  - la sud 3.00 m;
  - la est 3.00 m;
  
- **Nr.cad. 38384** va avea urmatoarele retrageri:
  - la nord 3.00 m;
  - la vest 3.00 m;
  - la sud 3.00 m;
  - la est intre 7.86 m si 11.44 m;
  
- **Nr.cad. 43505** va avea urmatoarele retrageri:
  - la nord 0.00 m;





## **CROM TRAFIC**

**Adresa: Str. 14Noiembrie,  
Nr. 5, bl. Arena, sc.A, ap. 14,  
Loc. Tulcea, Judet Tulcea  
Contact: Tel.: 0746238823  
E-mail: arh.balbu@yahoo.com**

- la vest intre 11.10 m si 19.92 m;
  - la sud 3.00 m;
  - la est 3.00 m;
- Nr.cad. 43506 va avea urmatoarele retrageri;
  - la nord 3.00 m;
  - la vest intre 3.00 m si 11.10 m;
  - la sud 0.00 m;
  - la est 0.00 m;
- Nr.cad. 43507 va avea urmatoarele retrageri;
  - la nord 0.00 m;
  - la vest 0.00 m;
  - la sud 3.00 m;
  - la est 0.00 m;
- Nr.cad. 43508 va avea urmatoarele retrageri;
  - la nord 3.00 m;
  - la vest intre 10.73 m si 11.16 m;
  - la sud 0.00 m;
  - la est 0.00 m;
- Nr.cad. 36006 va avea urmatoarele retrageri;
  - la nord 0.00 m;
  - la vest 0.00 m;
  - la sud 3.00 m;
  - la est intre 3.00 m si 11.16 m;
- Nr.cad. 34229 va avea urmatoarele retrageri;
  - la nord 3.00 m;
  - la vest intre 3.00 m si 5.26 m;
  - la sud intre 10.75 m si 23.47 m;
  - la est 0.00 m;
- Nr.cad. 34230 va avea urmatoarele retrageri;
  - la nord 3.00 m;
  - la vest 0.00 m;





## **CROM TRAFIC**

**Adresa: Str. 14 Noiembrie,  
Nr. 5, bl. Arena, sc.A, ap. 14,  
Loc. Tulcea, Judet Tulcea  
Contact: Tel.: 0746238823  
E-mail: arh.balbu@yahoo.com**

- la sud între 3.00 m și 10.75 m;
- la est 3.00 m.

**Limita de edificare din planșa U03 – Reglementări urbanistice este valabilă doar pentru construcțiile propuse.**

### **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

#### **3.6.1. Alimentarea cu apă**

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin intermediul bazinelor de apă menajeră amplasate pe terenurile studiate. Se va asigura alimentarea cu apă a corpurilor care necesită apă, cu posibilitate pe viitor după expirarea garanției strazii Barajului, să se poată face racordul la rețeaua viitoare.

#### **3.6.2. Evacuarea apelor uzate menajere**

Canalizarea se va realiza prin intermediul unor bazine betonate vidanjabile amplasate pe terenurile studiate. Se va asigura scurgerea apelor pentru corpurilor care necesită acest lucru, cu posibilitate pe viitor după expirarea garanției strazii Barajului, să se poată face racordul la rețeaua viitoare.

#### **3.6.3. Alimentarea cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin intermediul rețelei de electricitate existentă în apropierea amplasamentului. Se va asigura alimentarea cu energie electrică a corpurilor care necesită acest lucru.

#### **3.6.4. Evacuarea deșeurilor solide**

Se va realiza prin colectarea în puștele ecologice, amplasate pe o platformă special amenajată.

### **3.7. Protecția mediului**

#### **3.7.1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare**

- se propune amenajarea unor suprafețe plantate cu rol de protecție de minimum 25.00%;
- transportul materialelor până la punctul de depozitare se va face în mod obligatoriu cu mijloace de transport cu prelată, împiedicând de asemenea împrăștierea acestora în timpul transportului;



## **CROM TRAFIC**

**Adresa: Str. 14Noiembrie,  
Nr. 5, bl. Arena, sc.A, ap. 14,  
Loc. Tulcea, Judet Tulcea  
Contact: Tel.: 0746238823  
E-mail: arh.balbu@yahoo.com**

- in incinta s-a prevazut platforma pentru colectarea selectiva a deseurilor, de unde acestea vor fi preluate și transportate in locurile indicate de Primaria Municipiului Tulcea.

### **3.7.2.Epurarea si preepurarea apelor uzate**

Nu e cazul.

### **3.7.3.Depozitarea controlata a deseurilor**

Pe amplasamentul studiat se va prevedea platforma proprie pentru depozitarea deseurilor.

### **3.7.4.Recuperarea terenurilor degradate, consolidari maluri, plantari de zone verzi**

Nu este cazul.

### **3.7.4.Organizarea sistemelor de spatii verzi**

Pe amplasamentul studiat se propunune o zona de spatii verzi cu rol de protecție față de vecinatăți in procent de 25.00%.

### **3.7.5.Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate**

Nu este cazul.

### **3.7.6.Refacerea peisagistica si reabilitare urbana**

Nu este cazul.

### **3.7.7.Valorificarea potentialului turistic**

Nu este cazul.

### **3.7.8.Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore**

Din punct de vedere edilitar, in apropierea terenului exista doar retea de energie electrica la care se pot racorda viitoarele constructii.

Din punct de vedere al cailor de comunicatii, accesul pe terenuri se face prin intermediul drumurilor de exploatare si a unui drum de siguranta al strazi Barajului.



## **CROM TRAFIC**

**Adresa: Str. 14 Noiembrie,  
Nr. 5, bl. Arena, sc.A, ap. 14,  
Loc. Tulcea, Judet Tulcea  
Contact: Tel.: 0746238823  
E-mail: arh.balbu@yahoo.com**

## **4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

### **4.1. Concluzii:**

Prezentul Plan Urbanistic Zonal a fost elaborat în conformitate cu prevederile următoarelor acte normative:

- **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin HGR nr. 525 / 1996, republicată cu modificările și completările ulterioare
- **Legea nr. 350 / 2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- **Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism**, indicativ GM-007-2000, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 (broșură)
- **Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal**, indicative GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 (broșură)
- **Ordin 119/2008.**

### **4.2. Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare**

Categoriile de intervenție stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism aferent marchează atât activitățile de proiectare și avizare cât și condițiile de constructibilitate și restricții, care vor trebui să fie cunoscute și respectate de proprietarul amplasamentului, cât și de proprietarii/administratorii rețelelor publice.

Dezvoltarea urbanistică propusă permite extinderea firească a unor activități de interes local, aducătoare de noi locuri de muncă, precum și activități care stimulează economia locală.

Elaboratorul documentației apreciază că propunerile sunt reale, fezabile și necesare pentru vitalizarea zonei și implicit a municipiului.

### **4.3. Priorități de intervenție**

- Amenajarea accesului în incintă prin grija inițiatorului de plan;
- Montarea ansamblurilor propuse – prin grija inițiatorului de plan;



**CROM TRAFIC**

**Adresa: Str. 14Noiembrie,  
Nr. 5, bl. Arena, sc.A, ap. 14,  
Loc. Tulcea, Judet Tulcea  
Contact: Tel.: 0746238823  
E-mail: arh.balbu@yahoo.com**

- Asigurarea utilitatilor la nivel de alimentare cu apa, energie electrica – prin grija initiatorului de plan.

**4.4.Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor**

- Elaboratorul documentatiei apreciaza ca propunerile sunt reale, fezabile si necesare pentru vitalizarea zonei si implicit a municipiului.

**Se vor prevedea locuri de parcare pentru fiecare hala in parte.  
Necesarul de parcare va fi dimensionat conform recomandarilor  
normativelor P132/93 si HG 525/1996 Anexa nr. 5 si HCL 201 din  
28.09.2017.**

Intocmit ,

Arh.Dana Ivanov

Verificat,

Arh.Arhire Luminița