

Nr. înregistrare 19516/08.05.2023

**ORDINEA DE ZI A ȘEDINȚEI CTATU DIN 16.05.2023****1. P.U.Z. ” CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI BIROURI LA PARTER CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S/DS+P+6E, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE DE EXECUȚIE”**

Adresă intravilanul municipiului Tulcea, strada Griviței, nr. 72, CF/NC 49026, Tulcea

Beneficiar: Societatea Complex City S.R.L.

Șef proiect: Urb. Constantin Caraman – SC Dualstudio Architecture S.R.L

**2. P.U.D. „ CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE ”**

Adresă: intravilanul municipiului Tulcea, strada Livezilor, nr. 54, CF/NC 37233, Tulcea

Beneficiar: SOCIETATEA Sistem Terra Solution S.R.L.

Șef proiect: arh. Teodorescu Simona – SC ARHAUS S.R.L.

**3. AVIZ OPORTUNITATE “LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE UNIFAMILIALE CU ACTIVITĂȚI COMPLEMENTARE”**

Adresă: intravilan, strada Elizeului, nr. 90-92, CF/NC 46058, Tulcea

Beneficiar: SOCIETATEA CORAL S.R.L.

Proiectat: Arh. Cornelia Drăgulin-Dobre – SC DELPHICO PROIECT S.R.L.

**4. AVIZ OPORTUNITATE “CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE; CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI CUPLATE”**

Adresă intravilan, Aleea Livezilor, nr. 9, CF/NC 49409, 51339, 51340, Tulcea

Beneficiari: Societatea Techno Dezmembrări S.R.L și Manoliu Ioan Bogdan

Șef proiect: Arh. Anca Suhov – SC ICTIONOS S.R.L

**5. AVIZ OPORTUNITATE “CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, ÎMPREJMUIRE, AMENAJĂRI PARCĂRI, ALEI AUTO ȘI PIETONALE, ACCESURI, SEMNALISTICĂ RUTIERĂ, SPAȚII VERZI, AMENAJARE ȘI CONSTRUIRE ZONE TEHNICE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI ȘI INSTALAȚII DE UTILIZARE AFERENTE, AMPLASARE SEMNALE PUBLICITARE ȘI TOTEMURI, ORGANIZARE DE ȘANTIER, OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE PENTRU DEZMEMBRĂRI PARCELE, COMASĂRI PARCELE, STRADA BABADAG MUNICIPIUL TULCEA”**

Adresă intravilan, strada Babadag, nr. 172 - CF/NC 32779, 30006, strada Babadag, nr. 172 BIS - CF/NC 31034, T 24, P 378 – CF nr. 32793, NC 453, T 24, P 378 – CF nr. 32788, NC 3589, strada Babadag, nr. 174 – CF/NC 32798; CF nr. 48014, NC 512/1, Tulcea

Beneficiar: Societatea PK ZINC SRL

Șef proiect: Urb. Lavinia Oțlea – SC HB-DESIGN TEAM ARHITECTURA, CONSTRUCȚII, MOBILIER SRL

Arhitect șef,

Dr. Arh. Andreea-Catrinel MATACHE

**DENUMIRE PROIECT:**

**P . U . Z .** CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE COLECTIVE SI BIROURI LA PARTER CU REGIM DE INALTIME S/DS+P+6E, BRANSAMENTE LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE EXECUTIE

**ADRESA:**

STR. GRIVITEI , NR. 72, CF. 49026, NR. CAD. 49026,  
Intravilan Tulcea

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

FAZA DE PROIECTARE

**P U Z**

SC DUALSTUDIO  
ARCHITECTURE SRL



PROIECT NR.

**99  
/2021**

COD PROIECT

**C C T**

SPECIALITATE

**U R B**

NR. DOC REV

**0 1 00**

DATA

**10 03 23**

BENEFICIAR

**SC  
COMPLEX  
CITY  
SRL**



# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## P . U . Z .

CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE  
COLECTIVE SI BIROURI LA PARTER CU REGIM DE  
INALTIME S/DS+P+6E, BRANSAMENTE LA UTILITATI SI  
ORGANIZARE DE EXECUTIE  
STR. GRIVITEI , NR. 72, CF. 49026, NR. CAD. 49026, Intravilan  
Tulcea

ACTUALIZARE SI ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE, DIAGNOZA, REGLEMENTARI



**CUPRINS:**

**2 – P.U.Z. – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

I. PRESCRIPTII GENERALE

1.DISPOZITII GENERALE

- 1.1. Rolul R.L.U.
- 1.2. Baza legala a elaborarii R.L.U.
- 1.3. Teritoriul de aplicare a R.L.U.
- 1.4. Continutul R.L.U.
- 1.5. Perioada de valabilitate A R.L.U. si modificarea R.L.U.

2. AUTORIZAREA DIRECTA A CONSTRUIRII

3. AUTORIZAREA INDIRECTA A CONSTRUIRII

4. OBIECTIVELE DEZVOLTARII URBANISTICE A ZONEI

5. ZONE DE PROTECTIE SI INTERDICTIE DE CONSTRUIRE TEMPORARA

II. PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

Art.1 - Utilizari admise

Art.2 - Utilizari admise cu conditionari

Art.3 - Utilizari interzise

SECTIUNEA II : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Art.4 Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Art.5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Art.6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Art. 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

Art. 8 - Circulatii si accese

Art. 9 - Stationarea autovehiculelor

Arti. 10 - Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

Art. 11 - Aspectul exterior al cladirilor

Art. 12 - Conditii de echipare edilitara

Art. 13 - Spatii libere si spatii plantate

Art. 14 – Imprejmuiri

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

Art. 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)



## 2 – P.U.Z. – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### TITLUL I - PRESCRIPTII GENERALE

#### 1. DISPOZITII GENERALE

##### 1.1. ROLUL R.L.U.

„Regulamentul local de urbanism [ ... ] aferent Planului urbanistic zonal cuprinde si detaliaza prevederile [ ... ] Planului urbanistic zonal privitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum si de amplasare, dimensionare si realizare a volumelor construite, amenajarilor si plantatiilor. Dupa aprobare [ ... ] Planul urbanistic zonal [ ... ] împreuna cu regulamentele locale de urbanism aferente sunt opozabile în justitie.”

\*Extras din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, art. 49, alin. 2, 3.

Prezentul R.L.U. este aferent **P . U . Z . CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE COLECTIVE SI BIROURI LA PARTER CU REGIM DE INALTIME S/DS+P+6E**; prescriptiile R.L.U. si Reglementarile sunt obligatorii pentru terenurile care au generat documentatia PUZ.

Prezentul R.L.U. este complementar R.L.U. aferent P.U.G. Mun. TULCEA pentru ca: aduce precizari prevederilor R.L.U. – P.U.G. pentru imobilUL din zona cuprinsa în P.U.Z, încadrat in intravilan;

##### 1.2. BAZA LEGALA A ELABORARII R.L.U.

La baza elaborarii R.L.U. aferent P.U.Z. stau urmatoarele acte normative si reglementari:

- *Codul Civil al României;*
- *Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata în 2004;*
- *Legea nr. 114/1996 – Legea locuintei;*
- *Legea nr. 350/1996 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare.*
- *H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (cu modificarile si completarile ulterioare) si OMPLAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea Ghidului de Aplicare a R.G.U.;*
- *Hotarârea H.C.L. nr. 29/27.05.1996 si HCL nr. 19/25.02.1999 privind aprobarea P.U.G. – MUN TULCEA si R.L.U. aferent P.U.G.;*
- *HCL nr. 201 din 28.09.2017 - Regulamentul privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza UAT Mun. Tulcea*

##### 1.3. TERITORIUL DE APLICARE A R.L.U.

**Amplasamentul reglementat este alcatuit din o parcela situata în Tulcea, STR. GRIVITEI , NR. 72, CF. 49026, NR. CAD. 49026, Intravilan Tulcea in suprafata de 998mp avand urmatoarele vecinatati:**



La NORD:

- Str. Grivitei nr 70A – Locuinte colective DS+P+5 NR CAD 47328 PROPRIETATE PRIVATA

La SUD:

- Str. Grivitei nr 4 – Locuinta individuala S+P+1+M: NR CAD 48490 PROPRIETATE PRIVATA

La VEST:

- Babadag nr 127 – Hotel City corp P+2 : NR CAD 37059 PROPRIETATE PRIVATA

- Babadag nr 125A-127 – NR CAD 40631 PROPRIETATE PRIVATA

- Babadag nr 125 – NR CAD 40781 PROPRIETATE PRIVATA A MUNICIPIULUI TULCEA

La EST: domeniu public de interes local STRADA GRIVITEI

#### 1.4. CONTINUTUL R.L.U.

##### **Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. Plansa – A 2.0 Reglementari urbanistice.**

#### 1.5. PERIOADA DE VALABILITATE A R.L.U. SI MODIFICAREA R.L.U.

Durata de valabilitate a planurilor urbanistice zonale (P.U.Z.) se stabilește prin hotărâre a consiliului local de aprobare a acestora în raport cu scopul elaborării sau cu complexitatea obiectivelor de investiții care le-au generat.

## 2. AUTORIZAREA DIRECTA A CONSTRUIRII

Este posibila autorizarea directa a constructiilor în conditiile respectarii dispozitiilor prezentului R.L.U. si a reglementarilor prevazute în plansa A 2.0- Reglementari urbanistice; Autorizarea este în competenta Primariei mun. Tulcea si se desfasoara dupa urmatorul flux:

- Cererea pentru eliberarea A.C., bazata pe D.T.A.C. care respecta prevederile prezentului R.L.U. si conditiile formulate prin C.U.;
- Eliberarea A.C., în cazul în care D.T.A.C. respecta conditiile de la pct. de mai sus.

## 3. AUTORIZAREA INDIRECTA A CONSTRUIRII

Nu este cazul pentru parcela studiata.

Pentru restul parcelelor studiate in prezentul PUZ se propune realizarea de documentatii de urbanism PUD/PUZ (dupa caz) in scopul autorizarii de lucrari de construire.



#### 4. OBIECTIVELE DEZVOLTARII URBANISTICE A ZONEI

##### ZONA STUDIATA:

**Propunerile privind interventiile urbanistice ce doresc a se realiza in zona studiata:**

Prin prezentul PLAN URBANISTIC ZONAL, se propune CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI TULCEA aprobarea unui Regulament local de urbanism pentru realizarea unei constructii cu caracter definitiv.

**PLANUL URBANISTIC ZONAL - reglementeaza Regimul de aliniere cat si indicatorii urbanistici: Regim de inaltime, POT (Procent Ocupare Teren) si CUT (Coeficient Utilizare Teren)**

**Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementarile de urbanism - permisiuni si restrictii necesar a fi aplicate in utilizarea terenului si conformarea constructiei in zona studiata.**

Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor P.U.G. existent si a recomandarilor din Avizul de Oportunitate si a opiniei initiatorului, continutul P.U.Z. trateaza urmatoarele categorii de probleme :

- Zonificarea functionala a terenului
- Indici si indicatori urbanistici: - regim de aliniere; - regim de inaltime; - P.O.T., CUT.
- Masuri de protectie a mediului
- Reglementari - permisiuni si restrictii - incluse in Reguiamentul Local de Urbanism
- Calitatea Locuirii

##### TERENURILE CARE AU GENERAT DOCUMENTATIA:

Conform dorintei beneficiarului se propune construirea a unui imobil cu regim de inaltime S/DS+P+6E si cu functiunea de locuire colectiva si birouri

Viitoarea constructie de pe terenul reglementat va respecta următorii indicatori de Bilanț Maxim si anume:

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
SUPRAFATA TEREN	998.00mp	POT	998.00mp	POT
SUPRAFATA CONSTRUITA	258.00mp	26%	399.20mp	40%
SUPRAFATA DESFASURATA	258.00mp		2395.20mp	
SUPRAFATA SPATIU VERDE	370.00mp	CUT	299.40mp = 30%	CUT
SUPRAFATA CURTE/ALEI/PLATFOME	370.00mp	0.26	299.40mp = 30%	2.4
<b>REGIM DE INALTIME:</b> <b>Rh = S+P+5E +6E retras</b> <b>H = 22m (P+5) / max. 25m (P+ 6) (de la cota teren inferioara)</b>				

#### 5. ZONE DE PROTECTIE SI INTERDICTIE DE CONSTRUIRE TEMPORARA

Pana in acest moment nu au fost didentificate astfel de zone. NU ESTE CAZUL



## TITLUL II - PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE

### L4 – ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE

#### L4 a – subzona locuințelor colective inalte si functiuni complementare cu P+6 niveluri situate în afara zonei protejate

#### GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Această subzonă se găsește amplasată preponderent în zonele de configurare urbană. Ocuparea dominantă preconizată aici este cea aferentă locuirii și serviciilor conexe ei. Țesutul urban este neconstituit sau incomplet constituit.

Funcțiunea dominantă a zonei:

- Funcțiunea dominantă a zonei este cea rezidențială

Funcțiuni complementare:

- Servicii si echipamente publice aferente locuirii (învățământ, culte, servicii sociale, birouri).

- Comerț de proximitate cu suprafață redusă.

#### SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA.

##### art. 1 - Utilizări admise

(1) Locuințe semicolective si colective.

(2) Servicii și echipamente publice aferente locuirii (învățământ, culte, servicii sociale, birouri, sănătate și altele asemenea).

(3) Spații plantate

(4) Parcaje la sol, supraterane și subterane.

(5) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe.

##### art. 2 - Utilizări admise cu condiționari

(1) Funcțiuni comerciale, alimentație publică și servicii profesionale, cu condiția ca suprafața desfășurată aferentă acestora să reprezinte maximum 25% din suprafața desfășurată totală a construcțiilor de pe teren.

(2) Activități pentru servicii specializate și profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 10 ore pe zi (între 8 și 18), de exemplu: cabinete medicale, cabinete de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.

(3) Schimbarea destinației apartamentelor din cadrul clădiri de locuințe colective pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc

##### art. 3 - Utilizări interzise

1. activitati productive poluante;

2. constructii provizorii de orice natura, cu exceptia celor de organizare de santier;





3. depozitare en-gros;
4. depozitarea pentru vanzare a unor cantitati de substante inflamabile sau toxice;
5. depozitari de materiale re folosibile;
6. service / statii de intretinere auto;
7. platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
8. depozite pentru comercializarea materialelor de constructii;

## SECTIUNEA II : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

### art. 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

nu este cazul

### art. 5 - Amplasarea clădirilor fata de aliniament

Conform plansei de REGLEMENTARI URBANISTICE retragerile minime:

**cladirea se va retrage fata de aliniament (EST) cu min.5.0m**

In fasia non-aedificandi dintre aliniament si linia de retragere a linierii cladirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces, platforme care adapostesc parcaje auto la subsol/demisol ; retragerile sau iesirile (in consola), balcoanele, bow-windowurile la nivelele de deasupra parterului pot fi autorizate cu conditia ca acestea sa nu depaseasca 2,00m.

### art. 6 - Amplasarea clădirilor fata de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Conform plansei de REGLEMENTARI URBANISTICE:

**cladirea se va retrage fata de aliniament (EST) cu min.5.0m**

**retragere laterala NORD minim 7.0m ( sunt exceptate rampele auto de acces in subsol)**

**retragere laterala SUD : minim 6.00m ( sunt exceptate rampe de acces si copertine peste zona de acces)**

**retragere fata de limita posterioara a parcelei (VEST) . variaza intre 3.50m si 4.00m (sunt exceptate balcoane / logii in consola astfel incat acestea sa nu depaseasca 1.00m din planul fatadei) (prin intermediul acestei retrageri se va asigura o aliniere posterioara a cladirii cu imobilul invecinat de pe str. Grivitei nr. 70A )**

### art. 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela

Nu este cazul

### art. 8 - Circulații și accese

Parcela este constructibilă numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

Accesul (auto si pietonal ) in interiorul parcelelor se realizeaza direct din domeniul public prin intermediul:

- Strazii Grivitei ( prin bordura coborata)



### art. 9 - Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
- Numarul necesar de locuri de parcare se va calcula conform normativelor in vigoare.

Locurile de parcare vor fi asigurate in incinta proprie ( deci in afara domeniului public). Numarul locurilor de parcare se va calcula in conformitate cu **Regulamentul privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza UAT Mun. Tulcea, aprobat prin HCL nr. 201 din 28.09.2017.** ( art. 4 din HCL 201/2017 : 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativa si art. 13 din HCL 201/2017 : 1 loc de parcare la fiecare 100mp supr. utila pentru birouri)

Proiectarea imobilului la faza DTAC va fi realizata conform : ORDIN Nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, astfel se va respecta *art. 4 litera c) spatii amenajate pentru gararea si parcare autovehiculelor populatiei din zona respectiva, situate la distante de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit;*

### art. 10 - Inaltimea maximă admisibilă a clădirilor.

Inaltimea maxima admisibila:

**Rh = max. P+6 ( cu Subsol )**

**H = max. 25m (de la cota teren inferioara)**

### art. 11 - Aspectul exterior al cladirilor

- Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.
- Finisajele trebuie sa corespunda exigentelor actuale:
  - Se impune utilizarea materialelor durabile, naturale ( lemn, placaje compozite cu finisaj din furnir de lemn natural, piatra, caramida plina, caramida aparenta, panouri metalice ornamentale
  - Se vor utiliza tencuieli exterioare de culoare: alb, gri, bej
  - Se interzice utilizarea culorilor stridente, țipătoare, fosforescente, etc.
  - Se interzice vopsirea unui perete plan in degrade, sau mai multe nuante din aceeași culoare ori culori diferite
  - Se interzice utilizarea materialelor care imita materiale naturale : polistiren care imita piatra/caramida/lemn/diverse ornamente din beton, plastic care imita orice tip de material



- Se interzice utilizarea sarmei ghimpate la imprejuriri, tamplarie PVC la portile de acces din imprejurire
  - Se va respecta aspectul natural al materialelor (culoare, textura, etc.)
  - la balcoane se vor utiliza doar balustrade din lemn, sticla, fier, zidarie plina
- se interzice realizarea mansardelor, acoperirea imobilelor se va face in terasa.

#### **art. 12 - Condiții de echipare edilitară**

- (1) Este obligatorie racordarea construcțiilor noi la toate utilitățile disponibile în zonă.
- (2) Autorizarea construcțiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și energie electrică și dacă capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori. În mod excepțional, este permisă asigurarea utilităților în sistem local (puțuri forate, fose septice, stații epurare) cu respectarea normelor sanitare în vigoare și cu asigurarea posibilității branșării viitoare la rețeaua publică, pe măsura realizării acesteia.
- (3) Lucrările de branșare și de racordare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar.
- (4) Se vor respecta normele de protecție sanitară și tehnologică privitoare la amplasarea construcțiilor față de rețelele edilitare importante, în special față de liniile electrice aeriene. Amplasarea construcțiilor și realizarea amenajărilor în proximitatea acestor rețele vor trebui avizate de către administratorii acestora.
- (5) Se va asigura un iluminat adecvat funcțiunii și asigurării securității circulației în zonă.

#### **art. 13 - Spații libere și spații plantate**

- (1) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se înierbează și se plantează.
- (2) Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de **30%**.
- (3) Pentru siguranța clădirii, arborii se plantează la o distanță de cel puțin **3,0m** de aceasta.
- (4) Suprafețele mineralizate vor fi concepute astfel încât să se evite sigilarea solului pe suprafețe mari și să se permită scurgerea dirijată a apelor meteorice.

#### **art. 14 -Imprejuriri.**

- (1) Se recomandă neîmprejurirea parcelelor cu acces public nelimitat.
- (2) Împrejurirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune.
- (3) Se interzice realizarea de împrejuriri opace către domeniul public. Se recomandă împrejuriri transparente sau semi-transparente, cu înălțimi mai mici de 1,80m.
- (4) Se interzice folosirea sârmei ghimpate, precum și a suprafețelor din policarbonat, PVC și alte materiale plastice sau care imită materiale naturale.



### SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI.

#### Art. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

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

ST=suprafata parcelei înscrisa în Cartea funciara.

SC=aria sectiunii orizontale , pe conturul exterior al peretilor( fundatiei),

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

**P.O.T. maxim 40 %. (conf PUG TULCEA)**

#### Art. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

Coeficientul de utilizare al terenului ( $C.U.T. = SCD/ST$ )

**C.U.T.max.=2.4**

rezultata din suplimentarea CUT reglementat conf. PUG cu **max 20%**

**Intocmit,**  
urb. CARAMAN Constantin



**Dualstudio Architecture SRL**  
Sediul: Str. VICTORIEI, Nr. 70,  
cam. 2, Bl. 7, Sc. A, Ap. 5  
Mun. Tulcea, Jud. TULCEA  
Nr.Reg.Com: J36/149/23.04.2014  
CUI: RO33090689

Punct de lucru Bucuresti:  
Str. Nicolae Filipescu, 53-55, et.6, cam.6.7, Sector 2  
Tel: 0721321193  
e-mail: office.2cstudio@gmail.com

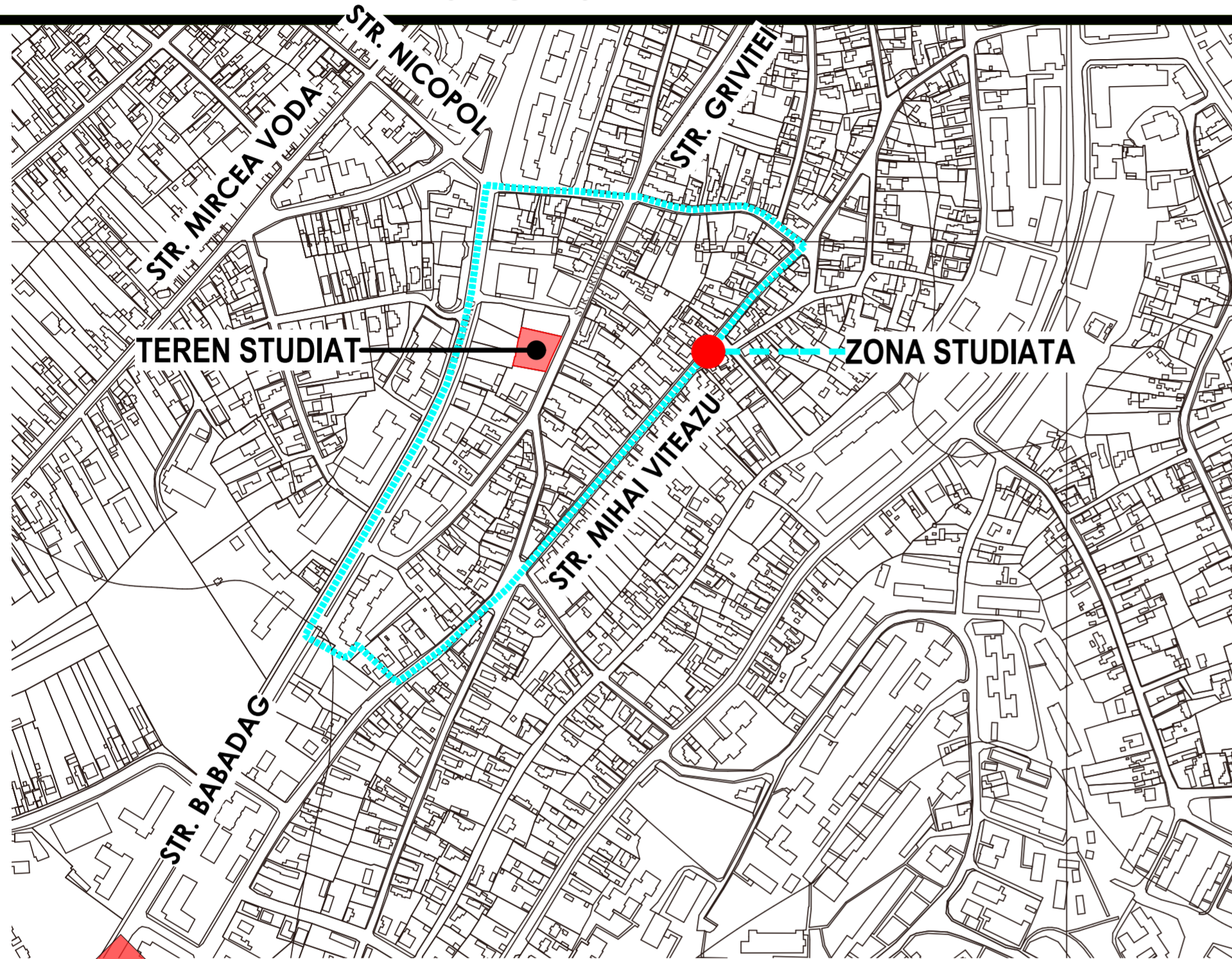
# PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE COLECTIVE SI BIROURI LA PARTER CU REGIM DE INALTIME S/DS+P+6E, BRANSAMENTE LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE EXECUTIE  
ADRESA: STR. GRIVITEI, NR. 72, NR. CAD. 49026, Intravilan Tulcea

PLANSĂ U-0.1  
INCADRAREA IN ZONA / PUG / UTR



INCADRAREA IN P.U.G.



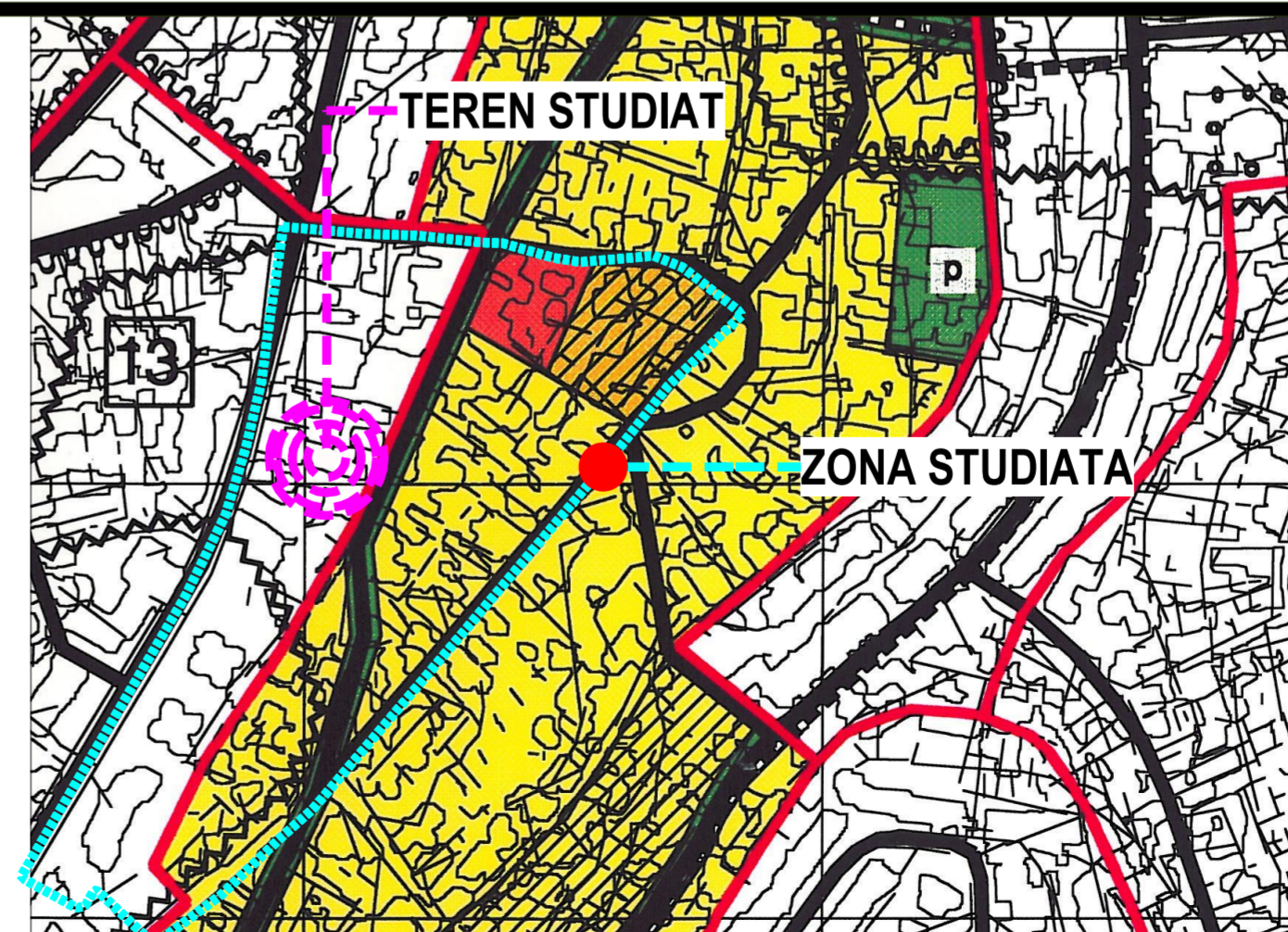
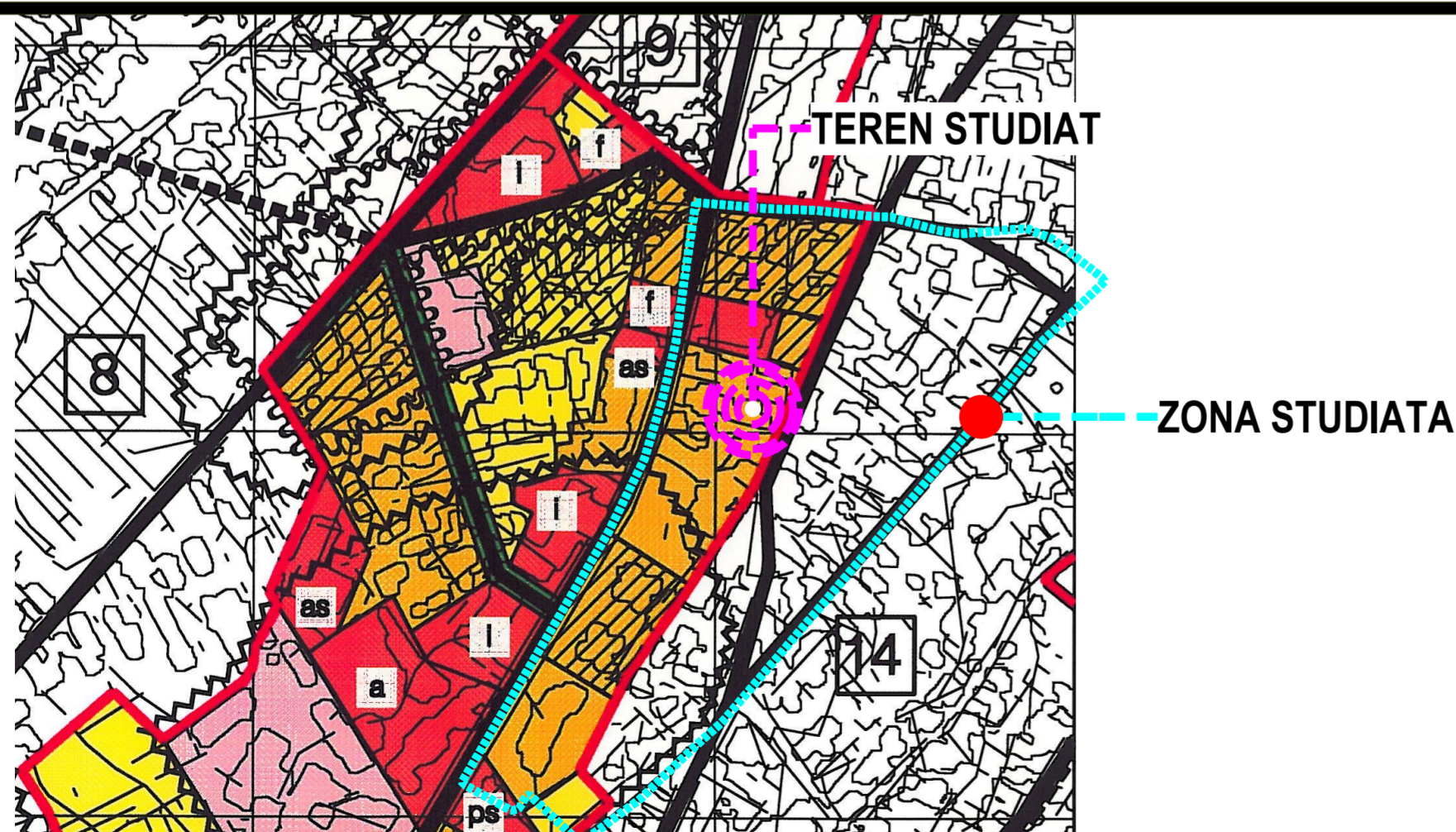
TABEL COORDONATE STEREO 70  
TEREN NC 49026, UAT TULCEA

	X	Y
1,	798637.021,	415037.516
2,	798636.980,	415037.306
3,	798635.263,	415029.335
4,	798635.092,	415028.508
5,	798634.703,	415028.649
6,	798633.986,	415024.445
7,	798633.298,	415020.412
8,	798632.065,	415013.170
9,	798631.603,	415013.211
10,	798631.211,	415011.607
11,	798629.760,	415005.803
12,	798657.382,	415000.613
13,	798658.173,	415002.449
14,	798658.109,	415002.441
15,	798658.508,	415003.428
16,	798660.245,	415007.445
17,	798661.495,	415010.013
18,	798661.699,	415009.954
19,	798664.088,	415015.037
20,	798663.963,	415015.085
21,	798665.749,	415018.756
22,	798668.180,	415024.241
23,	798669.029,	415026.157
24,	798670.714,	415029.958
25,	798664.839,	415031.280
26,	798651.397,	415034.291
27,	798637.021,	415037.516

ACCES DINSPRE CONSTANTA

INCADRAREA IN U.T.R. 13

INCADRAREA IN U.T.R. 14



BILANT TERITORIAL EXISTENT

NC 49026		
SUPRAFATA TEREN	998.00mp	POT
SUPRAFATA CONSTRUITA	258.00mp	26%
SUPRAFATA DESFASURATA	258.00mp	CUT
SUPRAFATA CURTE - Cc	740.00mp	0.26

STAMPILA R.U.R. SEMNATURA

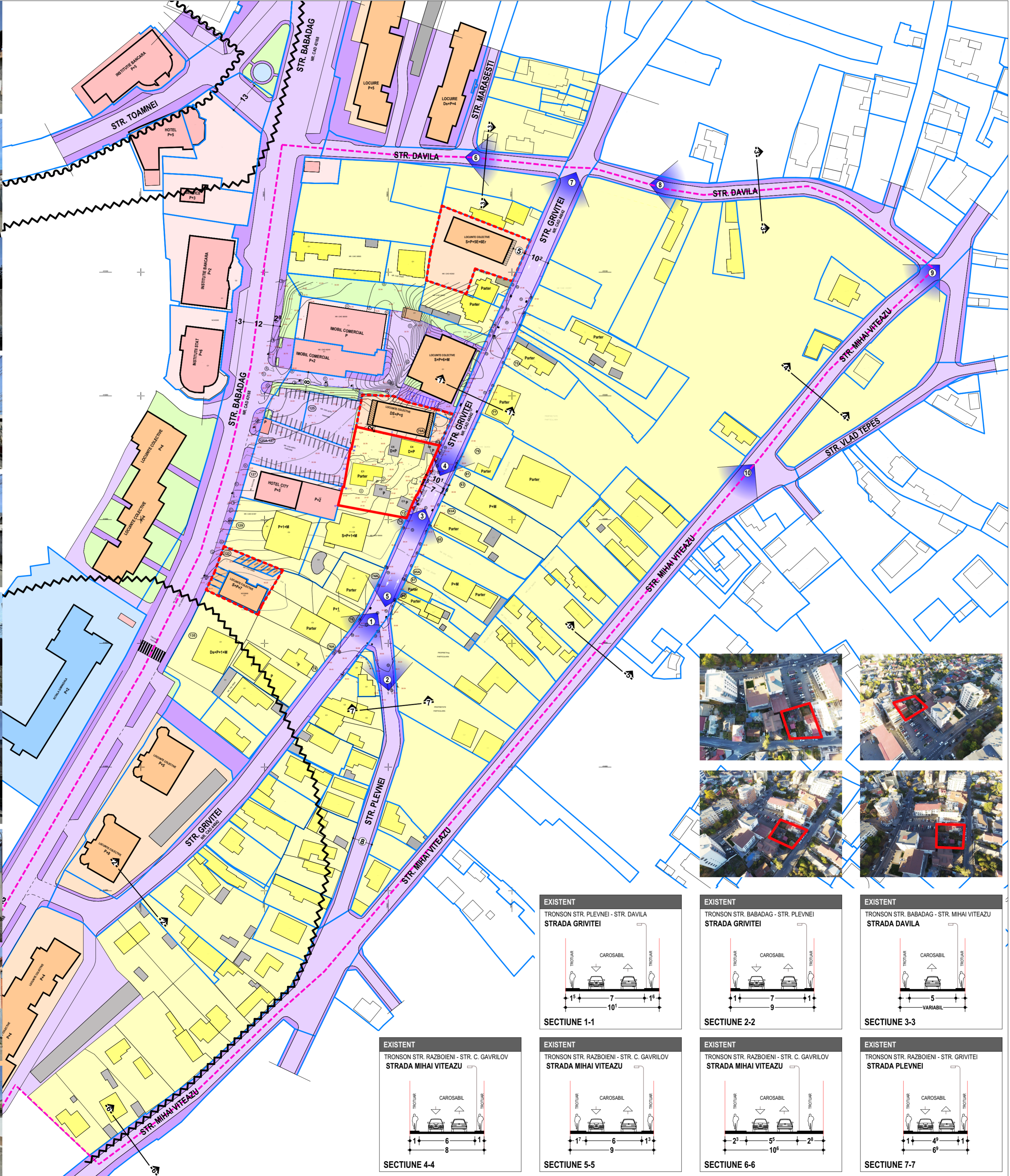
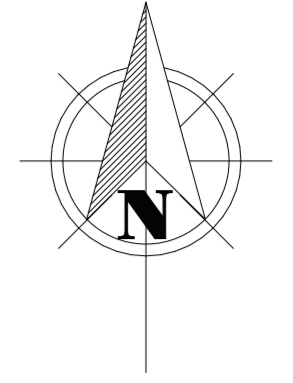
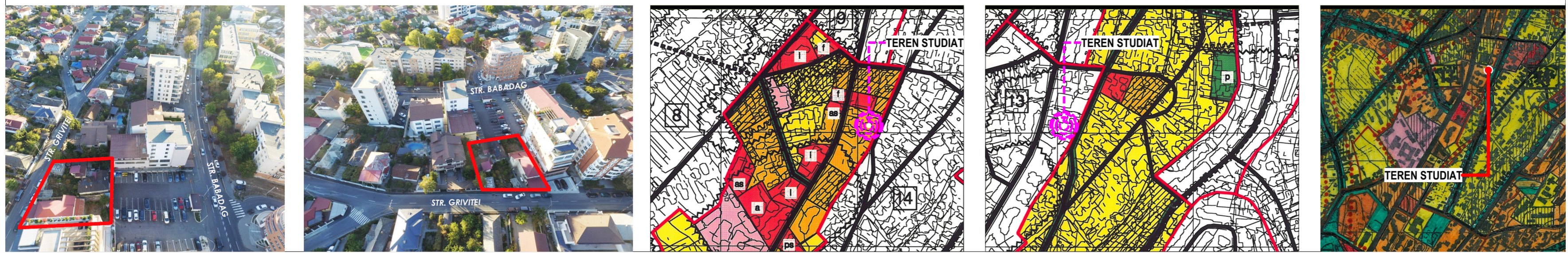
PLANSĂ U-0.1  
INCADRAREA IN ZONA / PUG / UTR

PLAN URBANISTIC ZONAL:  
CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE COLECTIVE SI BIROURI LA PARTER CU REGIM DE INALTIME S/DS+P+6E, BRANSAMENTE LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE EXECUTIE  
ADRESA: STR. GRIVITEI, NR. 72, NR. CAD. 49026, Intravilan Tulcea  
BENEFICIAR: SC COMPLEX CITY SRL  
PROIECTANT GENERAL: SC Dualstudio Architecture SRL, TULCEA  
Sef Proiect: urb. Constantin CARAMAN  
Intocmit: urb. Constantin CARAMAN

# PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNE DE LOCUIRE COLECTIVE SI BIROURI LA PARTER CU REGIM DE INALTIME S/DS+P+6E, BRANSAMENTE LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE EXECUTIE  
ADRESA: STR. GRIVITEI, NR. 72, NR. CAD. 49026, Intravilan Tulcea

PLANSĂ U-1.0  
SITUAȚIA EXISTENTĂ  
1:1000



- LIMITE**
- LIMITA ZONEI STUDIATE
  - LIMITA P.U.Z.
  - LIMITA IMOBILE ACTIVE OCPI
  - LIMITA DOCUMENTAȚII URBANISM AVIZATE SI APROBATE
  - LIMITA ZONEI DE MEMORIE URBANA
  - LIMITA ZONEI PROTEJATE CU VALOARE ISTORICA (ZONA ISTORICA)
- FUNCTIUNEA EXISTENTA A CLADIRILOR / TERENURILOR**
- LOCUINTE COLECTIVE P4+P6
  - LOCUIRE INDIVIDUALA
  - COMERCIAL
  - ANEXE
  - SPATII VERZI
  - TEHNICO-EDITARE
- CIRCULATI**
- CAI DE COMUNICATII RUTIERE
  - CIRCULATII PIETONALE
  - ▲ ACCES AUTO
  - ▲ ACCES PIETONAL

**TABEL COORDONATE STEREO 70  
TEREN NC 49026, UAT TULCEA**

X	Y
1,	798637.021, 415037.516
2,	798636.980, 415037.306
3,	798635.263, 415029.335
4,	798635.092, 415028.508
5,	798634.703, 415028.649
6,	798633.986, 415024.445
7,	798633.298, 415020.412
8,	798632.065, 415013.170
9,	798631.603, 415013.211
10,	798631.211, 415011.607
11,	798629.760, 415005.803
12,	798657.382, 415000.613
13,	798658.173, 415002.449
14,	798658.109, 415002.441
15,	798658.508, 415003.428
16,	798660.245, 415007.445
17,	798661.495, 415010.013
18,	798661.699, 415009.954
19,	798664.088, 415015.037
20,	798663.963, 415015.085
21,	798665.749, 415018.756
22,	798668.180, 415024.241
23,	798669.029, 415026.157
24,	798670.714, 415029.958
25,	798664.839, 415031.280
26,	798651.397, 415034.291
27,	798637.021, 415037.516

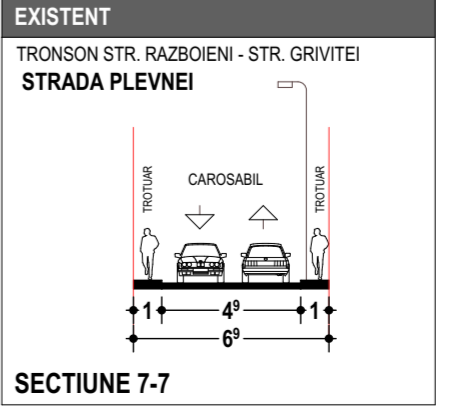
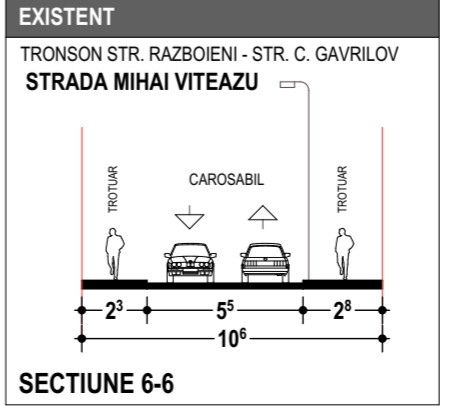
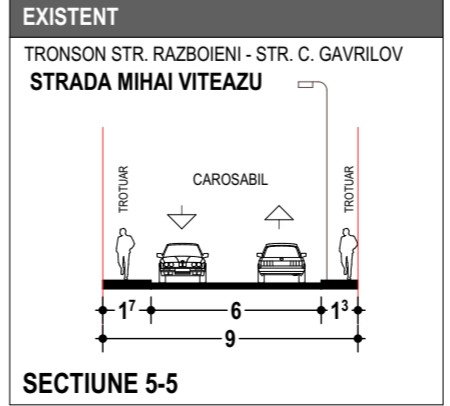
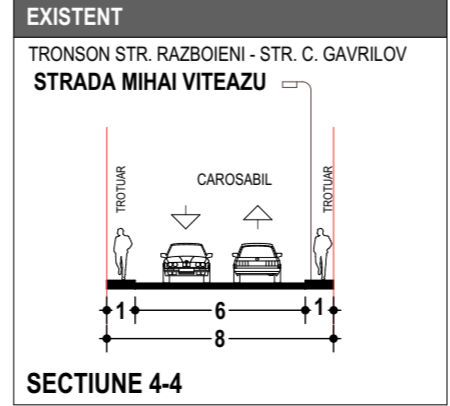
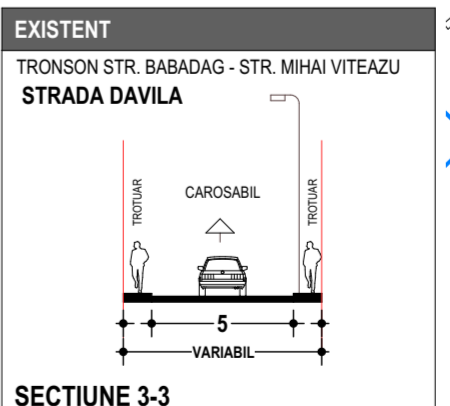
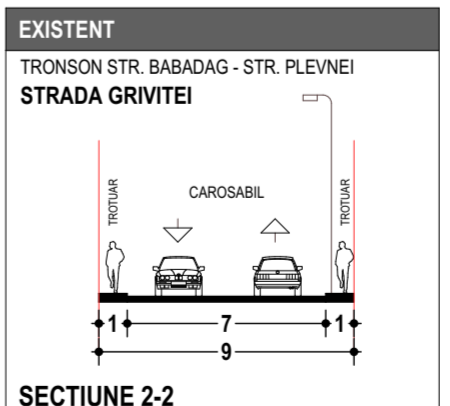
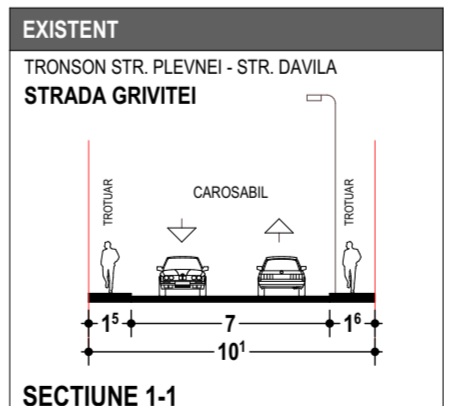
**BILANT TERITORIAL EXISTENT  
NC 49026**

SUPRAFATA TEREN	998.00mp	<b>POT</b>	
SUPRAFATA CONSTRUITA	258.00mp	<b>CUT</b>	26%
SUPRAFATA DESFASURATA	258.00mp	<b>CUT</b>	26%
SUPRAFATA CURTE - Cc	740.00mp		0.28

STAMPILA R.U.R.	SEMNATURA

PLANSĂ U-1.0  
SITUAȚIA EXISTENTĂ 1:1000

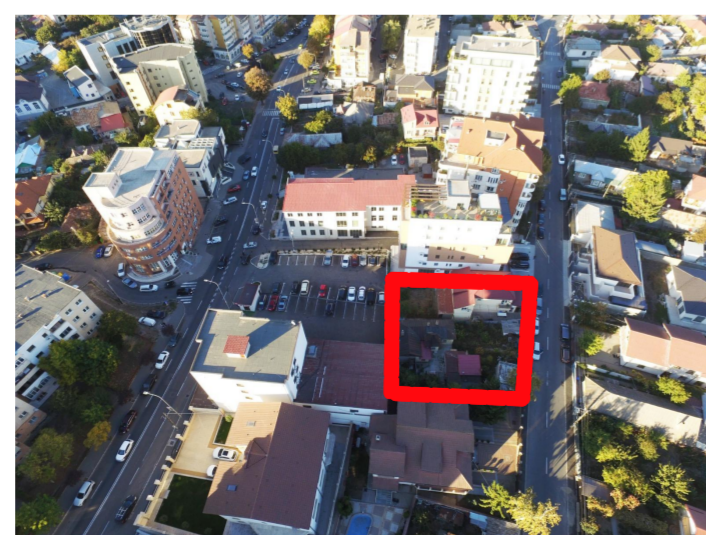
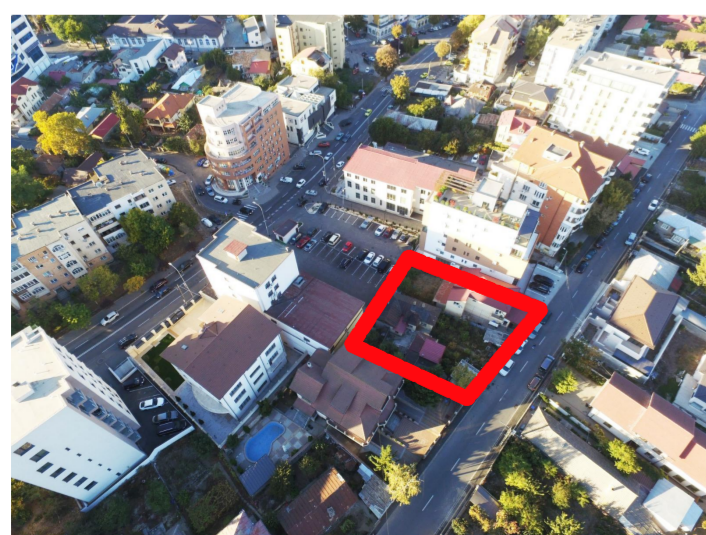
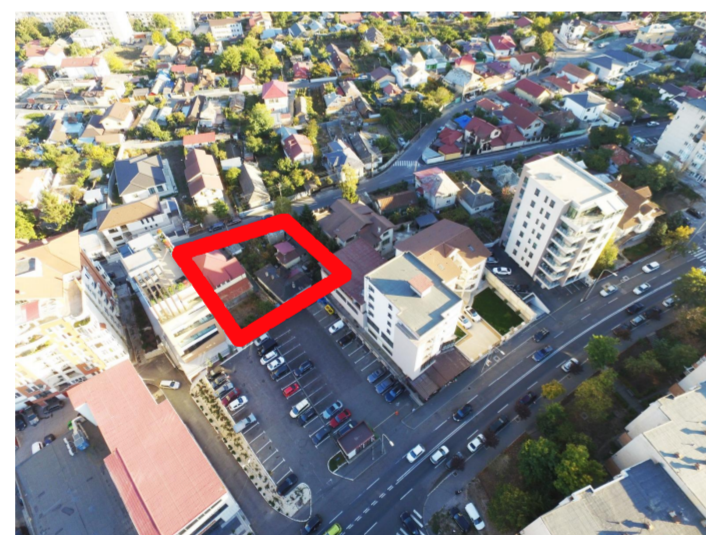
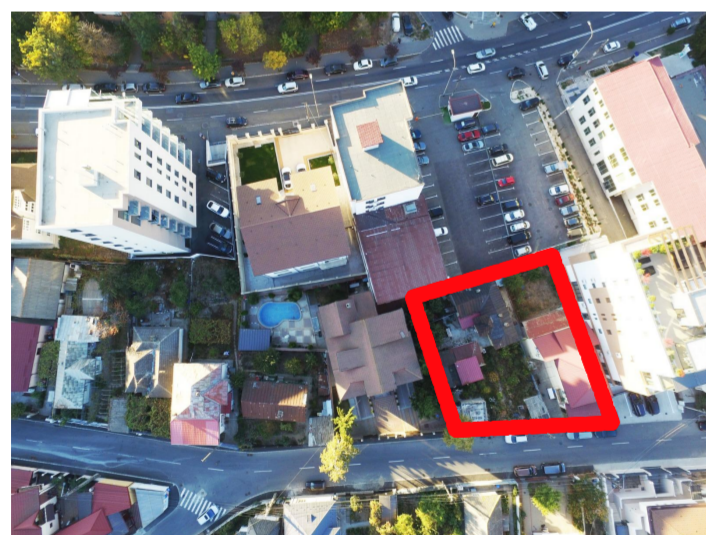
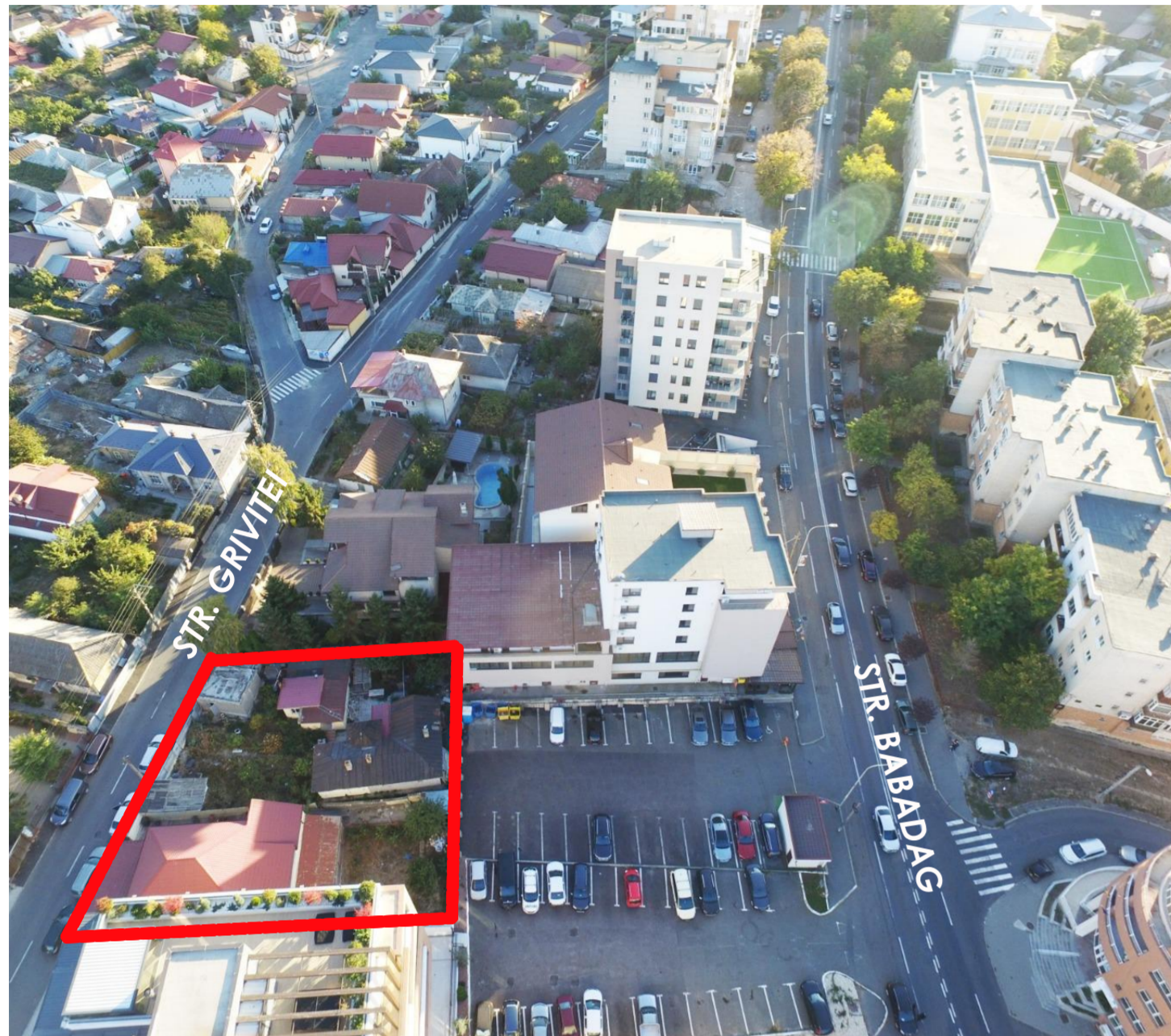
**PLAN URBANISTIC ZONAL:**  
CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE COLECTIVE SI BIROURI LA PARTER CU REGIM DE INALTIME S/DS+P+6E, BRANSAMENTE LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE EXECUTIE  
BENEFICIAR: SC COMPLEX CITY SRL  
PROIECTANT GENERAL: SC Dualstudio Architecture SRL, TULCEA  
Sef Proiect: urb. Constantin CARAMAN  
Intocmit: urb. Constantin CARAMAN



# PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE COLECTIVE SI BIROURI LA PARTER CU REGIM DE INALTIME S/DS+P+6E,  
BRANSAMENTE LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE EXECUTIE  
ADRESA: STR. GRIVITEI , NR. 72, NR. CAD. 49026, Intravilan Tulcea

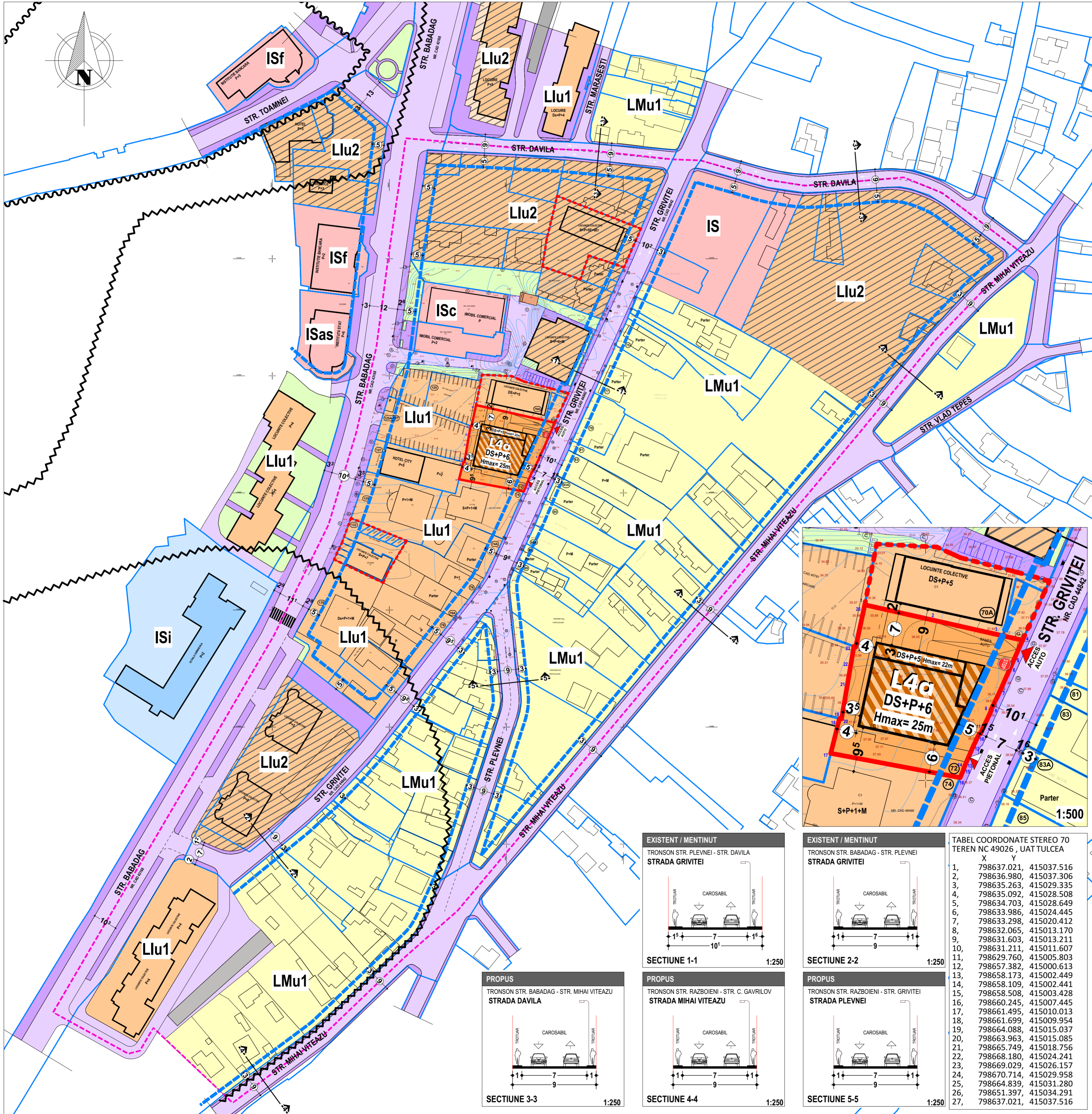
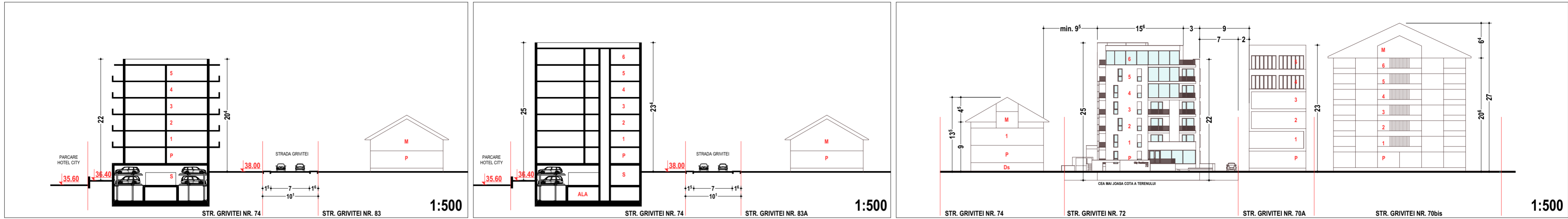
PLANSĂ U-1.1  
SITUATIA EXISTENTA  
DOCUMENTAR FOTO AERIAN



STAMPILA R.U.R.	SEMNETURA

PLANSĂ U-1.1  
DOCUMENTAR FOTO AERIAN

**PLAN URBANISTIC ZONAL:**  
**CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE COLECTIVE SI BIROURI LA PARTER CU REGIM DE INALTIME S/DS+P+6E, BRANSAMENTE LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE EXECUTIE**  
 ADRESA: STR. GRIVITEI , NR. 72, NR. CAD. 49026, Intravilan Tulcea  
 BENEFICIAR: SC COMPLEX CITY SRL  
 PROIECTANT GENERAL: SC Dualstudio Architecture SRL, TULCEA  
 Set. Proiect: urb. Constantin CARAMAN  
 Intocmit: urb. Constantin CARAMAN



- LIMITE**
- LIMITA ZONEI STUDIADE
  - LIMITA P.U.Z.
  - LIMITA IMOBILE ACTIVE OCPI
  - LIMITA DOCUMENTATII URBANISM AVIZATE SI APROBATE
  - LIMITA ZONEI DE MEMORIE URBANA
  - LIMITA ZONEI PROTEJATE CU VALOARE ISTORICA (ZONA ISTORICA)
- ZONIFICAREA TERITORIULUI CONFORM P.U.G. TULCEA**
- Llu1** ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI CU MAI MULT DE 3 NIVELURI SUBZONA EXCLUSIV REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN
  - Llu2** ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI CU MAI MULT DE 3 NIVELURI SUBZONA PREDOMINANT REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN
  - LMu1** ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P+P1+P2 SUBZONA EXCLUSIV REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN
  - IS** ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE DE INTERES GENERAL
  - ISc** CONSTRUCTII COMERCIALE
  - ISas** CONSTRUCTII DE ASISTENTA SOCIALA
  - ISf** CONSTRUCTII FINANCIAR BANCARE
  - ISI** CONSTRUCTII DE INVATAMANT
  - SPATII VERZI**
- REGLEMENTARI ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- L4c** L4: ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE  
L4c: SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU P+6 NIVELURI SITUATE IN AFARA ZONEI PROTEJATE
- REGLEMENTARI**
- ZONA EDIFICABILA PROPUȘA
  - RETRAGERE FATA DE LIMITA TEREN
  - ALINIERA PROPUSA A CLADIRILOR
- CIRCULATII**
- CAI DE COMUNICATII RUTIERE
  - CIRCULATII PIETONALE
  - ACCES AUTO
  - ACCES PIETONAL

**BILANT TERITORIAL EXISTENT**  
NC 49026

SUPRAFATA TEREN	998.00mp	POT	
SUPRAFATA CONSTRUITA	258.00mp	CUT	26%
SUPRAFATA DESFASURATA	258.00mp		
SUPRAFATA CURTE - Cc	740.00mp		0.26

**BILANT TERITORIAL PROPUS**  
NC 49026

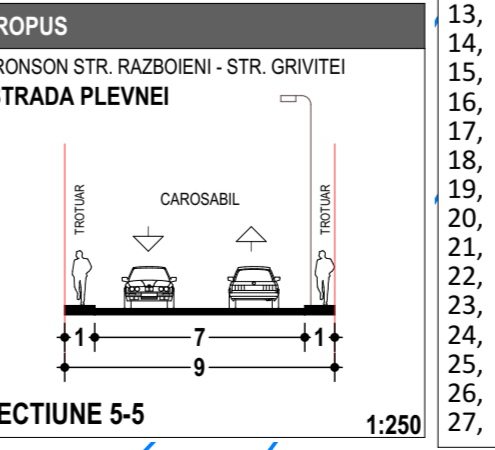
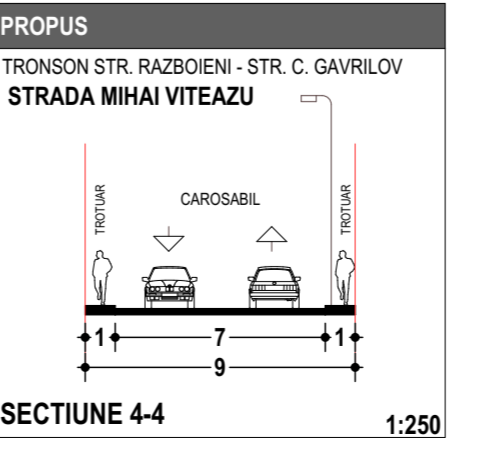
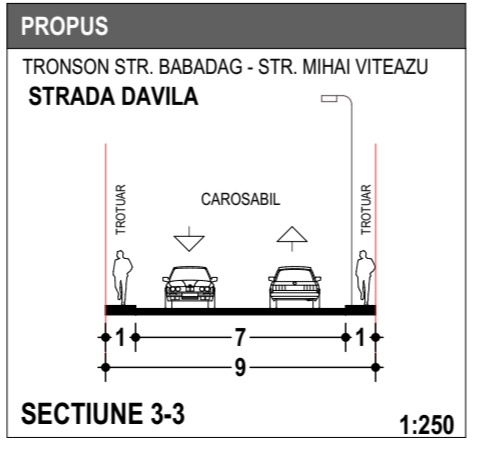
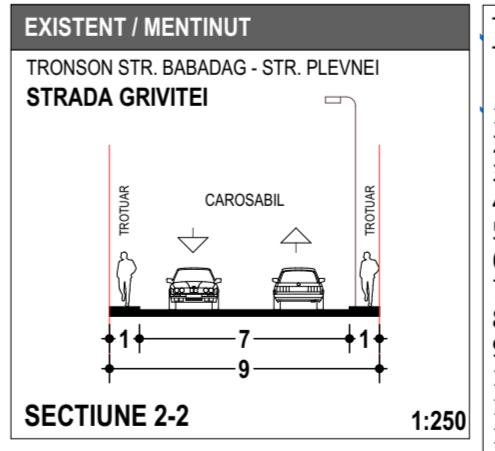
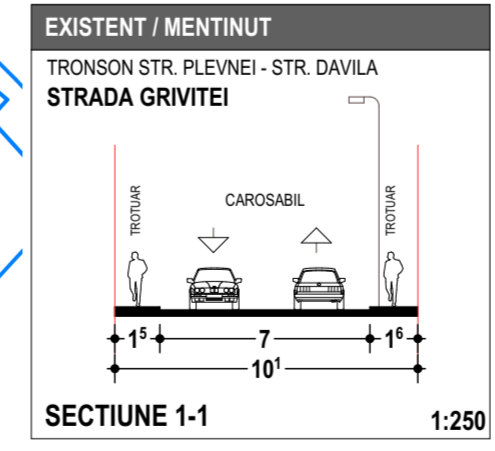
SUPRAFATA TEREN	100%	998.00mp	POT	
SUPRAFATA CONSTRUITA	40%	399.20mp	CUT	40%
SUPRAFATA DESFASURATA		2395.20mp		
SUPRAFATA CURTE	30%	299.40mp		2.40
SUPRAFATA SPATIU VERDE	30%	299.40mp		

**STAMPILA R.U.R.**

**SEMNATURA**

**PLANSĂ U-2.0**  
**REGLEMENTARI URBANISTICE 1:1000**

**PLAN URBANISTIC ZONAL:**  
CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE COLECTIVE SI BIROURI LA PARTER CU REGIM DE INALTIME S/DS+P+6E, BRANSAMENTE LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE EXECUTIE  
ADRESA: STR. GRIVITEI, NR. 72, NR. CAD. 49026, Intravilan Tulcea  
BENEFICIAR: SC COMPLEX CITY SRL  
PROIECTANT GENERAL: SC Dualstudio Architecture SRL, TULCEA  
Sef Proiect: urb. Constantin CARAMAN  
Intocmit: urb. Constantin CARAMAN

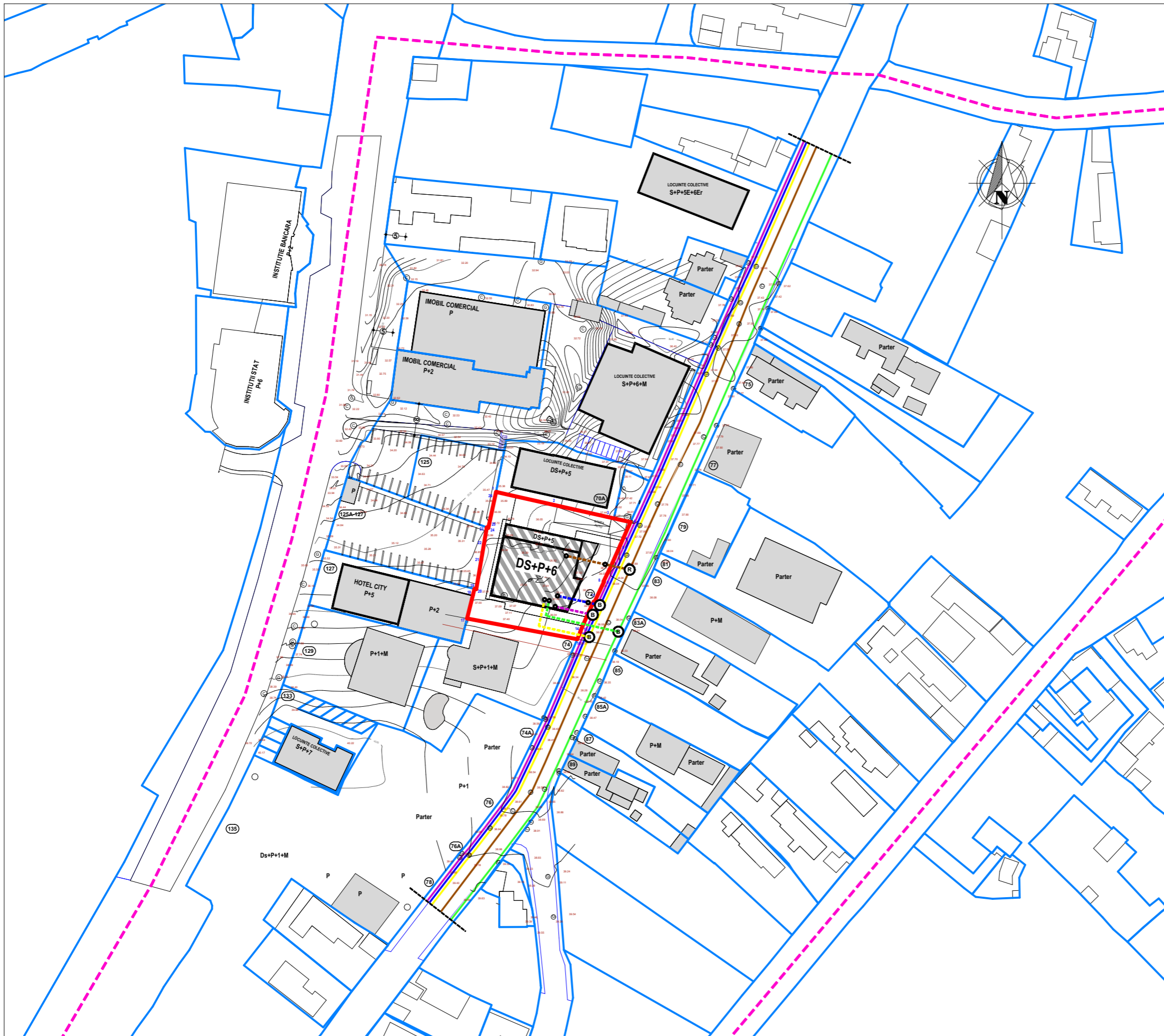


**TABEL COORDONATE STEREO 70**  
TEREN NC 49026, UAT TULCEA

X	Y
798637.021	415037.516
798636.980	415037.306
798635.263	415029.335
798635.092	415028.508
798634.703	415028.649
798633.986	415024.445
798633.298	415020.412
798632.065	415013.170
798631.603	415013.211
798631.211	415011.607
798629.760	415005.803
798657.382	415000.613
798658.173	415002.449
798658.109	415002.441
798658.508	415003.428
798660.245	415007.445
798661.495	415010.013
798661.699	415009.954
798664.088	415015.037
798663.963	415015.085
798665.749	415018.756
798668.180	415024.241
798669.029	415026.157
798670.714	415029.958
798664.839	415031.280
798651.397	415034.291
798637.021	415037.516



CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE COLECTIVE SI BIROURI LA PARTER CU REGIM DE INALTIME S/DS+P+6E,  
**PLAN URBANISTIC ZONAL** BRANSAMENTE LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE EXECUTIE  
 ADRESA: STR. GRIVITEI, NR. 72, NR. CAD. 49026, Intravilan Tulcea



**PLANSA U-3.0**  
**REGLEMENTARI EDILITARE**  
 1:1000

**LIMITE**

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA P.U.Z.
- LIMITA IMOBILE ACTIVE OCPI

**RETELE EDILITARE EXISTENTE**

- RETEA APA
- RETEA CANALIZARE
- RETEA ELECTRICA
- RETEA TELEFONIE
- RETEA GAZE-NATURALE

**RETELE EDILITARE PROPUSE**

- RETEA APA
- RETEA CANALIZARE
- RETEA ELECTRICA
- RETEA TELEFONIE
- RETEA GAZE-NATURALE

**BRANSAMENT** (B) **RACORD** (R)

STAMPILA R.U.R.	SEMNATURA

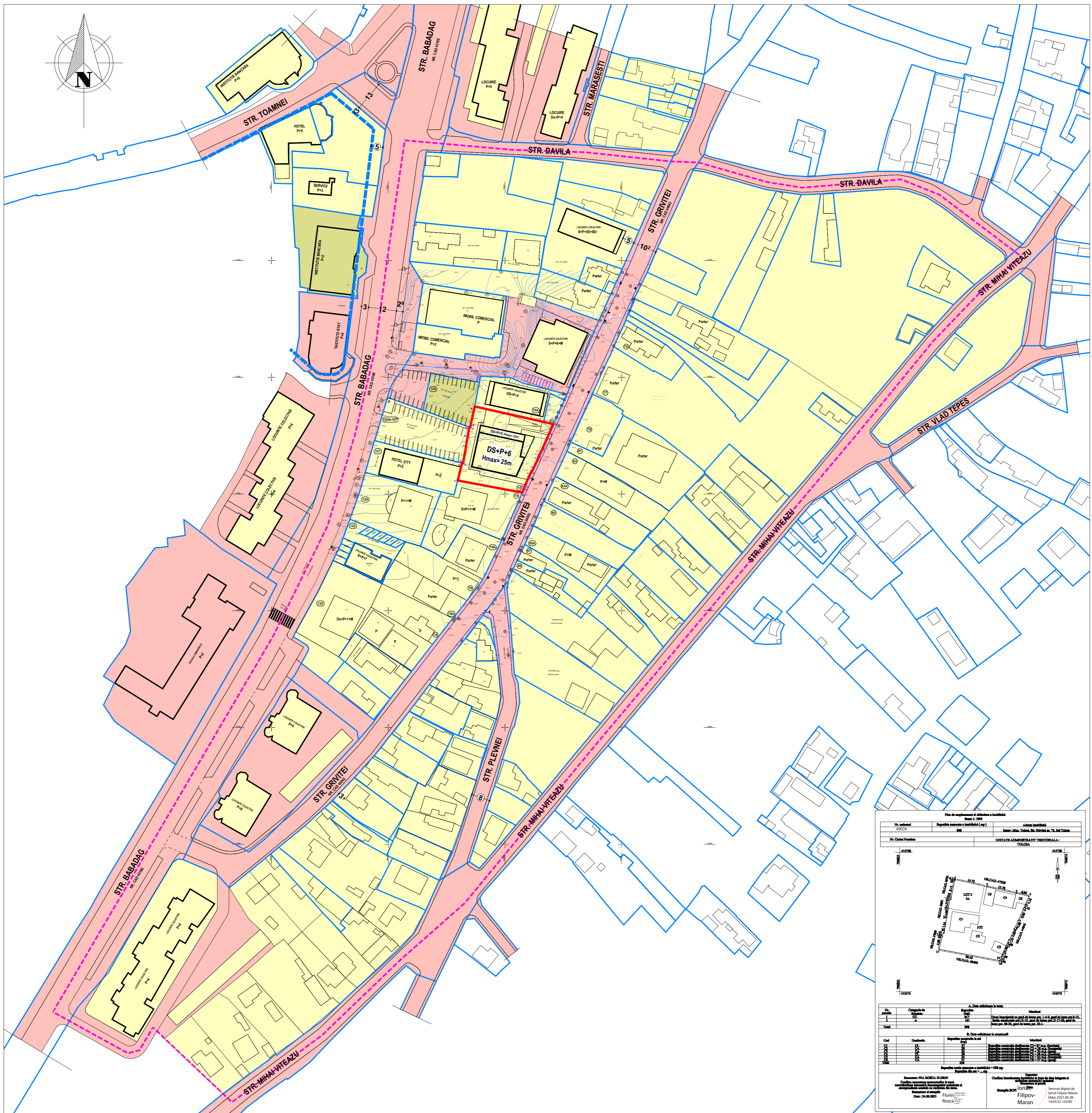
**PLANSA U-3.0**  
**REGLEMENTARI EDILITARE 1:1000**

**PLAN URBANISTIC ZONAL:**  
 CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE COLECTIVE SI BIROURI LA PARTER CU REGIM DE INALTIME S/DS+P+6E,  
 BRANSAMENTE LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE EXECUTIE  
 ADRESA: STR. GRIVITEI, NR. 72, NR. CAD. 49026, Intravilan Tulcea  
 BENEFICIAR: SC COMPLEX CITY SRL  
 PROIECTANT GENERAL: SC Dualstudio Architecture SRL, TULCEA  
 Sef Proiect: urb. Constantin CARAMAN  
 Intocmit: urb. Constantin CARAMAN

# PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE COLECTIVE SI BIROURI LA PARTER CU REGIM DE INALTIME S/DS+P+6E, BRANSAMENTE LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE EXECUTIE  
ADRESA: STR. GRIVITEI, NR. 72, NR. CAD. 49026, Intravilan Tulcea

PLANSĂ U-4.0  
PROPRIETATEA TERENURILOR  
1:1000



**LIMITE**

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA P.U.Z.
- LIMITA IMOBILE ACTIVE OCPI

**TIPUL DE PROPRIETATE**

- PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE / JURIDICE
- PROPRIETATE PRIVATA A MUN. TULCEA
- DOMENIU PUBLIC MUN. TULCEA

**TABEL COORDONATE STEREO 70 TEREN NC 49026, UAT TULCEA**

X	Y
1,	798637.021, 415037.516
2,	798636.980, 415037.306
3,	798635.263, 415029.335
4,	798635.092, 415028.508
5,	798634.703, 415028.649
6,	798633.986, 415024.445
7,	798633.298, 415020.412
8,	798632.065, 415013.170
9,	798631.603, 415013.211
10,	798631.211, 415011.607
11,	798629.760, 415005.803
12,	798657.382, 415000.613
13,	798658.173, 415002.449
14,	798658.109, 415002.441
15,	798658.508, 415003.428
16,	798660.245, 415007.445
17,	798661.495, 415010.013
18,	798661.699, 415009.954
19,	798664.088, 415015.037
20,	798663.963, 415015.085
21,	798665.749, 415018.756
22,	798668.180, 415024.241
23,	798669.029, 415026.157
24,	798670.714, 415029.958
25,	798664.839, 415031.280
26,	798651.397, 415034.291
27,	798637.021, 415037.516

**BILANT TERITORIAL EXISTENT NC 49026**

SUPRAFATA TEREN	998.00mp	<b>POT</b>
SUPRAFATA CONSTRUITA	258.00mp	<b>26%</b>
SUPRAFATA DESFASURATA	258.00mp	<b>CUT</b>
SUPRAFATA CURTE - Cc	740.00mp	<b>0.26</b>

**BILANT TERITORIAL PROPUS NC 49026**

SUPRAFATA TEREN	100%	998.00mp	<b>POT</b>
SUPRAFATA CONSTRUITA	40%	399.20mp	<b>40%</b>
SUPRAFATA DESFASURATA		2395.20mp	<b>CUT</b>
SUPRAFATA CURTE	30%	299.40mp	<b>0.26</b>
SUPRAFATA SPATIU VERDE	30%	299.40mp	<b>2.40</b>

Plan de amplasament al edificiului în localitate

49026

Suprafata terenului în localitate (mp) 998

Adresa localitatii: Intravilan Tulcea, Str. Grivitei nr. 72, Nr. Cad. 49026

Nr. Cămin Pondere: 998

INDICATORI ADMINISTRATIVI TERRITORIALI: TULCEA

**A. Date referitoare la teren**

Nr. inregistrare	Categoria de teren	Suprafata	Intensitate
1	CC	998	0.26
2	CC	998	0.26
<b>Total</b>		<b>998</b>	

**B. Date referitoare la constructii**

Cod	Descriere	Suprafata constructii la plan	Intensitate
CC	CC	258	0.26
CC	CC	258	0.26
<b>Total</b>		<b>258</b>	

Suprafata terenului în localitate - 998 mp

Intensitate în CC - 0.26

Beneficiar: S.C. COMPLEX CITY SRL

Proiectant: SC Dualstudio Architecture SRL, Tulcea

Sef Proiect: urb. Constantin CARAMAN

Intocmit: urb. Constantin CARAMAN

STAMPILA R.U.R.	SEMNATURA

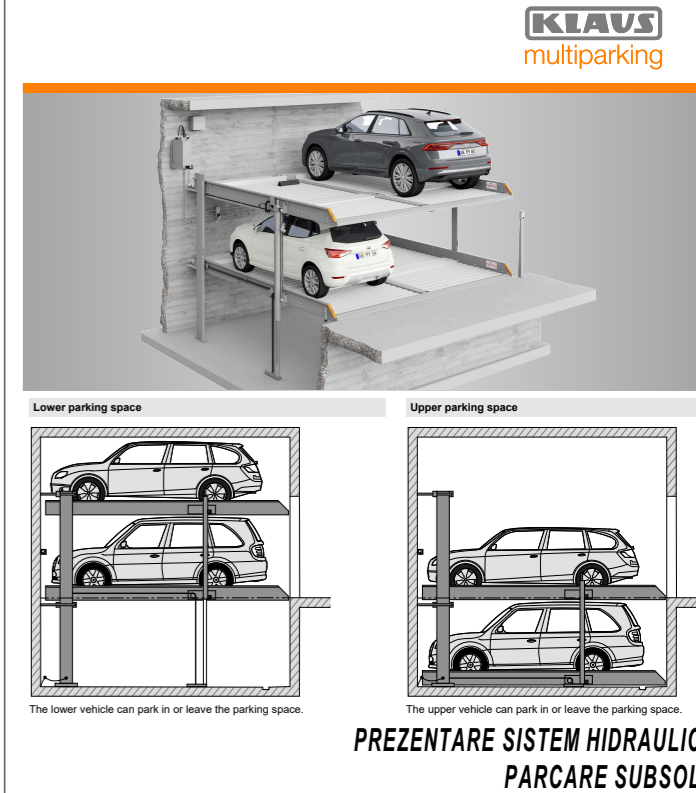
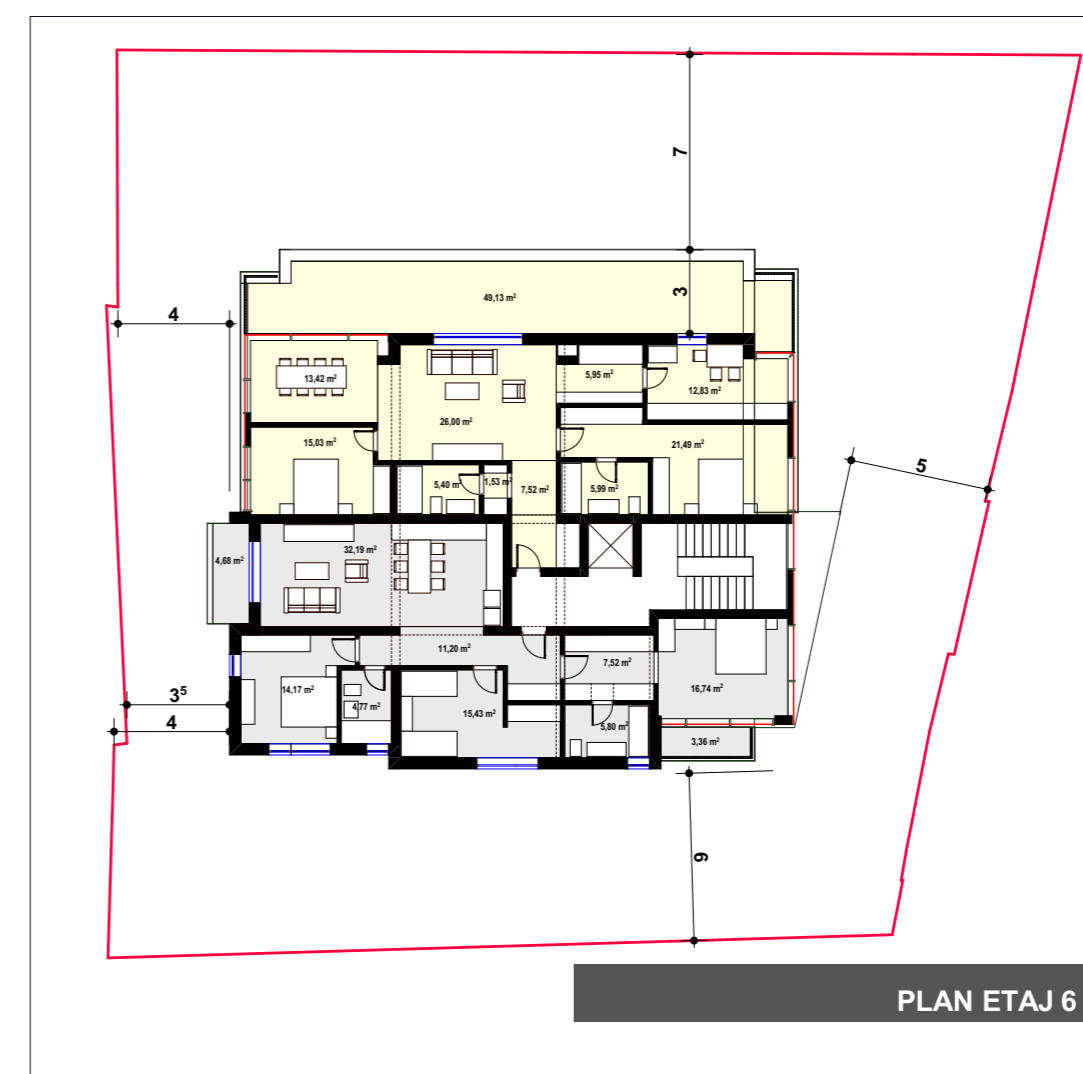
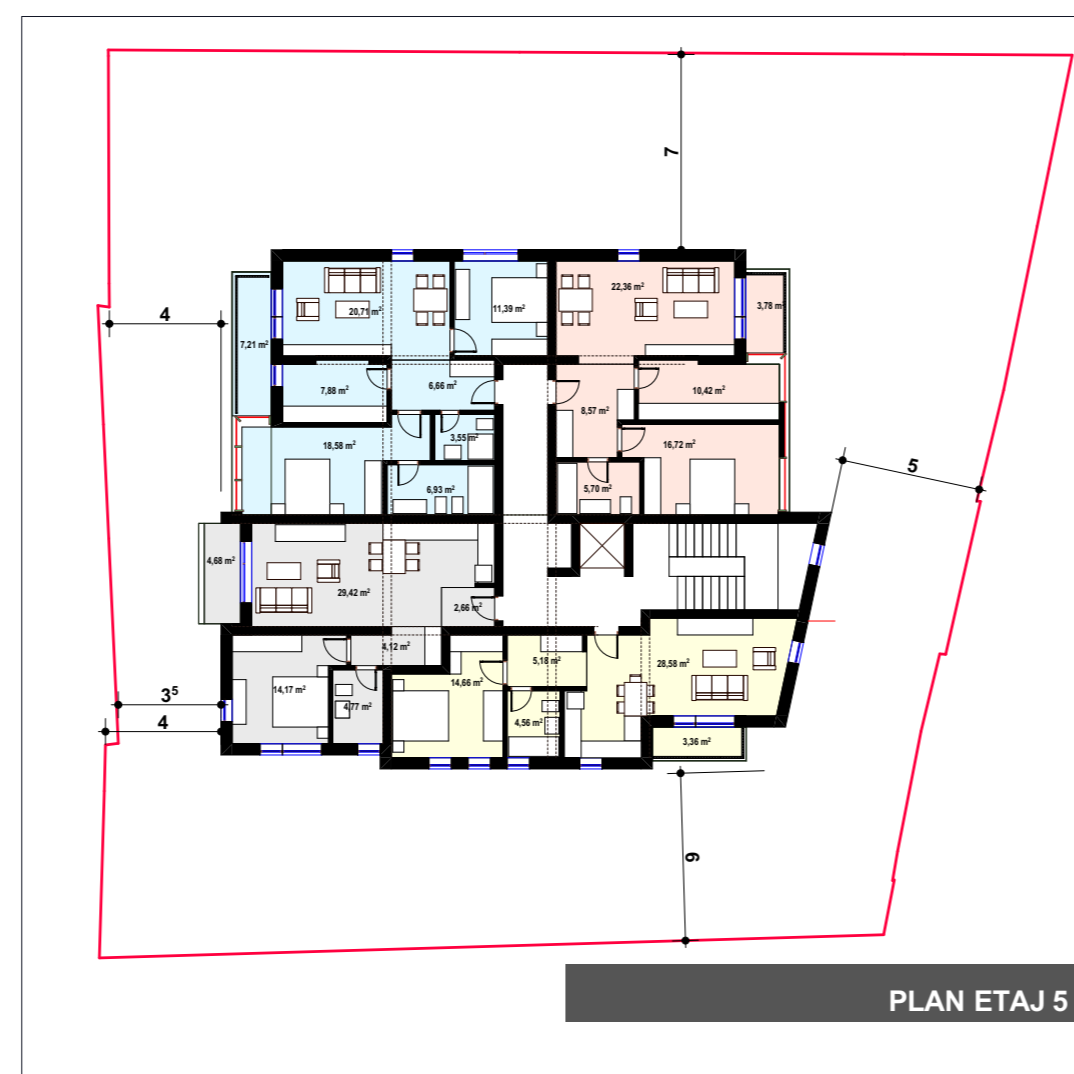
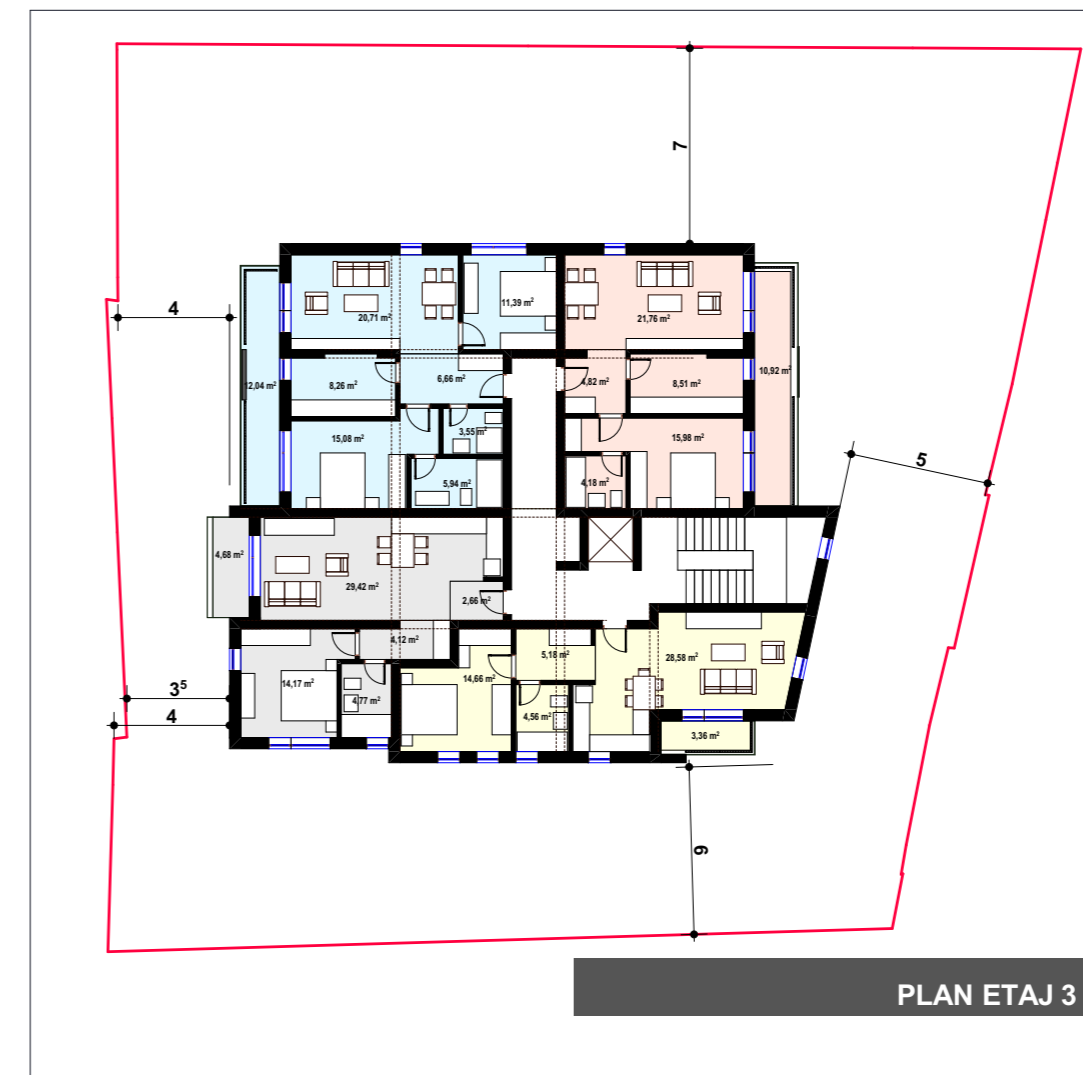
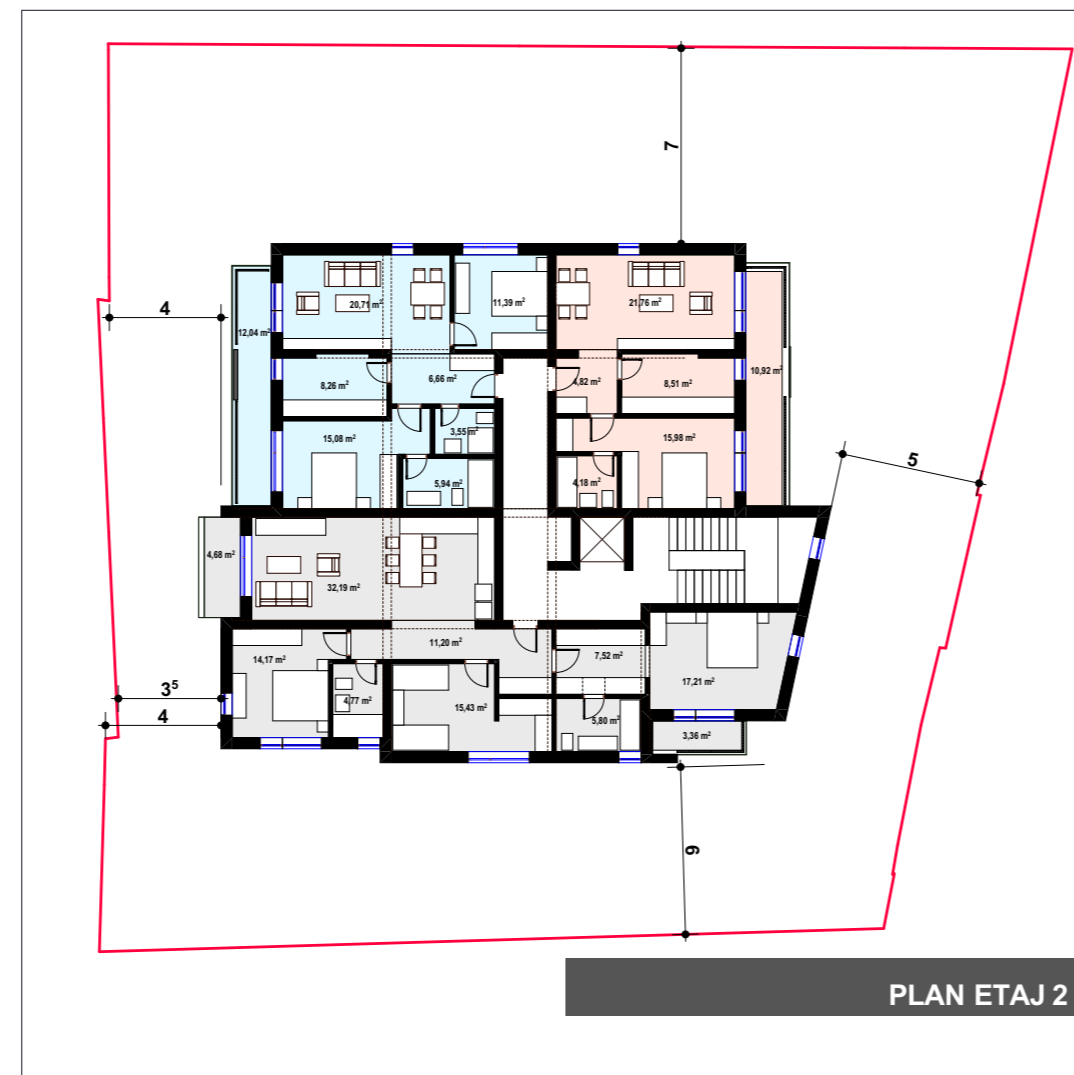
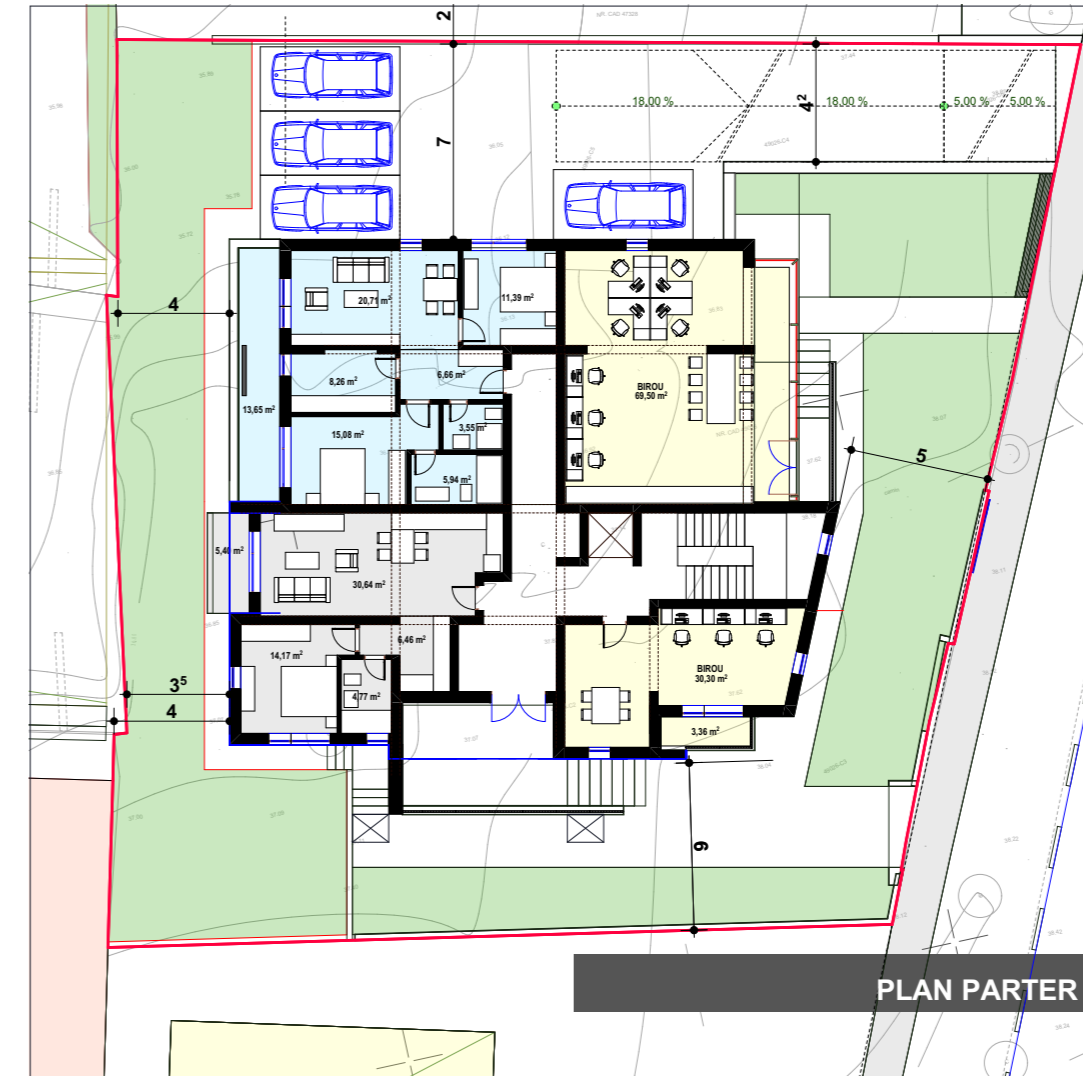
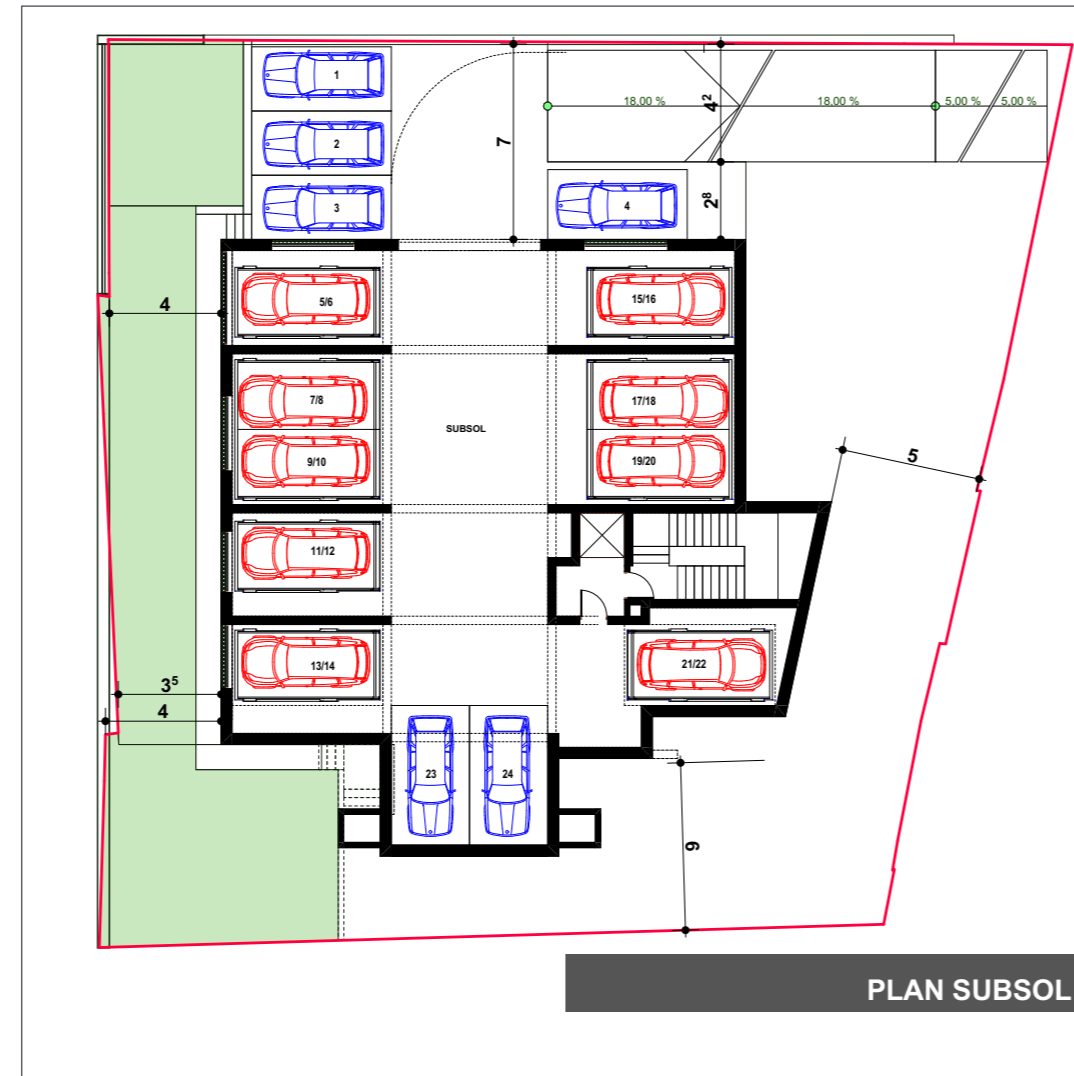
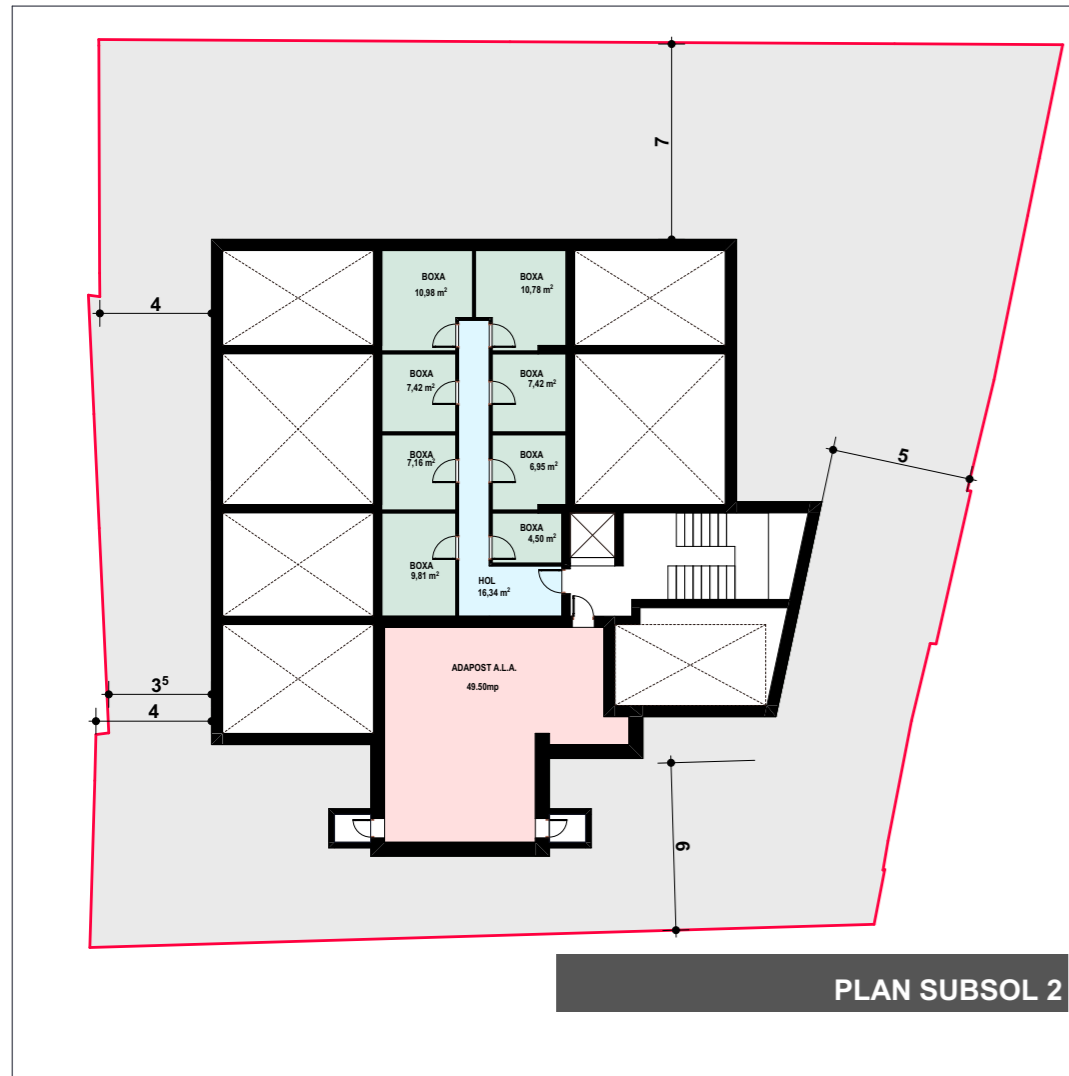
PLANSĂ U-4.0  
PROPRIETATEA TERENURILOR 1:1000

**PLAN URBANISTIC ZONAL:**  
CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE COLECTIVE SI BIROURI LA PARTER CU REGIM DE INALTIME S/DS+P+6E, BRANSAMENTE LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE EXECUTIE  
ADRESA: STR. GRIVITEI, NR. 72, NR. CAD. 49026, Intravilan Tulcea  
BENEFICIAR: S.C. COMPLEX CITY SRL  
PROIECTANT GENERAL: SC Dualstudio Architecture SRL, TULCEA  
Sef Proiect: urb. Constantin CARAMAN  
Intocmit: urb. Constantin CARAMAN

# PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE COLECTIVE SI BIROURI LA PARTER CU REGIM DE INALTIME S/DS+P+6E,  
BRANSAMENTE LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE EXECUTIE  
ADRESA: STR. GRIVITEI, NR. 72, NR. CAD. 49026, Intravilan Tulcea

## PLANSĂ U-5.0 ILUSTRARE ARHITECTURALĂ



STAMPILA R.U.R.	SEMNATURA

## PLANSĂ U-5.0 ILUSTRARE ARHITECTURALĂ

PLAN URBANISTIC ZONAL:  
CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE COLECTIVE SI BIROURI LA PARTER CU REGIM DE INALTIME S/DS+P+6E,  
BRANSAMENTE LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE EXECUTIE  
BENEFICIAR: SC COMPLEX CITY SRL  
PROIECTANT GENERAL: SC Dualstudio Architecture SRL, TULCEA  
Sef.Proiect: urb. Constantin CARAMAN  
Intocmit: urb. Constantin CARAMAN

# PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE COLECTIVE SI BIROURI LA PARTER CU REGIM DE INALTIME S/DS+P+6E, BRANSAMENTE LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE EXECUTIE  
ADRESA: STR. GRIVITEI, NR. 72, NR. CAD. 49026, Intravilan Tulcea

PLANSĂ U-5.1  
ILUSTRARE ARHITECTURALĂ



STAMPILA R.U.R.	SEMNATURA

PLANSĂ U-5.1  
ILUSTRARE ARHITECTURALĂ

**PLAN URBANISTIC ZONAL:**  
CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE COLECTIVE SI BIROURI LA PARTER CU REGIM DE INALTIME S/DS+P+6E, BRANSAMENTE LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE EXECUTIE  
ADRESA: STR. GRIVITEI, NR. 72, NR. CAD. 49026, Intravilan Tulcea  
BENEFICIAR: SC COMPLEX CITY SRL  
PROIECTANT GENERAL: SC Dualstudio Architecture SRL, TULCEA  
Sef. Proiect: urb. Constantin CARAMAN  
Intocmit: urb. Constantin CARAMAN

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. Date de recunoastere a documentatiei

#### 1.1. Denumirea proiectului de investitii    Construire locuinte semicolective

Amplasament	oras Tulcea, judet Tulcea
Beneficiar	SISTEM TERRA SOLUTION S.R.L.
Adresa	Strada Livezilor, nr.54
Proiectantul lucrarilor	S.C. ARHAUS S.R.L.
Data elaborarii	martie 2022
Faza	P.U.D.

#### 1.2. Obiectul lucrarii

Prezenta documentatie de autorizare PUD s-a întocmit la cererea beneficiarului, în urma Certificatului de urbanism nr.61 din 29.01.2021

S-a studiat o suprafata de cca.10.441,30mp. care sa cuprinda vecinatatile. Terenul investitiei de pe strada Livezilor este de 2500,00 mp.

Documentatia a fost elaborata în baza Ordinului „ Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru PUD - GM.009 - 2000”

Obiectul lucrarii de fata reprezinta determinarea conditiilor optime de amplasare a 5 locuinte cuplate, in regim de inaltime P+1,(in vederea inchirierii), cu solutionarea unor elemente urbanistice referitoare la:

- dimensionare, functionalitate si aspect arhitectural
- echiparea cu utilitati edilitare
- rezolvarea circulatiei auto si pietonale
- integrarea si armonizarea noii constructii si amenajari cu cele existente

### 2.Incadrarea în localitate

2.1. Terenul luat în considerare pentru „Construire locuinte semicolective” este situat în intravilanul orasului Tulcea, judetul Tulcea, în subzona rezidentiala cu locuinte P;P+1;P+2(pana la 10m)- cu cladiri de tip urban- exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) – zona LMu1, si zona de parcuri; complexe sportive; recreere; turism- 5,00m retragere la strada Livezilor – zona P.– conform P.U.G.

### 3. Situatia existenta

Terenul considerat este delimitat astfel :

- la nord - proprietate privata pe o lungime de 151,32m
- la sud - proprietati private pe o lungime de 151,52m
- la est - proprietate privata pe o lungime de 15,00m
- la vest - Str.Livezilor, pe o lungime de 18,00m

Terenul are acces direct la o strada.

### 3.1. Regimul juridic

În plansa nr.U3 – pr.8/2022 sunt analizate terenurile și construcțiile pentru amplasamentul studiat.

Terenul are o suprafață de 2500 mp. în acte, 2505,77 mp în teren și este proprietatea PERSOANEI JURIDICE SISTEM TERRA SOLUTION S.R.L., conform act notarial nr.1611/03.08.2017, act notarial nr.161/06.02.2017 și act notarial nr.1171/14.06.2017.

### 3.2. Analiza geotehnică

Pentru determinarea condițiilor de construire se va întocmi un studiu geotehnic.

Conform Normativ P100-1/2013, amplasamentul se află în zona seismică “D”, având  $a_g = 0,20$  și perioada de colt  $T_c = 0,7$  s.

### 3.3. Analiza fondului construit existent

Construcțiile existente din zona sunt:

- pe latura Nord, există o construcție în cadre, abandonată, care este poziționată ilegal, intrând o parte pe terenul ce face obiectul acestui PUD
- pe celelalte laturi sunt construcții de locuințe private în stare bună

### 3.4. Cai de comunicație

Amplasamentul este situat în partea de vest a mun. Tulcea, cu acces din strada Livezilor, prin intermediul acesteia făcându-se legătura cu str. Isacței, artera majoră a localității.

### 3.5. Echiparea edilitară

Zona studiată are în dotare următoarele echipări edilitare:

- alimentare cu energie electrică la 220V în str. Livezilor
- alimentare cu apă potabilă în str. Livezilor
- canalizare ape menajere în str. Livezilor
- alimentare gaze naturale în strada Livezilor

Poziționarea rețelelor în raport cu zona studiată este prezentată în plansa nr.A4 – pr.8/2022

## 4. Propuneri

### 4.1. Elemente de temă

Tema de proiectare stabilită de comun acord cu beneficiarul prevede următoarele:

- 4 module identice constituite fiecare din două locuințe cuplate în regim de înălțime P+1
- Un modul individual constituit din două locuințe cuplate în regim de înălțime P+1
- Asigurarea unui loc de parcare pentru fiecare locuință în parte
- Acces auto
- Acces pietonal
- Spații verzi
- Terase înverzite pentru fiecare locuință
- Asigurarea utilitatilor

## 4.2. Descrierea solutiei

### MODUL 1

Functional, constructia propusa va avea un regim de înaltime P+1, si va adaposti doua locuinte cuplate identice cu urmatoarele spatii:

- La parter : bucatarie, camera de zi cu loc de luat masa, baie si un dormitor
- La etaj : un dormitor matrimonial cu baie proprie, doua dormitoare cu o baie

### MODUL 2

Functional, constructia propusa va avea un regim de înaltime P+1, si va adaposti doua locuinte cuplate identice cu urmatoarele spatii:

- La parter : bucatarie, camera de zi cu loc de luat masa, baie
- La etaj : doua dormitoare cu baie individuala

Constructiile propuse vor avea o structura din cadre prefabricate, cu plansee de BA, închideri exterioare din zidarie porotherm.

Pardoselile vor fi în functie de destinatia spatiilor.

Astfel :

- în bucatarie, loc de luat masa si hol acces, gresie portelanata
- in bai, scari, ,- gresie antiderapanta;
- in camera de zi si dormitoare – parchet laminat

## 4.3. Organizarea circulatiei

### Drumuri

Terenul studiat are iesire la strada Livezilor, pe o lungime de 18,00m.

Se propune realizarea unui acces carosabil, din strada Livezilor, in latime de 3,00m.

Pe terenul studiat, se vor asigura 10 locuri de parcare.

### Circulatia pietonala

Ca principiu de amenajare s-au prevazut alei de circulatie pietonala la constructiile nou propuse, de 1m latime de jur împrejur cât si racordarea acestora cu aleile pietonale ce vor deservi accesul la platformele pentru Europubele si locurile de parcare.

### Sistematizare verticala

Constructiile propuse se vor aseza pe teren, nefiind probleme de amplasare deoarece terenul este plat. In jurul constructiilor se va executa un trotuar de 1m latime cu panta usoara.

La elaborarea solutiei de sistematizare s-a avut în vedere:

- amplasarea constructiilor în cotele obligate;
- asigurarea pantelor necesare evacuării apelor de suprafata si subterane;

## 4.4. Regim de aliniere

Aliniamentul propus reprezinta limita maxima admisibila de construire a cladiriilor.

Criteriile care au stat la baza determinarii aliniamentelor propuse au fost urmatoarele:

- incadrarea in recomandarile PUG Tulcea- 5,00m retragere la strada Livezilor
- necesitatea adaptarii cladirii la teren si la vecinatati.
- Respectarea recomandarilor din Codul civil
- Respectarea Ordinului nr.119/2014/4 februarie 2014, pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei

Astfel:

- constructiile se vor retrage fata de strada Livezilor la 5,00m
- Constructiile se vor retrage fata de latura de nord la 1,00m
- H maxim al constructiilor este de 9,45m. distanta dintre constructii este mai mare decat inaltimea maxima- 10,25m-15,75m, acest fapt asigurand insorirea acestora pe o perioada de minim 1 ½ la soltitiul de iarna, a incaperilor de locuit din fiecare cladire

#### 4.5. Regim de înaltime

Regimul de înaltime maxim s-a stabilit în functie de:

- necesitatile functionale rezultate din destinatia cladirii;

Astfel regimul de înaltime propus este P+1

#### 4.6. Modul de utilizare a terenului

Indicii recomandati pentru a obtine o utilizare maxima a terenului în functie de destinatie, program, regim de înaltime sunt:

Suprafata construita = 771,85 mp

Suprafata desfasurata = 1578,00 mp

Suprafata teren = 2500 mp

POT existent = 0% ; POT maxim propus = 35%;

CUT existent = 0 ; CUT maxim propus = 1;

Regim de înaltime – P+1 (conf.CU);

#### BILANT TERITORIAL

### REGLEMENTARI URBANISTICE

#### BILANT ZONA PROPRIETATE

Nr.crit.	Teritoriul aferent	Existent		Propus	
		mp	procente%	mp	procente%
1.	Suprafata constructii	0,000	0	771,850	30,874
2.	Suprafata acces auto	0,000	0	470,757	18,830
3.	Suprafata acces pietonal, alei, platforme europubele	0,000	0	456,498	18,260
4.	Suprafata spatii plantate	2500	100	675,895	27,036
5.	Suprafata parcare	0,000	0	125,000	5,000
	S total	2500,000	100,000	2500,000	100,000

S teren = 2500mp

P.O.T propus = 35,00%

C.U.Tpropus = 1

#### 4.7. Echiparea edilitara

##### 4.7.1 Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se va realiza prin racordarea la conductele de apa din str. Livezilor. Constructiile vor cuprinde urmatoarele categorii de instalatii:



- instalatii de apa potabila si apa calda de consum;
- instalatii de canalizare;

**Instalatia de apa potabila va cuprinde:**

- instalatia interioara de distributie apa potabila;
- producerea apei calde menajere;
- instalatia de apa calda menajera;

**Instalatia de canalizare:**

- va prelua apele pluviale de pe acoperis;
- ape uzate menajere, care nu necesita preepurare;

Instalatia de canalizare se va realiza prin racordarea la conductele menajere din str. Livezilor

**Instalatia de evacuare a apelor uzate**

Din cadrul constructiilor se vor evacua urmatoarele categorii de ape uzate menajere:

- ape uzate menajere care nu necesita preepurare inainte de a fi preluate de catre canalizarea publica. Acestea provin din functionarea obiectelor sanitare.;
- preluare ape pluviale de pe acoperis;

**4.7.2. Alimentarea cu energie electrica**

Alimentarea cu energie electrica a receptoarelor din cadrul obiectivului se va face la tensiunea de 0,4 kV printr-un bransament de la rețeaua de joasa tensiune a furnizorului de energie electrica din str. Livezilor.

Distributia energiei electrice in cadrul obiectivului se va face dintr-un tabloul electric general de distributie (TGD) complet echipat, individual pentru fiecare locuinta in parte.

**Instalatii electrice pentru iluminatul exterior**

Alimentarea cu energie electrica a iluminatului exterior sa va face din tabloul electric de iluminat parter. Tabloul electric pentru iluminatul exterior va contine aparatajul de protectie a circuitelor de iluminat precum si comanda aferenta acestor circuite.

**Instalatii electrice pentru iluminatul interior si prize**

Iluminatul interior se va realiza cu corpuri de iluminat cu lampi fluorescente montate aparent, cu grad de protectie corespunzator zonelor in care au fost amplasate. Pentru fiecare nivel in parte se va prevedea câte un tablou de iluminat montat aparent pe perete.

**Instalatii electrice de protectie prin legarea la pamânt**

Fiecare constructie va fi prevazuta cu o priza de pamant naturala pentru instalatia de legare la pamant si instalatia de paratrasnet, avand rezistenta de dispersie de maxim de 1 Ohm

**Instalatia de paratrasnet**

Instalatia de paratrasnet va fi de tip rețea de captare, realizata cu platbanda O1-Zn 25x4 mm montata pe aticul cladirii.

### **4.7.3. Instalatii termice**

Agentul termic pentru incalzire, apa calda 90<sup>o</sup>/70<sup>o</sup>C va fi preparat in centrala termica proprie fiecarei locuinte Aceasta va fi amplasata la parterul cladirii si va avea ferestre spre exterior.

Agentul termic va fi furnizat de o centrala murala individuala pentru fiecare locuinta,, alimentata cu combustibil gazos.

Evacuarea gazelor arse se va realiza prin cosuri de fum metalice .

## **5.Surse de poluanti si protectia factorilor de mediu**

### **5.1. Protectia calitatii apelor în exploatarea obiectivului**

In timpul exploatarei obiectivului apa este utilizata pentru consum menajer.

#### **Modul de evacuare a apelor uzate menajere si pluviale**

In timpul exploatarei obiectivului pot rezulta ape uzate astfel: ape uzate menajere si ape uzate pluviale.

Apele uzate vor fi evacuate în retelele de canalizare publice.

### **5.2. Protectia calitatii aerului**

#### **In timpul realizarii obiectivului**

Ca noxe se pot evidentia pulberi rezultate din traficul utilajelor si masinilor utilizate la realizarea investitiei.Acestea nu au un caracter permanent, fiind limitate de realizarea obiectivului.

#### **In exploatarea obiectivului**

Din punct de vedere al impactului asupra calitatii atmosferei, surse potentiale de poluare a aerului sunt:

- gazele arse provenite de la centrala termica;
- gazele de esapament provenite de la masini;

Cazanele de incalzire prevazute asigura un înalt grad de protectie din punct de vedere ecologic, cu un conținut de noxe foarte scazut.

Evacuarea gazelor arse se va realiza prin cosuri de fum metalice .

### **5.3. Protectia împotriva zgomotului si vibratiilor**

#### **In timpul realizarii obiectivului**

Sursele de zgomot în timpul realizarii obiectivului sunt utilajele si mijloacele de transport pentru materiale. Acestea nu au un caracter permanent, fiind limitate la perioada de realizare a obiectivului.

#### **In timpul exploatarei obiectivului**

Sursele de zgomot din cadrul investitiei vor fi manevrele auto. Se apreciaza ca sunt nesemnificative deoarece zona va cuprinde max. 10 masini.

### **5.4. Protectia împotriva radiatiilor**

Nu sunt utilizate substante sau materiale radioactive.

### **5.5. Protectia solului si a subsolului**

Nefiind vorba de activitati industriale nu se preconizeaza o eventuala poluare a solului. Depozitarea deseurilor menajere se va face în locuri special amenajate, fiind ridicate periodic de societati autorizate.

Apele uzate menajere si pluviale vor fi conduse prin intermediul unui sistem de conducte spre sistemul de colectare din zona astfel încât suprafata solului nu va fi afectata.

Mortarul si betonul folosit va fi preparat în cuve speciale, fara sa fie afectat terenul din jurul constructiei.

### **5.6. Protectia ecosistemelor terestre si acvatic**

Activitatea umana generata de noua investitie nu va afecta vegetatia si fauna terestra.

### **5.7. Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public**

Se asigura protectia vecinatatilor. Santierul se va desfasura în limita proprietatii fara sa afecteze constructiile din jur.

### **5.8. Gospodaria deseurilor generate pe amplasament**

#### **Deseuri rezultate din faza de constructie**

- pietris, beton, tencuieli;
- resturi metalice;
- ambalaje de hârtie, carton, plastic, etc.;

Deseurile rezultate din activitatea de constructie vor fi colectate separat si transportate de catre executantul lucrarilor la unitati autorizate în colectare/valorificare.

#### **Deseuri rezultate din faza de exploatare**

Din activitatea de exploatare rezulta urmatoarele tipuri de deseuri:

- deseuri menajere;
- deseuri rezultate de la apele uzate menajere si pluviale;

Deseurile menajere se vor colecta în pubele amplasate pe o platforma betonata individuala si vor fi evacuate din zona de catre o firma autorizata.

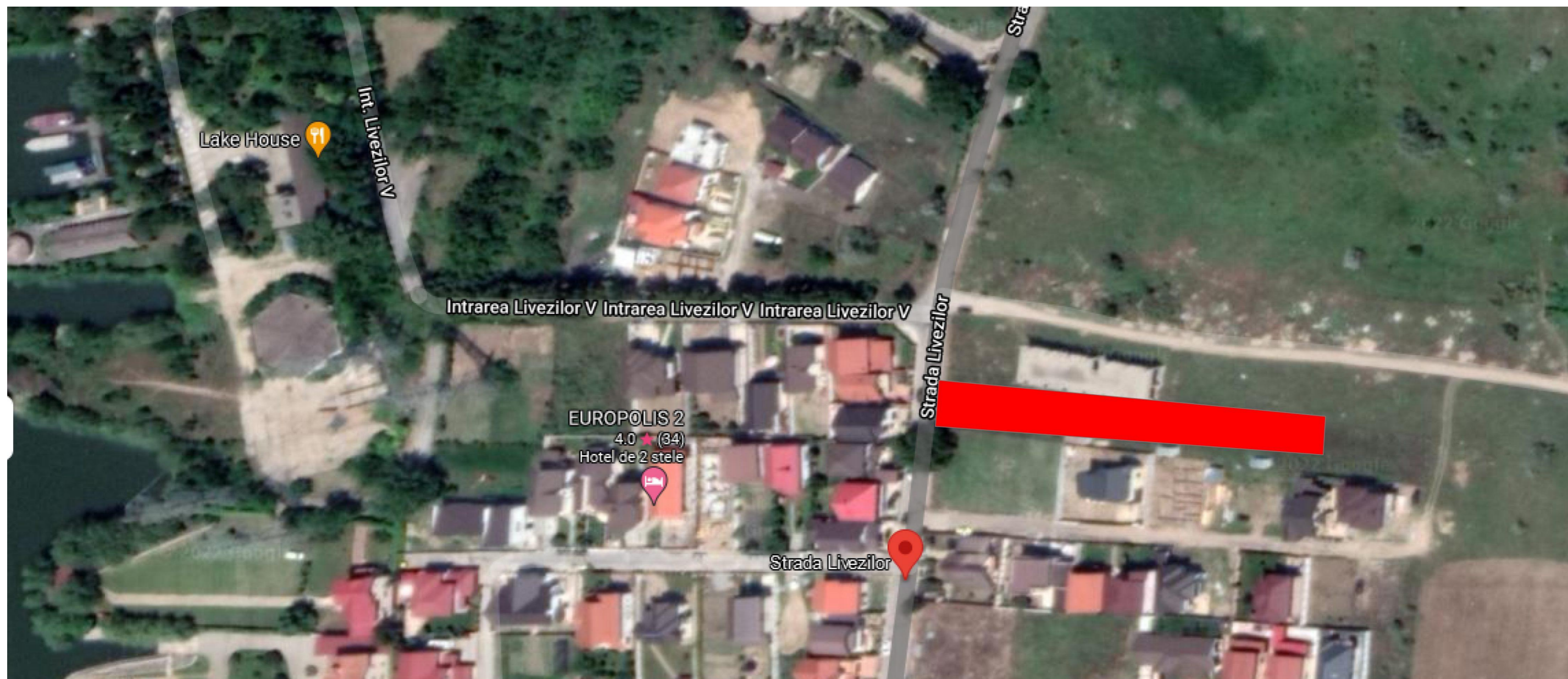
### **5.9. Gospodaria deseurilor generate pe amplasament**

Prin grija beneficiarului, dupa terminarea lucrarilor, spatiul afectat va fi curatat, nivelat si adus la starea initiala.

### **5.10. Prevederi pentru monitorizarea mediului**

Beneficiarul se obliga sa supravegheze zona amplasamentului, întretinându-l curat în permanenta, pe toata durata lucrarilor de construire precum si pe toata durata de functionare a obiectivului.

Intocmit  
arh. Matilda Simona Teodorescu



S.C. ARHAUS S.R.L. NR. J36 /179/2006			Beneficiar: SISTEM TERRA SOLUTION S.R.L.	PR.NR. 8/2022
Administrator	teh. MARILENA TEODORESCU	Scara	Titlul proiectului: <b>CONSTRUIRE LOCUINTE SEMICOLECTIVE</b> Adresa: Tulcea, oras Tulcea, strada Livezilor, nr.54	Faza P.U.D.
Sef proiect	Arh.S.TEODORESCU SIMONA			
Proiectat	Arh.S.TEODORESCU SIMONA	Data 09/2022	Titlul plansei: <b>PLAN DE INCADRARE IN ZONA</b>	PI.Nr. U0
Desenat	Arh.S.TEODORESCU SIMONA			

PLAN DE SITUATIE sc.1/500  
**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**  
 CONSTRUIRE LOCUINTE SEMICOLECTIVE  
 STRADA LIVEZILOR, NR. 54  
 ORAS TULCEA, JUD. TULCEA

**SITUATIE EXISTENTA**

CONSTRUCTIA INVECINATA INTRATA ABUZIV PE TEREN

INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de Proiectie : STEREOGRAFICA 1970		
Pct.	X	Y
1	416.025,60	795.308,21
2	416.043,58	795.309,58
3	416.031,87	795.435,61
4	416.029,50	795.460,24
5	416.014,53	795.459,33
Suprafata totala masurata = 2.505,77 mp		
Suprafata din act = 2.500,00 mp		

**LEGENDA**

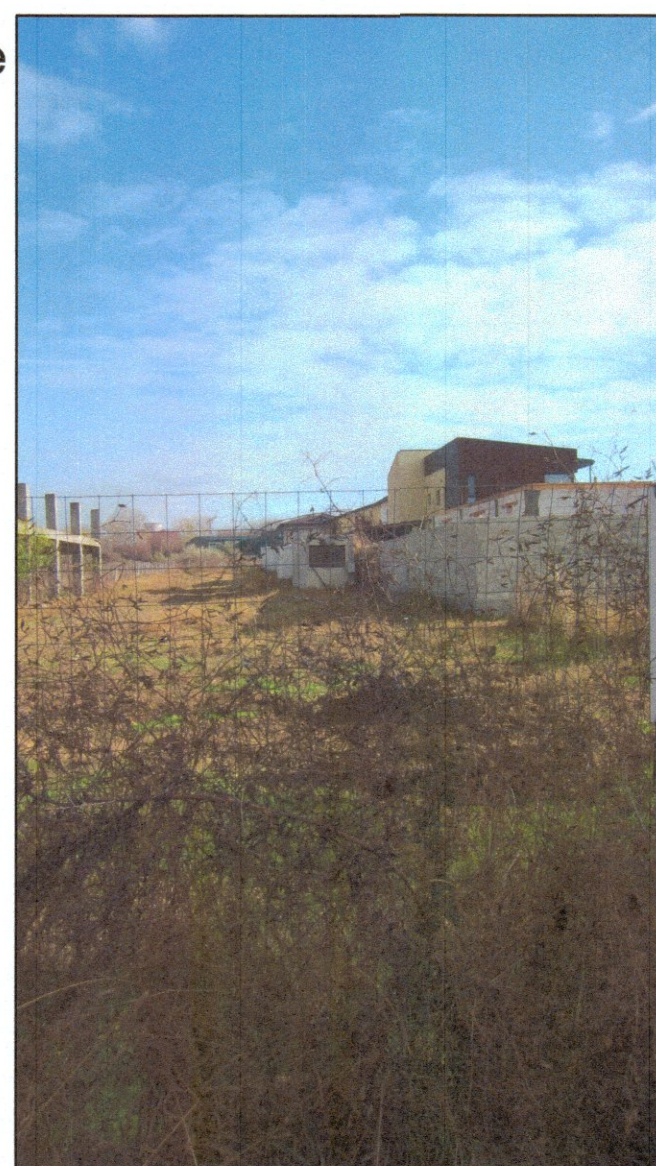
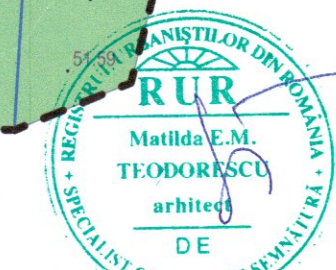
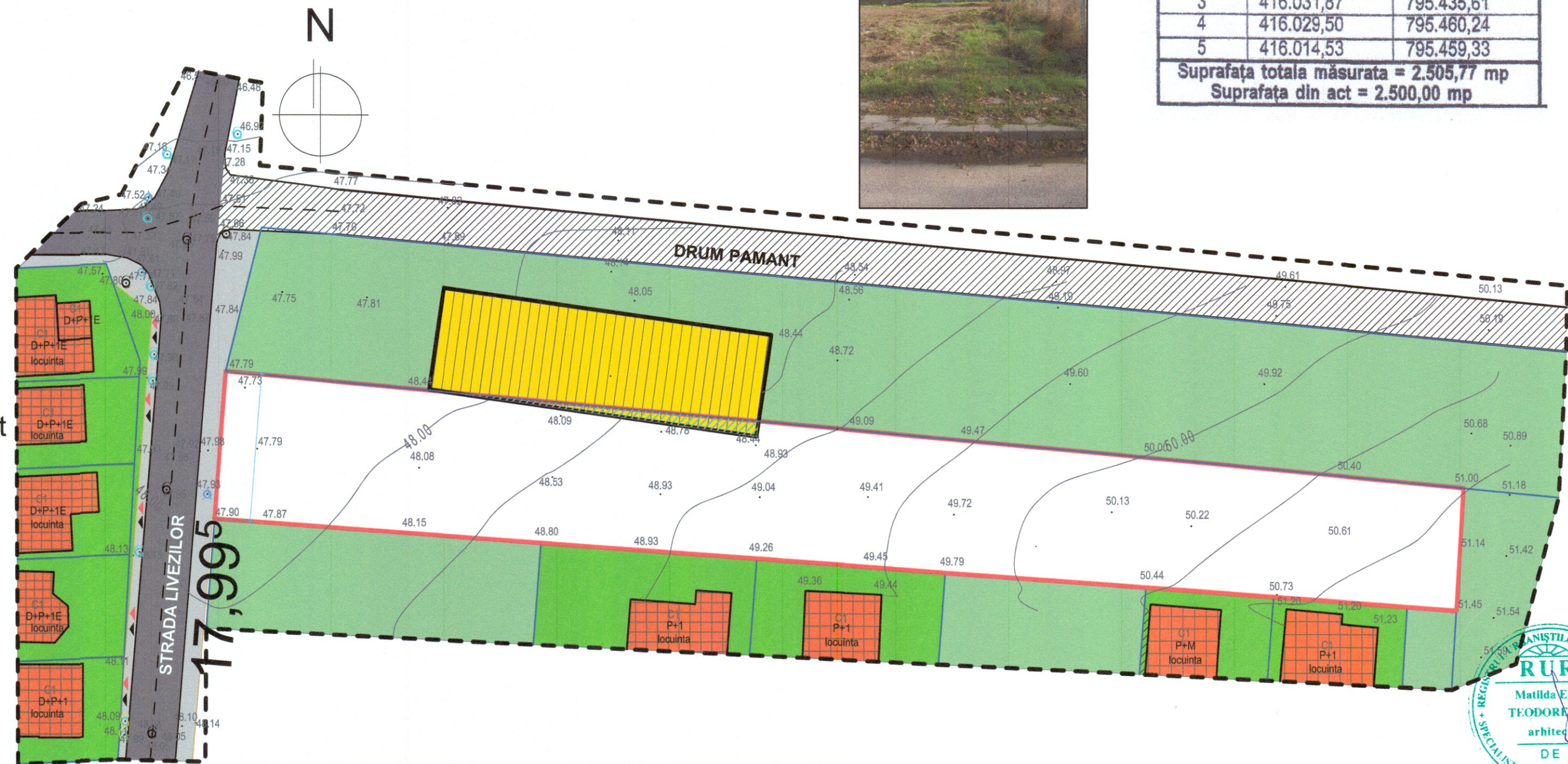
- Limita zona studiata/topografica
- Limita constructii existente
- Limita proprietate teren ce a generat PUD
- Limite de proprietate
- Terenul ce face obiectul PUD- liber neconstruit
- Circulatie carosabila
- Circulatie pietonala
- ▨ Drum pamant
- Curti amenajate spatii verde+alei
- Spatii verzi
- ▨ Constructie invecinata intrata abuziv pe teren
- Terenuri neconstruite/neamenajate
- ◀ Acces auto
- ◀ Acces pietonal

**STRUCTURA CLADIRILOR**

- ▨ Durabila( cadre de beton armat)-  
constructie abandonata  
la nivelul structurii
- ▨ Durabila-  
structura beton, zidarie caramida

**STAREA CLADIRILOR**

- Buna
- Rea



**PLAN DE INCADRARE IN ZONA**

S.C. ARHAUS S.R.L. NR. J36 /179/2006		Beneficiar: SISTEM TERRA SOLUTION S.R.L.	PR.NR. 8/2022
Administrator teh. MARILENA TEODORESCU	Scara 1:500	Titlul proiectului: CONSTRUIRE LOCUINTE SEMICOLECTIVE	Faza P.U.D
Sef proiect Arh.S.TEODORESCU SIMONA	Data 03/2022	Adresa: Tulcea, oras Tulcea, strada Livezilor, nr.54	PL.Nr. U1
Proiectat Arh.S.TEODORESCU SIMONA		Titlul plansei: SITUATIA EXISTENTA	
Desenat Arh.S.TEODORESCU SIMONA			

PLAN DE SITUATIE sc.1/500

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**  
**CONSTRUIRE LOCUINTE SEMICOLECTIVE**  
 STRADA LIVEZILOR, NR. 54  
 ORAS TULCEA, JUD. TULCEA

**REGLEMENTARI URBANISTICE**

**LEGENDA**

- Limita zona studiata/topografica
- Limita constructii existente
- Limita proprietate teren ce a generat PU
- Limita constructii propuse
- Limite de proprietate
- Aliniere
- Circulatie carosabila existenta
- Circulatie pietonala existenta
- Drum pamant existent
- Constructii
- Circulatie carosabila propusa
- Circulatie pietonala propusa
- Trotuar constructii
- Parcari
- Spatiu verde
- Platforme europubele
- Loc asteptare masini
- Zona acces pt care se va face contract de folosire a drumului judetean
- Terasa acoperita acces locuinte
- ◀ Acces pietonal
- ▶ Acces auto intrare
- ◀▶ Acces auto iesire
- ↻ Sens circulatie
- ▽ Semne circulatie

**INVENTAR DE COORDONATE**  
 Sistem de Proiectie : STEREOGRAFICA 1970

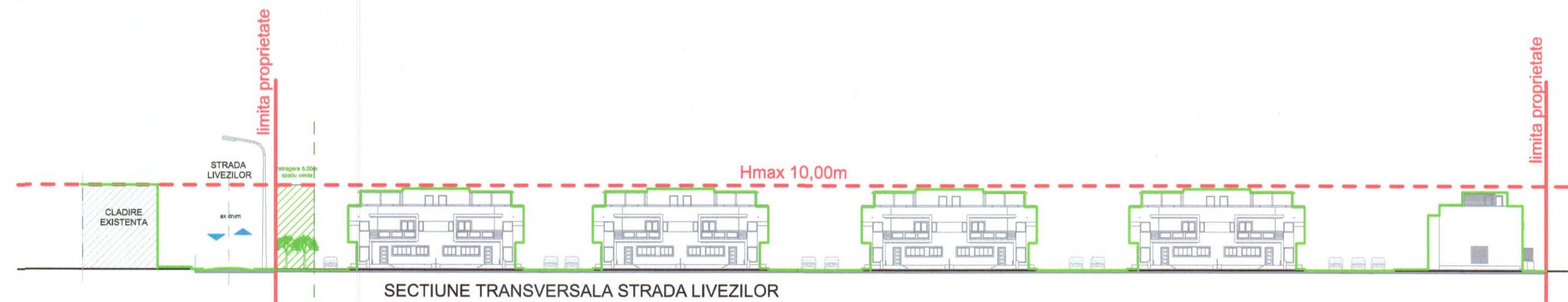
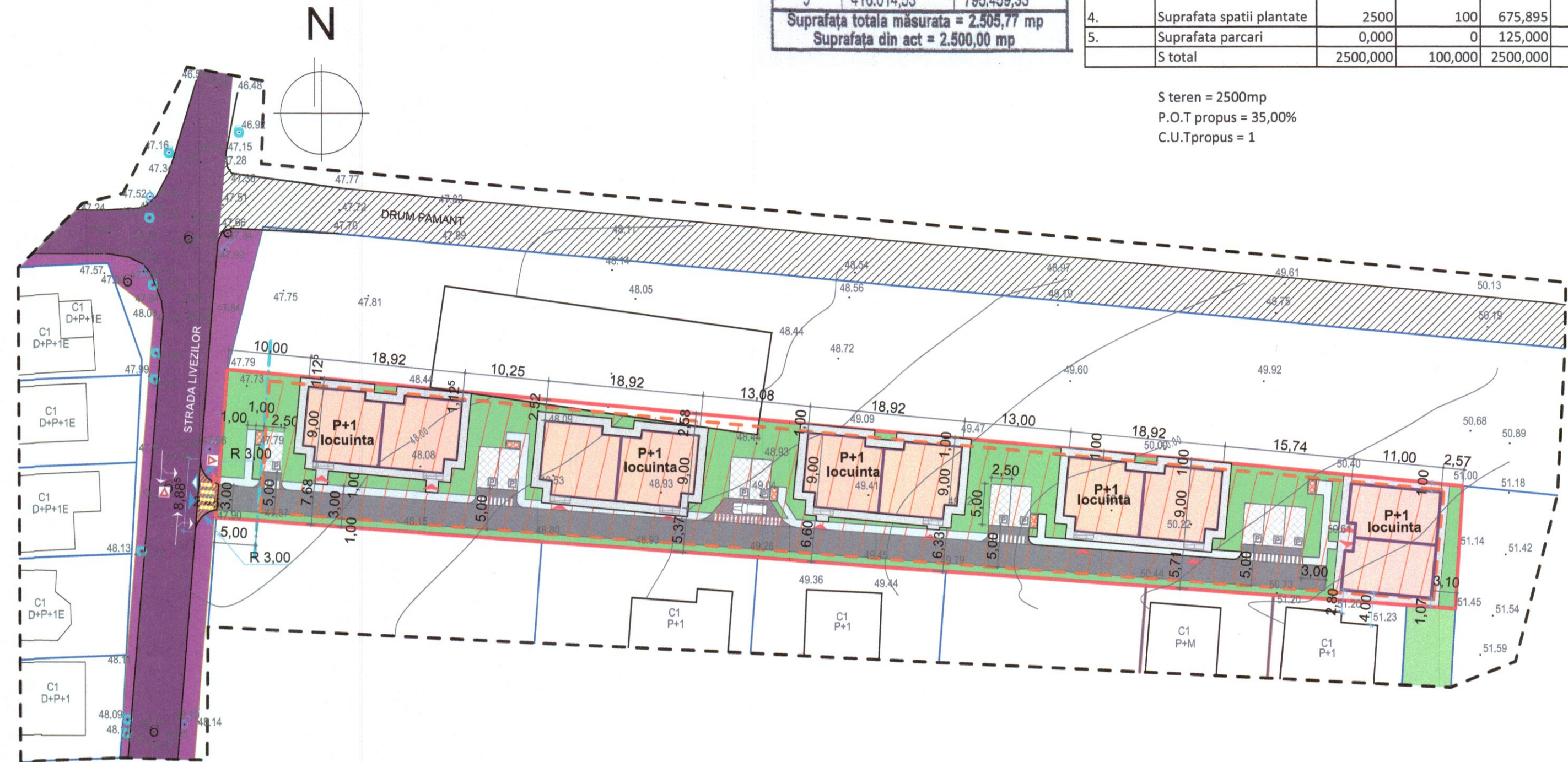
Pct.	X	Y
1	416.025,60	795.308,21
2	416.043,58	795.309,58
3	416.031,87	795.435,61
4	416.029,50	795.460,24
5	416.014,53	795.459,33

Suprafata totala masurata = 2.505,77 mp  
 Suprafata din act = 2.500,00 mp

**BILANT FUNCTIUNI PE PARCELA**

Nr.crit.	Teritoriul aferent	Existent		Propus	
		mp	procente%	mp	procente%
1.	Suprafata constructii	0,000	0	771,850	30,874
2.	Suprafata acces auto	0,000	0	470,757	18,830
3.	Suprafata acces pietonal, alei, platforme europubele	0,000	0	456,498	18,260
4.	Suprafata spatii plantate	2500	100	675,895	27,036
5.	Suprafata parcare	0,000	0	125,000	5,000
S total		2500,000	100,000	2500,000	100,000

S teren = 2500mp  
 P.O.T propus = 35,00%  
 C.U.Tpropus = 1



S.C. ARHAUS S.R.L. NR. J36 /179/2006		Beneficiar: SISTEM TERRA SOLUTION S.R.L.	PR.NR. 8/2022
Administrator teh. MARILENA TEODORESCU	Scara 1:500	Titlul proiectului: CONSTRUIRE LOCUINTE SEMICOLECTIVE	
Sef proiect Arh.S.TEODORESCU SIMONA	Data 03/2022	Adresa:Tulcea, oras Tulcea, strada Livezilor, nr.54	
Proiectat Arh.S.TEODORESCU SIMONA		Titlul planseii: REGLEMENTARI URBANISTICE	
Desenat Arh.S.TEODORESCU SIMONA			PI.Nr. U2

PLAN DE SITUATIE sc.1/500

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**  
**CONSTRUIRE LOCUINTE SEMICOLECTIVE**  
 STRADA LIVEZILOR, NR. 54  
 ORAS TULCEA, JUD. TULCEA

**SITUATIE JURIDICA**

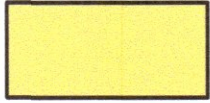
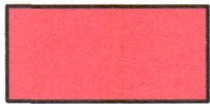



INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de Proiecție : STEREOGRAFICA 1970		
Pct.	X	Y
1	416.025,60	795.308,21
2	416.043,58	795.309,58
3	416.031,87	795.435,61
4	416.029,50	795.460,24
5	416.014,53	795.459,33
Suprafața totală măsurată = 2.505,77 mp		
Suprafața din act = 2.500,00 mp		

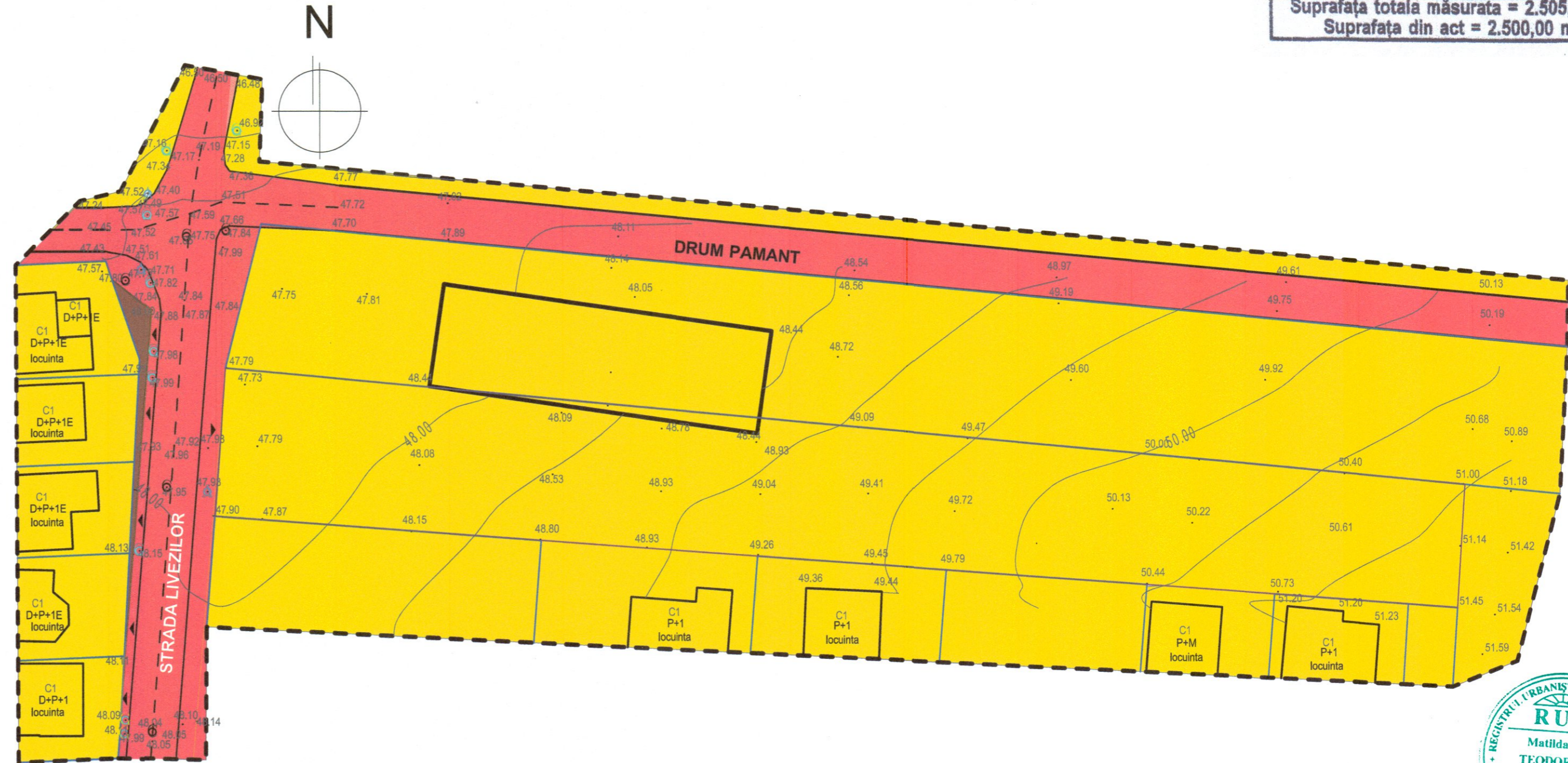
**LEGENDA**

**A. LIMITE**

- Limita zona studiata
- Limita proprietate

**B. TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR**

-  Domeniul privat al persoanelor fixe si juridice
-  Domeniul public al statului sau al unitatilor administrativ teritoriale
-  Domeniul privat al localitatii
-  Acces pietonal
-  Acces auto



S.C. ARHAUS S.R.L. NR. J36 /179/2006		Beneficiar: SISTEM TERRA SOLUTION S.R.L.	PR.NR. 8/2022
Administrator teh. MARILENA TEODORESCU	Sef proiect Arh.S.TEODORESCU SIMONA	Scara 1:500	Titlul proiectului: CONSTRUIRE LOCUINTE SEMICOLECTIVE Adresa:Tulcea, oras Tulcea, strada Livezilor, nr.54
Proiectat Arh.S.TEODORESCU SIMONA	Desenat Arh.S.TEODORESCU SIMONA	Data 03/2022	Faza P.U.D
Titlul plansei: <b>SITUATIA JURIDICA</b>			PI.Nr. U3

PLAN DE SITUATIE sc.1/500

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**  
**CONSTRUIRE LOCUINTE SEMICOLECTIVE**  
 STRADA LIVEZILOR, NR. 54  
 ORAS TULCEA, JUD. TULCEA

**ECHIPARE EDILITARA**

**BILANT FUNCTIUNI PE PARCELA**

INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de Proiectie : STEREOGRAFICA 1970		
Pct.	X	Y
1	416.025,60	795.308,21
2	416.043,58	795.309,58
3	416.031,87	795.435,61
4	416.029,50	795.460,24
5	416.014,53	795.459,33
Suprafata totala masurata = 2.505,77 mp		
Suprafata din act = 2.500,00 mp		

Nr.crit.	Teritoriul aferent	Existent		Propus	
		mp	procente%	mp	procente%
1.	Suprafata constructii	0,000	0	771,850	30,874
2.	Suprafata acces auto	0,000	0	470,757	18,830
3.	Suprafata acces pietonal, alei, platforme europubele	0,000	0	456,498	18,260
4.	Suprafata spatii plantate	2500	100	675,895	27,036
5.	Suprafata parcare	0,000	0	125,000	5,000
S total		2500,000	100,000	2500,000	100,000

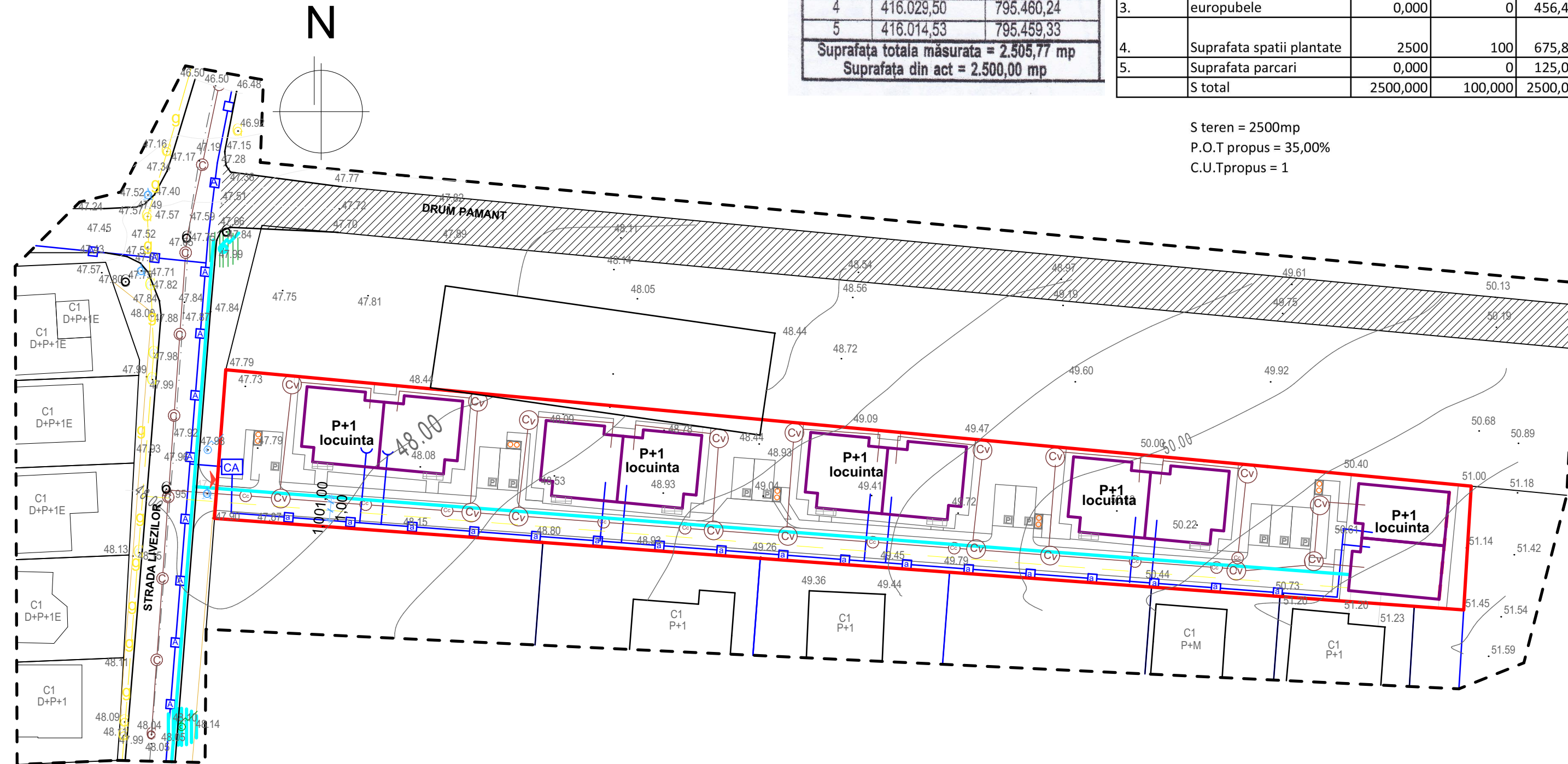
S teren = 2500mp  
 P.O.T propus = 35,00%  
 C.U.Tpropus = 1

**LEGENDA**

- Limita zona studiata/topografica
- Limita proprietate teren ce a generat PUD
- Limita constructii existente
- Limita constructii propuse

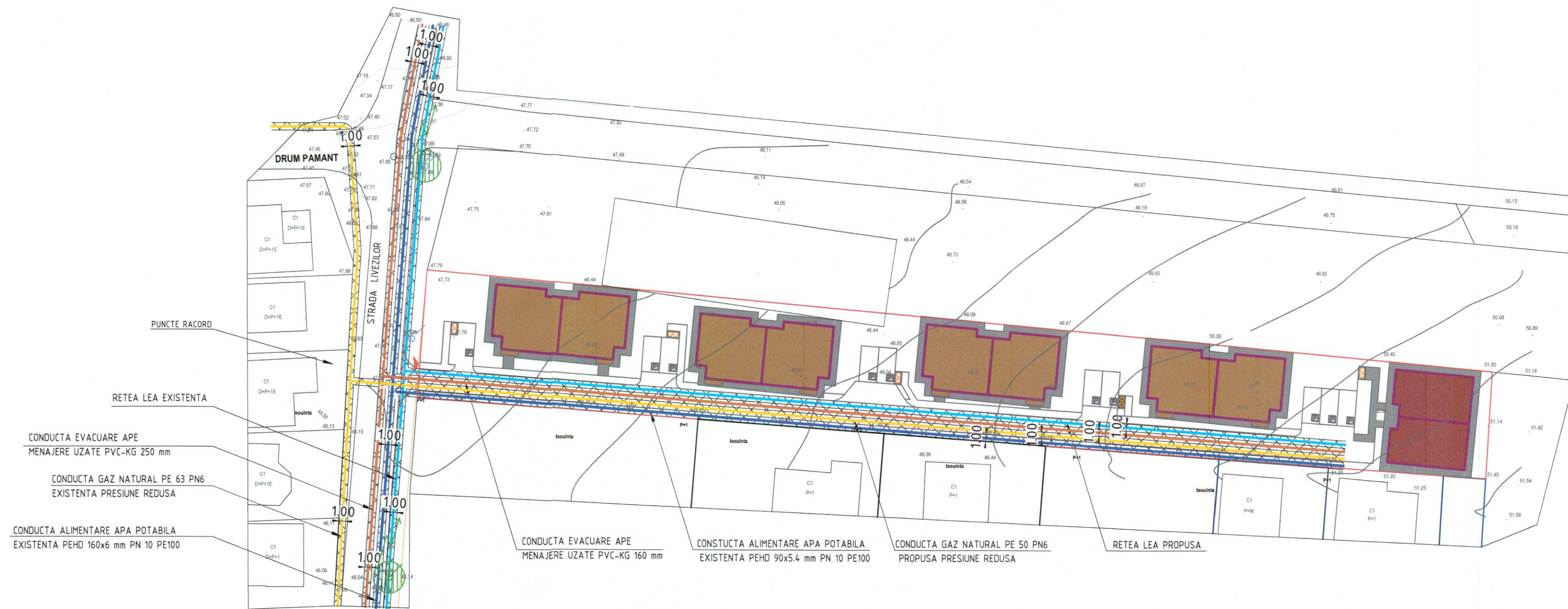
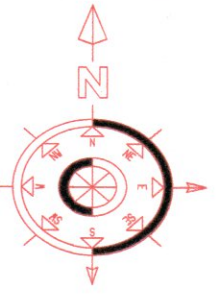
- RETEA DE DISTRIBUTIE A APEI POTABILE EXISTENTE
- RACORD APA PROPUS
- RETEA DE CANALIZARE MENAJERA EXISTENTA
- RETEA DE CANALIZARE MENAJERA PROPUSA
- CAMIN APOMETRIC
- CAMIN DE VIZITARE
- RETEA GAZE EXISTENTA
- RETEA GAZE PROPUSA
- RETEA LEA PROPUSA

STALP ELECTIC



S.C. ARHAUS S.R.L. NR. J36 /179/2006		Beneficiar: SISTEM TERRA SOLUTION S.R.L.		PR.NR. 8/2022
Administrator	teh. MARILENA TEODORESCU	Scara 1:500	Titlul proiectului: CONSTRUIRE LOCUINTE SEMICOLECTIVE	Faza P.U.D
Sef proiect	Arh.S.TEODORESCU SIMONA		Adresa:Tulcea, oras Tulcea, strada Livezilor, nr.54	
Proiectat	Arh.S.TEODORESCU SIMONA	Data 03/2022	Titlul plansei: ECHIPARE EDILITARA	PI.Nr. U4
Desenat	Arh.S.TEODORESCU SIMONA			





- PUNC RACORD REȚEA LEA EXISTENTA
- PUNC RACORD REȚEA CANALIZARE (in conducta existenta)
- PUNC RACORDA ALIMENTARE CU APA POTABILA (din conducta existenta)
- PUNCT RACORD GAZE NATURALE DIN SRS VEST (din conducta existenta)



**I. PLAN DE ACTIUNI PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR**

**ACCES AUTO SI PIETONAL** Amenajarea accesului auto si pietonal se poate realiza din strada Livezilor. In prezent, strada Livezilor are o limita de proprietate care cuprinde profilul rutier amenajat: trotuar (1,00m) carosabil cu o banda de circulatie pe ambele sensuri.

**REȚELE DE APA SI CANALIZARE** in municipiul Tulcea sunt asigurate de operatorul S.C. AQUASERV S.A. Tulcea. Resursa naturala respectiv apa este asigurata de administratorul de resursa Administratia Nationala Apelor Romane prin Dobrogea Litoral SGA Tulcea. Resursa este prelevata din 2 surse: puturi forate pe dealul Boza si captare din Dunare. Apa tratata este stocata in rezervoarele de pe strada Rezervorului. Reteaua de distributie a apei potabile este din fonta si partial PEHD si asigura alimentarea cu apa potabila a intregului municipiu. In zona amplasamentului exista retea publica de alimentare cu apa. Posibilitate de bransare este din str Livezilor. Se propune pentru toata zona rezidentiala ce se va dezvolta, un bransament de alimentare cu apa Dn 110 mm PEHD. Pentru aceasta investitie necesarul Qzi max = 4,68 mc/zi se poate asigura din aceasta conducta. Avizul de la S.C. AQUASERV S.A. Tulcea cu numarul 10067 din 20.09.2022 este un aviz favorabil pentru faza P.U.D. Avizul S.C. AQUASERV S.A. Tulcea asigura doar continuarea proiectarii si avizarii P.U.D. Reteaua de canalizare a municipiului Tulcea este realizata in doua sisteme: gravitational si pompare. Aceste doua sisteme aduna in canalizarile stradale de pe suprafata de circa 81% din municipiul Tulcea. Aceste colectoare stradale sunt dimensionate in functie de lungimea strazii si numarul de abonati cu diametre cuprinse intre 110 mm si 600 mm. Apele uzate menajere (orasenesti) sunt tratate si evacuate in receptorul natural fluviul Dunarea in zona falezii. In zona amplasamentului exista retea publica de canalizare menajera. Pentru aceasta investitie Qzi max = 0,94 mc/zi/locuinta. Pe strada nu exista colector pluvial. Evacuarea apelor pluviale se va rezolva in sistem local la trotuar. La executarea sapaturilor daca se gasesc retele neidentificate prin planșa atasata avizului se va solicita prezenta reprezentantului S.C. AQUASERV S.A. Tulcea.

**REȚELE DE ENERGIE ELECTRICA**  
Conform aviz de amplasament favorabil nr. 12304056 din 29.09.2022 emis de E-distributie Dobrogea obiectivul poate fi racordat la rețelele existente in zona. Nu se propune dezvoltarea echiparii edilitare la nivel de rețele de energie electrica.

**REȚELE DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE**  
Administratorul rețelei este TULCEA GAZ S.A. si asigura asistenta pentru toate lucrarile necesare. Extinderea rețelelor spre amplasament se va realiza din conducta de gaze naturale, presiune redusa, PE100 SDR11 Dn 63 mm pozata in carosabil la aproximativ 1,0 m fata de limita de proprietate aflata pe str Livezilor. Conducta este alimentata dintr-o statie de sector cu o capacitate maxima de 11.000 mc/h ce face parte din sistemul de distributie a municipiului Tulcea. Aceasta statie este amplasata in cartierul VEST (SRS-VEST) Necesarul de combustibil gazos este de N = 33,00 Nm<sup>3</sup>/h pentru imobilele din mun. Tulcea, str. Livezilor, nr. 54 jud. Tulcea. In proiectare, se va respecta culoarul propus pentru executia rețelelor edilitare.

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA
PROIECTANT GENERAL:	S.C. ARHAUS S.R.L. J36/179.2006	PROIECTANT DE SPECIALITATE:	SESOFF PIPE S.R.L. Tulcea Romania	BENEFICIAR:
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	DATA	TITLUL PROIECTULUI:
SEF PROIECT	arh. Simona TEODORESCU		martie 2023	CONSTRUIRE LOCUINTA SEMICOLECTIVE str. Livezilor, nr. 54, NDCIF 37233, mun. Tulcea, jud. TULCEA
PROIECTAT	ing. Aura Cristina CATRINA		SCARA:	INSTALATIILE EDILITARE:
DESENAT	ing. Aura Cristina CATRINA		1:500	PLAN PRECOORDONARE REȚELE
				PLANSĂ NR. U-05

PLAN URBANISTIC ZONAL

# LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE CU ACTIVITATI COMPLEMENTARE

Intravilanul municipiului Tulcea, judetul Tulcea  
Strada ELIZEULUI nr. 90-92

## MEMORIU GENERAL

### CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

#### **1.1. Date de recunoaștere a documentației**

- Denumirea proiectului : **PUZ - LOTIZARE TEREN IN VEDEREA  
CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE CU ACTIVITATI  
COMPLEMENTARE**
- Amplasament : **Intravilan municipiul TULCEA, Strada ELIZEULUI  
nr. 90-92 NR CAD/CF 46058 (36347, 36348)**
- Faza de proiectare : **PLAN URBANISTIC ZONAL și REGULAMENT  
LOCAL DE URBANISM**
- Beneficiar : **CORAL S.R.L., TULCEA**
- Proiectant : **S.C. DELPHICO PROIECT SRL**
- Nr.proiect /data elaborării : **44/ 2020**

#### **1.2. Obiectul PUZ**

Planul Urbanistic Zonal are ca obiect lotizarea unui teren aflat in intravilanul municipiului Tulcea, teren cu suprafața de **4370,00 mp**. Se dorește lotizarea terenului in vederea construirii de locuinte unifamiliale cu activitati complementare si compatibile.

Terenul in suprafata de 4370.00 mp este situat pe strada Elizeului, nr. 90-92 si este proprietate privata.

Suprafata de teren aflata in studiu este de 16420.00 mp situata 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 detinut de initiatorul planului conform actului de proprietate.

Vecinii terenului studiat sunt :

- la N : nr cad 43705 – STR ELIZEULUI
- la E : nr cad 45600 – ROMSILVA
- la S : nr cad 45600 – ROMSILVA
- la V : nr cad 35582 – RESTAURANT INTIMUS

### **1.3. Surse documentare**

- Ridicarea topografică întocmită de Ing. Mincu Ionuț și recepționată de OCPI Tulcea;
- Planul Urbanistic General al municipiului Tulcea și Regulamentul local aferent, proiect. Nr. 1/1995, aprobat prin HCL nr. 29/1996 și HCL nr. 19/1999 de aprobare a RLU aferent;
- Documentație fotografică;
- Deplasări pe teren;
- Tema de proiectare;

## **CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Evoluția zonei**

Municipiul Tulcea este amplasat în nordul județului fiind așezat într-o zonă colinară la altitudini de 30 m pe malul Dunării, poarta de intrare în Rezervația Biosferei Delta Dunării. Teritoriul administrativ al municipiului are ca vecini: comunele Somova și Frecatei (la vest), comunele Frecatei, Valea Nucarilor și Mihail Kogălniceanu (la sud), comuna Ceatalchioi (la nord) și comunele Pardina, Maliuc și Nufaru (la est).

Relațiile în teritoriu sunt deosebit de avantajoase, teritoriul administrativ al municipiului fiind străbătut de drumul național DN 22-E 87 care leagă zona de municipiul reședință de județ și de județul Constanța și de drumurile județene care fac legătura cu comunele învecinate.

Suprafața teritoriului administrativ al orașului este de 12 188,03 ha.

Municipiul Tulcea este centru polarizator al județului.

Zona din intravilanul municipiului Tulcea nu a constituit un factor semnificativ pentru dezvoltare, fiind o zonă nedezvoltată din punct de vedere al fondului construit.

Amplasamentul studiat este situat în zona de Sud-Est a municipiului Tulcea fiind teren intravilan reglementat – UTR 19 a.

### **2.2. Încadrarea în localitate**

Amplasamentul pe care se dorește a se realiza „LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRĂRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE CU ACTIVITĂȚI COMPLEMENTARE”, este un teren rezultat prin alipirea unui teren în suprafața de 2850 mp și a altui teren în suprafața de 1520 mp. Acesta se află în partea sud-estică a municipiului Tulcea, și anume adiacent laturii sudice a drumului județean 222C.

Amplasamentul se află pe drumul care asigură legătura cu două importante localități din județ: comuna Mahmudia aflată la 32 km și comuna Murighiol aflată la 45 km, localități cunoscute pentru obiectivele lor turistice și istorice.

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

Relieful este specific podisului Dobrogei, orașul situându-se într-o zonă colinară cu înălțimi de până la 30 m, cu depozite loessoide.

Municipiul este marginit la nord de fluviul Dunărea.

Clima municipiului Tulcea este temperat-continentală cu influențe sub-mediteraneene. Iarna se face simțit aerul arctic, din nord, care provoacă scăderea temperaturii. Temperatura medie anuală din Tulcea este una dintre cele mai ridicate din

tara, fiind de 10,8 grade. Precipitatiile medii anuale sunt de 350-500 mm. Debitel Dunarii sunt in medie, la Tulcea, de aproximativ 5000-6000 mc/s, minimele fiind de 2000 mc/s, iar maximele de 15.000-16.000 mc/s.

Pe teritoriul orasului nu sunt cursuri de apa permanente cu exceptia Dunarii.

#### **2.4. Circulația**

Accesul principal in zona studiata se realizeaza din strada Elizeului – drum aflat in stare buna.

#### **2.5. Ocuparea terenurilor**

Amplasamentul se afla in teren cu categoria de folosinta „PADURI” si „CURTI CONSTRUCTII”. Forma terenului este neregulata.

Pe terenul studiat exista o ruina care nu apare in acte – conform ridicarii topografice.

Proprietatea S.C. CORAL S.R.L. in suprafata de 4370 mp a rezultat din alipirea a doua terenuri, astfel:

- teren in suprafata de 2850 mp scos din circuitul silvic
- teren in suprafata de 1520 mp (curti constructii) pe care a fost o unitate de alimentatie publica ce a apartinut S.C. ADA-KALEH S.R.L.

#### **2.6. Echiparea edilitară**

Amplasamentul dispune de posibilitati de racord in vecinatate la toate utilitatile urbane (apa, canalizare si energie electrica).

In prezent exista retele de distributie:

- Energie electrica;
- Alimentare cu apa;
- Telefonie.

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

In amplasamentul studiat nu sunt depistate zone cu patrimoniu arheologic (s-a studiat P.U.G.-ul existent) si nici patrimoniu natural.

#### **ZONA STUDIATA**

Nr. Crt.	Coordonate pct. de contur	
	X (m)	Y (m)
A	801255.14	414705.10
B	801358.72	414706.54
C	801362.01	414653.41
D	801243.02	414594.58
E	801148.31	414590.33
F	801147.95	414631.88
<b>S=16420 mp</b>		

In relatia cadru natural – cadru construit se va avea in vedere integrarea armonioasa a volumetriei si plasticii arhitecturale in aspectul peisajului colinar. In acest sens, este obligatoriu ca noile constructii sa fie de tip terasat pentru a specula declivitatea naturala a terenului, astfel ca acestea sa se integreze in peisaj.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

Având în vedere că zona este, conform P.U.G. zona PA, și CURTI CONSTRUCTII a rezultat necesitatea reglementării zonei doar pe baza de documentație de urbanism – P.U.Z.. În viitorul apropiat zona se va dezvolta ca o zonă de locuire cu funcțiuni de servicii – compatibilă și complementară.

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este de asemenea favorabil solicitării beneficiarului, considerând întemeiată intenția acestuia de a dezvolta în zona funcțiunea de locuire unifamilială cu activități complementare și compatibile.

Se va respecta legislația în vigoare cu privire la informarea publicului conform Ordinului 2701/2010.

## **CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Ridicarea topografică a determinat cunoșterea precisă a planimetriei, indicând un teren accidentat cu o diferență de nivel de aproximativ 10 m.

S-a realizat alipirea celor două terenuri.

### **3.2. Prevederile P.U.G.**

În Planul Urbanistic General, zona este PA – zona PADURI și curți construcții.

Valorile maxime admise ale indicilor de densitate a construcției pe parcelă nu sunt reglementate, autorizarea făcându-se doar pe baza de documentație de urbanism P.U.Z.

Obiectul acestui Plan Urbanistic Zonal se încadrează în prevederile legislației în domeniu, și folosește la reglementarea indicilor urbanistici de control (P.O.T. , C.U.T. și regim de înălțime).

Având în vedere argumentele expuse în capitolele anterioare privind potențialul natural și posibilitățile oferite de amplasamentul studiat în raport cu restul localității, respectarea regulilor de însorire ale volumului propus, precum și de avantajele de ordin social, se apreciază că se îndeplinesc condițiile de aprobare a introducerii indicilor urbanistici de control și a regulilor de amplasare la nivel de parcelă.

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

Terenul prezintă restricții impuse de stratificarea geotehnică și cadrul natural (relief accidentat, plantații), dar totodată acestea sunt atuuri în relația cu formele de relief pentru o rezolvare urbanistică adaptată condițiilor naturale oferite de amplasament, precum și un partiu de arhitectură ce poate deveni reper prin realizarea de locuințe cuplate sau cuplate decalate, cu specularea declivității naturale a terenului.

Amplasarea în spațiu, volumetria și plastica obiectivului este adecvată funcțiunii și cadrului natural.

Volumetria noilor obiective va fi adecvată cadrului natural (zona colinară), urmărindu-se a fi executate din materiale de construcții durabile și finisaje de calitate, care să ofere un aspect de confort și atractivitate.

Amplasamentul mai este favorizat și de orientarea față de punctele cardinale – avantaj care, alături de situarea în zona de deal și vederea panoramică spre Lacul Zăghen – oferă condiții speciale de însorire și de punere reciprocă în valoare a cadrului natural și construit. Se va urmări ca tăierea de arbori să fie minimă.

### **3.4. Modernizarea circulației**

Din punct de vedere al circulației în zona nu sunt constrangeri de nici un fel, circulația putând să se desfășoare pe Str Elizeului, care este într-o stare bună.

Revine în sarcina beneficiarului – conform prevederilor art. 13 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525 /1996 – obligația efectuării, în parte sau în total, a lucrărilor de infrastructură și de echipare tehnico-edilitară în interiorul perimetrului studiat, în baza unor contracte prelabile cu autoritățile publice locale.

În ceea ce privește accesul carosabil în incinta propusă prin prezenta documentație, acesta se va realiza din drumul existent.

Referitor la parcarele autovehiculelor, s-au avut în vedere precizările art. 33 din HGR nr. 525 / 1996 (R.G.U.) și anexa 5. Față de acestea se mai fac următoarele precizări:

- parcarele autovehiculelor de toate tipurile se va face numai în incinta obiectivului;
- este interzisă parcarele autovehiculelor în lungul str. Elizeului
- pe parcelă se va asigura minim un loc de parcare/lot =) 10 locuri de parcare la cele 10 loturi rezultate.

Conform art. 26 din RGU, autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul articolului sus-menționat, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public, care pot fi :

- trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică, sau după caz, pe terenuri proprietate privată grevată de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

De asemenea, se dorește ca suprafața de 325.09 mp din partea nordică a amplasamentului să fie în condominiu pentru cele patru loturi rezultate (al 11-lea lot aflat în condominiu de proprietarii loturilor 7, 8, 9, 10) – cale de acces. Aceasta suprafața are o lățime de aproximativ 6.0 m pe toată lungimea.

### **3.5. Zonarea funcțională, reglementări și indicatori urbanistici**

La elaborarea prezentei documentații urbanistice s-au avut în vedere următoarele elemente de analiză și criterii :

- interconectarea intereselor generale ale zonei cu strategia de dezvoltare a comunei;
- statuarea unei dezvoltări durabile a zonei;
- zonificarea teritorial-funcțională din care să rezulte natura dominantă a activității de bază;
- protecția factorilor naturali din perimetrul zonei studiate;
- modul de utilizare a terenurilor prin evidențierea indicatorilor urbanistici;

#### **Zonificare :**

Pe teritoriul studiat în PUZ se disting următoarele zone și subzone funcționale, respectiv :

- o **PA:** zona PADURI;

### **Se propune realizarea a urmatoarelor zone functionale:**

- **LM:** zona rezidentiala cu cladiri P, P+M, P+1, P+1+M – se incadreaza si cladirile cu demisol si subsol;
  - **SM:** zona servicii mixte, turism, alimentatie, comert, agrement
  - **Ccr:** zona cai de comunicatii rutiere
  - **Ccri:** zona cai de comunicatii rutiere in indiviziune
  - **P:** zona spatii verzi
  - **TF:** zona terenuri forestiere – se mentine
- Indicii urbanistici de control se vor calcula la intreaga suprafata de teren studiata prin prezentul plan.

### **Funciunea dominanta este cea de locuire.**

#### **Funciuni compatibile si complementare propuse:**

- structuri de primire turistica cu functiune de cazare
- servicii diverse de capacitate mica : birouri notariale, cabinet individual etc
- servicii autonome manageriale, tehnice,
- servicii de informare,
- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere.

### **Parcelare :**

Impartirea in subzone a terenurilor din zona studiata a avut in vedere indeplinirea urmatoarelor conditii obligatorii privind constructibilitatea :

- asigurarea accesului la drum;
- asigurarea echiparii tehnico-edilitare necesare;
- forme si dimensiuni ale loturilor care sa permita realizarea de constructii, cu respectarea regulilor de amplasare si conformare din RGU.

Astfel, parcela permite edificarea de constructii in regim cuplat si amenajari, cu respectarea retragerilor fata de aliniament si limitele laterale, respectiv posterioare, in conformitate cu prevederile Codului Civil, si cu regulile care deriva din necesitatile de prevenire si stingere a incendiilor.

Pe fiecare teren din cele 10 loturi se va asigura minim 1 loc de parcare (in total vor fi minim 10 locuri). In urma lotizarii vor rezulta 10 loturi constructibile si 1 lot non-aedificandi – cale de acces comuna loturilor 7, 8, 9 si 10.

### **Reguli generale privind modul de ocupare al terenurilor**

**ALINIAMENT** = linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

Ca regim de aliniere pentru intreaga zona studiata s-a propus urmatoarele:

- fata de limita de proprietate in partea de sud se propune o retragere de 5.00 m.
- fata de limita de proprietate din nord retragerea va fi de 6.00 m – zona destinata parcarii autoturismelor si amenajarii zonei de gospodarie, precum si amenajarii de spatii verzi;
- fata de limita de proprietate in partea de vest, respectiv est – 3.00 m.

Alinierea viitoarelor constructii se va realiza la o distanta de 6.00 m fata de Aliniament.

### **Permisivități :**

În zona reglementată ca zonă LM SI SM – LOCUIRE SI SERVICII MIXTE se va permite funcțiuni de locuire în proporție de 60% din edificabil și 40% servicii compatibile și complementare cu funcțiunea de locuire. Schimbarea destinației se poate realiza prin documentație P.U.Z. – conform legislației în vigoare.

Prin marcarea zonei edificabile în planșa de reglementări urbanistice, s-a realizat posibilitatea construirii de locuințe cuplate. Cuplarea locuințelor se va realiza pe o singură latură (latură lungă). Se permite cuplarea decalată a viitoarelor construcții.

Sistemul constructiv – se va construi în sistem zidărie portanță sau cadre.

În zona adiacentă Str. Elizeului sunt permise amenajări de parcuri, pergole, terase, zona gospodărire, spații verzi.

### **Constrângeri :**

Se interzic orice unități poluante sau generatoare de riscuri tehnologice.

Se interzice construirea în afara zonei edificabile (inclusiv sunt interzise foisoare, bucatării de vară, anexe gospodărești).

Se interzic porțile auto și pietonale cu deschidere către domeniul public.

### **Reguli generale privind modul de realizare a construcțiilor propuse :**

Prescripțiile urmăresc armonizarea construcțiilor din cadrul ansamblului (finisaje, ritmării plin – gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii, etc.), în vederea realizării unui aspect compozitional și arhitectural adecvat destinației preconizate, prin folosirea de materiale de calitate, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

În relația cadru natural – cadru construit se va avea în vedere integrarea armonioasă a volumetriei și plasticii arhitecturale în aspectul peisajului colinar. În acest sens, este obligatoriu ca noile construcții cuplate să fie de tip terasat pentru a specula declivitatea naturală a terenului, astfel ca acestea să se integreze în peisaj.

#### **Materiale de construcție și finisaje**

Se interzic materialele care conțin azbest și materiale plastice. Construcțiile propuse vor fi realizate din materiale durabile, de o factură simplă, specifică zonei dobrogene.

#### **Acoperisurile :**

Se vor executa învelitori în terase sau cu sarpanta (se pot executa și etaje retrase). Învelitoarea la acoperisurile tip sarpanta va fi din țiglă ceramică, țiglă metalică mata (gri, negru). Se recomandă ca lățimea la streasina să fie de minim 70 cm.

Tamplăria se recomandă a fi de calitate.



### Indicatori urbanistici :

Se propun urmatorii indicatori urbanistici de control:

**P.O.T. maxim= 40%**

**C.U.T. maxim= 1.20**

**Regim maxim de inaltime = 10 m – masurati de la nivelul parterului.**

### **BILANȚ TERITORIAL**

Pentru proprietatea studiată în prezentul PUZ, rezultă următorul bilanț teritorial :

#### **BILANT TERITORIAL PENTRU TEREN REGLEMENTAT - LM**

<b><u>ZONE/SUBZONE FUNCTIONALE</u></b>	<b><u>EXISTENT</u></b>		<b><u>PROPUS</u></b>	
	<b><u>mp</u></b>	<b><u>%</u></b>	<b><u>mp</u></b>	<b><u>%</u></b>
<b><u>ZONA LOCUIRE SI SERVICII</u></b>	<b><u>0.00</u></b>	<b><u>0.00</u></b>	<b><u>1748</u></b>	<b><u>40.00</u></b>
<b><u>Din care : LOCUIRE</u></b>			<b><u>1223.60</u></b>	<b><u>70</u></b>
<b><u>SERVICII</u></b>			<b><u>524.40</u></b>	<b><u>30</u></b>
<b><u>ZONA CAI DE COMUNICATII</u></b>	<b><u>0.00</u></b>	<b><u>0.00</u></b>	<b><u>1311</u></b>	<b><u>30.00</u></b>
<b><u>ZONA SPATII VERZI SI PERDELE DE PROTECTIE</u></b>	<b><u>0.00</u></b>	<b><u>0.00</u></b>	<b><u>1311</u></b>	<b><u>30.00</u></b>
<b><u>ZONA PADURI</u></b>	<b><u>4370</u></b>	<b><u>100</u></b>	<b><u>0.00</u></b>	<b><u>0.00</u></b>
<b><u>TOTAL</u></b>	<b><u>4370</u></b>	<b><u>100</u></b>	<b><u>4370</u></b>	<b><u>100</u></b>

### **INDICATORI URBANISTICI LOT REGLEMENTAT:**

**Steren = 4370.00 mp**

**P.O.T. maxim PROPUS= 40.00%**

**C.U.T. maxim PROPUS = 1.20**

Se va asigura minim un loc de parcare/lot => 10 de locuri de parcare la cele 10 loturi construibile rezultate. Al unsprezecelea lot este drum de acces in condominiu pentru loturile 7, 8, 9 si 10. Pe acest lot se pot face doar modernizari, asfaltari, extinderi retele, precum si construirea de ziduri de sprijin (daca este cazul), rigole de colectare ape pluviale si orice lucrare cu scopul de imbunatatire a drumului.

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

Pentru rezolvarea utilităților necesare investiției se propun următoarele lucrări:

#### **ALIMENTARE CU APA**

Amplasamentul propus se afla in perimetrul de protectie hidrogeologica stabilit conform HG 930/2005 si STUDIULUI HIDROGEOLOGIC intocmit de S.C. FLUID SERV S.A. Constranta.

Acest perimetru cuprinde arealul dintre domeniile de alimentare si descarcare a apelor subterane prin emergente naturale si are drept scop pastrarea regimului de alimentare a acviferelor cat mai aproape de cel natural, precum si posibilele efecte ale acestor lucrari asupra captarilor subterane impunandu-se toate masurile de precautie

necesare pentru evitarea poluarii apelor subterane cu substante poluante greu degradabile sau nedegradabile si retragerea debitului prelevat prin lucrarile de captare.

Conform studiului HIDROGEOLOGIC acest perimetru este delimitat in zona amonte de aria de alimentare a acviferului care in aceasta zona se poate intinde cel putin pana la linia de cumpana a dealurilor situate la Sud si Sud-Est de amplasamentul sursei de apa.

Alimentarea viitoarelor locuinte se va realiza din reseaua stradala existenta cu respectarea avizului de la Aquaserv. Posibilitati de bransare/racordare din conducta Dn 110 mm pentru apa potabila aflata la cca 270 m.

Stabilirea punctelor de bransare/racordare, pentru acest caz in care se impun conditii speciale, se va face prin emiterea unui aviz de principiu in baza unui breviar de calcul si a unei dimensionari, urmand sa se prezinte documentatia completa pentru obtinerea acordului de racordare.

## CANALIZARE

In zona amplasamentului societatea Aquaserv nu are retea publica de alimentare cu apa si canalizare. Posibilitati de bransare/racordare din conducta Dn 250 mm PVC canalizare menajera aflata la cca 400 m de amplasament.

Sunt interzise cu desavarsire bazinele vidanjabile, fose septice sau un alt sistem de canalizare decat cel centralizat care sa asigure etanseitatea retelei de canalizare, amplasarea cotetelor de animale si pasari, cat si depozitarea gunoiului animalier sau desfasurarea unor activitati poluante.

De asemenea, apele pluviale de pe loturi vor fi dirijate si colectate in reseaua publica de ape pluviale detinuta de Aquaserv, retea ce va fi extinsa pe cheltuiala investitorului.

## ALIMENTAREA CU ENERGIE TERMICA

Individual – in regie proprie.

Sunt interzise cu desavarsire sistemele de incalzire cu combustibil lichid (pacura, CLU...) deoarece acestea necesita rezervoare de stocare a combustibilului.

## ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA .

Conform aviz de amplasament ce urmeaza a se obtine.

### **3.7. Protecția mediului**

Protecția mediului trebuie să fie principala preocupare a beneficiarului.

Depozitarea deșeurilor rezultate in timpul executiei lucrarii, se va face în mod controlat iar evacuarea acestora se va efectua numai prin intermediul serviciilor de salubritate ale comunei (contract de prestari servicii).

### **3.8. Obiective de utilitate publica**

În planșa referitoare la „proprietatea asupra terenurilor” sun evidentiata urmatoarele tipuri de proprietate:

- terenuri proprietate publică de interes local (drumul stradal)
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice si juridice

## CAPITOLUL 4 – CONCLUZII, MASURI ÎN CONTINUARE

### 4.1. Concluzii

- Prezentul Plan Urbanistic Zonal a fost elaborat în conformitate cu prevederile următoarelor acte normative în domeniu :
  - **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**, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 (broșură)
  - HG 1516/2008
- Planul urbanistic zonal tratează unitar această zonă în vederea dezvoltării urbanistice armonioase, amenajării teritoriului și echipării edilitare.
- Lucrările de construire a obiectivului propus va imbunatati conditiile de folosire a sistemului de telefonie mobila in zona;
- Categoriile de intervenție stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism aferent jalonează atât activitățile de proiectare și avizare, cât și condițiile de construibilitate și restricții, care vor trebui să fie cunoscute și respectate de proprietarul parcelei cât și de proprietarii rețelelor publice din zonă.

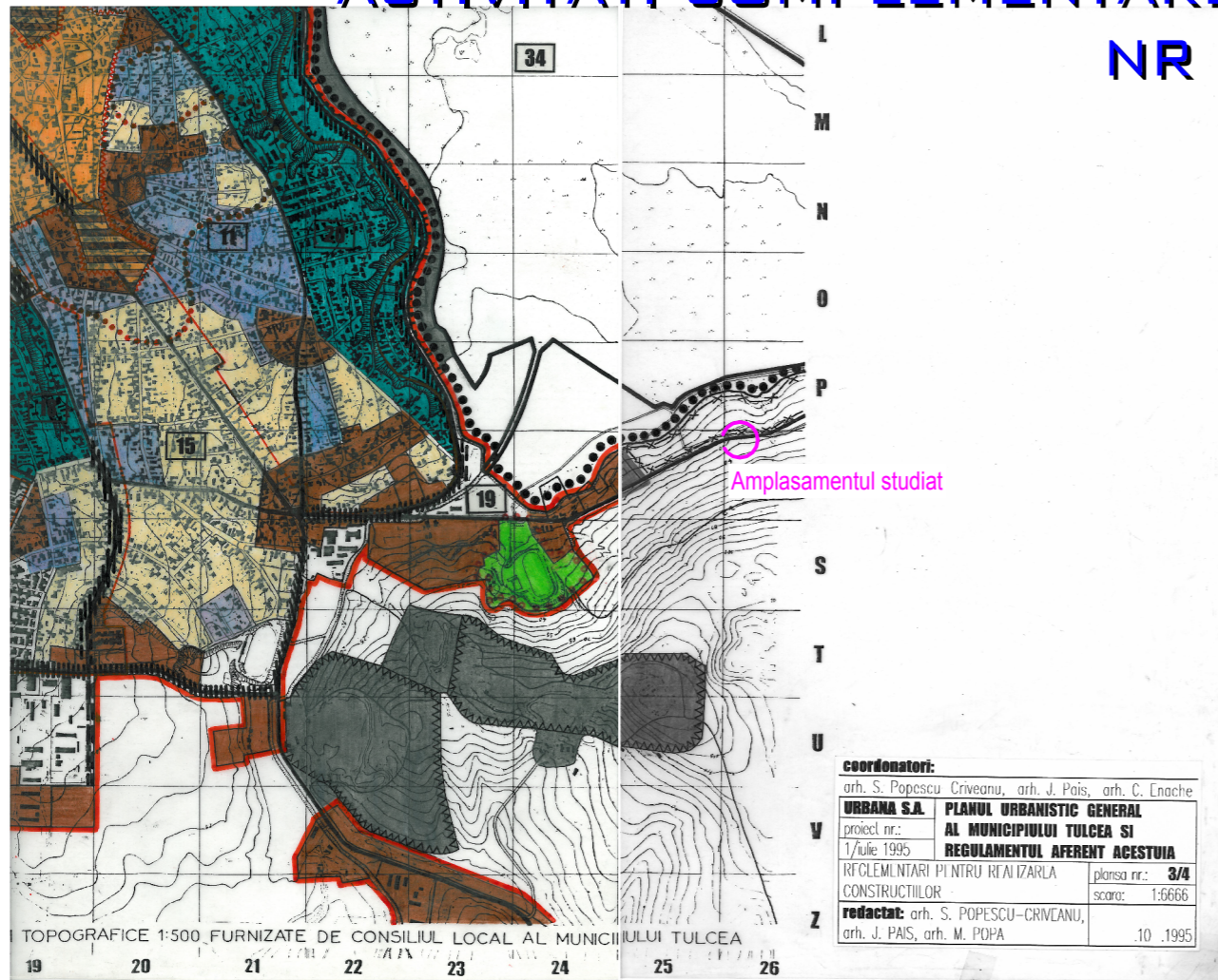
### 4.2. Masuri în continuare

- Avizarea Planului Urbanistic Zonal în Comisia Tehnică de Urbanism a Municipiului Tulcea
- Aprobarea prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Tulcea.
- Întocmirea documentațiilor și obținerea avizelor pentru autorizației de construire
- Întocmirea documentației tehnice pentru realizarea investițiilor propuse.

Verificat,  
arh. **Cristea Ioan**

Întocmit,  
arh. **Cornelia Dragulin-Dobre**

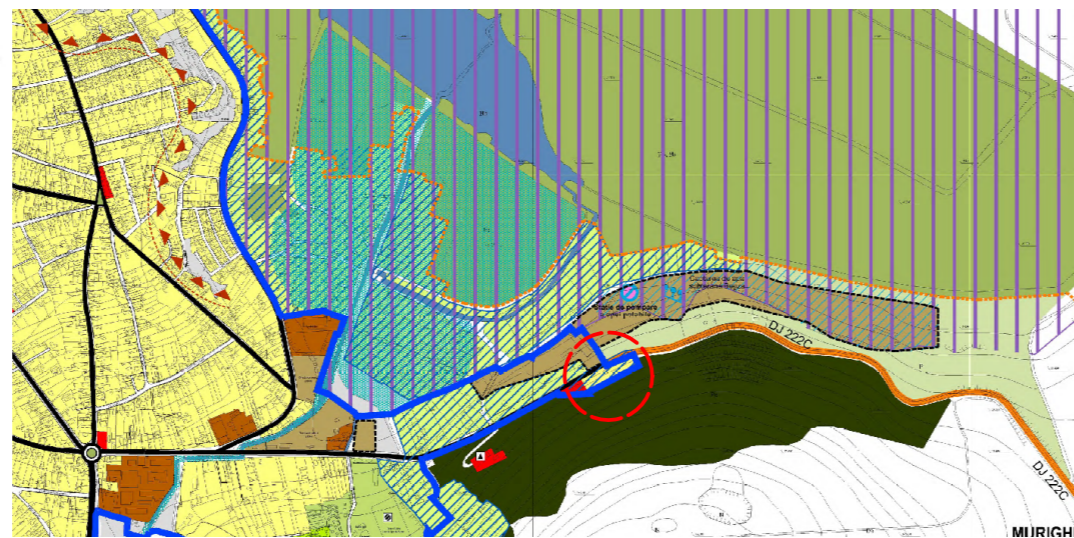
# P.U.Z. - LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE CU ACTIVITATI COMPLEMENTARE, MUN TULCEA, STR ELIZEULUI NR 90-92 NR CAD/CF 46058 (36347, 36348), JUD TULCEA



NR. CAD 36347  
 INVENTAR DE COORDONATE  
 CONTUR PROPRIETATE  
 sistem de proiectie stereografic 1970

Pct.	E(m)	N(m)
i-0,6,10,6,10,6,1.	801205.298	414627.984

Legenda:	
<b>LIMITE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL MUNICIPIULUI TULCEA</li> <li>LIMITA TERITORIULUI INTERMUNICIPAL - EXISTENT AL MUNICIPIULUI TULCEA</li> <li>LIMITA CULMARELOR DE PROTECTIE I.E.A.</li> <li>LIMITA ZONEI DE PROTECTIE SANITARA CU REGIM SEVER A FRONTALIULUI DE CAPTARE BOGZA</li> </ul>
<b>FOLOSINTELE TERENURILOR</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APA (DUNAREA, LACUL CASLA, BALTA ZAGHENI, PADURI)</li> <li>TERENURI AGRICOLE</li> <li>PASUNI</li> <li>VII</li> <li>LIVAZI</li> <li>TERENI MASTINOS-INVADABILI</li> <li>CARIERE</li> </ul>
<b>DESTINATILE TERENURILOR</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>LOCUIRE INDIVIDUALA DE TIP RURAL (P+1, P+2, P+3, P+4, P+5, P+6, P+7, P+8, P+9, P+10, P+11, P+12, P+13, P+14, P+15, P+16, P+17, P+18, P+19, P+20, P+21, P+22, P+23, P+24, P+25, P+26, P+27, P+28, P+29, P+30, P+31, P+32, P+33, P+34, P+35, P+36, P+37, P+38, P+39, P+40, P+41, P+42, P+43, P+44, P+45, P+46, P+47, P+48, P+49, P+50, P+51, P+52, P+53, P+54, P+55, P+56, P+57, P+58, P+59, P+60, P+61, P+62, P+63, P+64, P+65, P+66, P+67, P+68, P+69, P+70, P+71, P+72, P+73, P+74, P+75, P+76, P+77, P+78, P+79, P+80, P+81, P+82, P+83, P+84, P+85, P+86, P+87, P+88, P+89, P+90, P+91, P+92, P+93, P+94, P+95, P+96, P+97, P+98, P+99, P+100)</li> <li>LOCUIRE INDIVIDUALA DE TIP URBAN (P+1, P+2, P+3, P+4, P+5, P+6, P+7, P+8, P+9, P+10, P+11, P+12, P+13, P+14, P+15, P+16, P+17, P+18, P+19, P+20, P+21, P+22, P+23, P+24, P+25, P+26, P+27, P+28, P+29, P+30, P+31, P+32, P+33, P+34, P+35, P+36, P+37, P+38, P+39, P+40, P+41, P+42, P+43, P+44, P+45, P+46, P+47, P+48, P+49, P+50, P+51, P+52, P+53, P+54, P+55, P+56, P+57, P+58, P+59, P+60, P+61, P+62, P+63, P+64, P+65, P+66, P+67, P+68, P+69, P+70, P+71, P+72, P+73, P+74, P+75, P+76, P+77, P+78, P+79, P+80, P+81, P+82, P+83, P+84, P+85, P+86, P+87, P+88, P+89, P+90, P+91, P+92, P+93, P+94, P+95, P+96, P+97, P+98, P+99, P+100)</li> <li>LOCUIRE COLECTIVA IN CLADIRI DE INALTIME MICA/MEDIE (P+1, P+2, P+3, P+4, P+5, P+6, P+7, P+8, P+9, P+10, P+11, P+12, P+13, P+14, P+15, P+16, P+17, P+18, P+19, P+20, P+21, P+22, P+23, P+24, P+25, P+26, P+27, P+28, P+29, P+30, P+31, P+32, P+33, P+34, P+35, P+36, P+37, P+38, P+39, P+40, P+41, P+42, P+43, P+44, P+45, P+46, P+47, P+48, P+49, P+50, P+51, P+52, P+53, P+54, P+55, P+56, P+57, P+58, P+59, P+60, P+61, P+62, P+63, P+64, P+65, P+66, P+67, P+68, P+69, P+70, P+71, P+72, P+73, P+74, P+75, P+76, P+77, P+78, P+79, P+80, P+81, P+82, P+83, P+84, P+85, P+86, P+87, P+88, P+89, P+90, P+91, P+92, P+93, P+94, P+95, P+96, P+97, P+98, P+99, P+100)</li> <li>LOCUIRE COLECTIVA IN CLADIRI CU INALTIME MARE (P+1, P+2, P+3, P+4, P+5, P+6, P+7, P+8, P+9, P+10, P+11, P+12, P+13, P+14, P+15, P+16, P+17, P+18, P+19, P+20, P+21, P+22, P+23, P+24, P+25, P+26, P+27, P+28, P+29, P+30, P+31, P+32, P+33, P+34, P+35, P+36, P+37, P+38, P+39, P+40, P+41, P+42, P+43, P+44, P+45, P+46, P+47, P+48, P+49, P+50, P+51, P+52, P+53, P+54, P+55, P+56, P+57, P+58, P+59, P+60, P+61, P+62, P+63, P+64, P+65, P+66, P+67, P+68, P+69, P+70, P+71, P+72, P+73, P+74, P+75, P+76, P+77, P+78, P+79, P+80, P+81, P+82, P+83, P+84, P+85, P+86, P+87, P+88, P+89, P+90, P+91, P+92, P+93, P+94, P+95, P+96, P+97, P+98, P+99, P+100)</li> <li>INSTRIE SI SERVICII DE INTERES PUBLIC</li> <li>UNITATI INDUSTRIALE SI DE DEPOZITARE</li> <li>UNITATI AGRICOLE/ZOOTEHNICE</li> <li>ECHIPAMENTE TEHNICE MAJORE</li> <li>GOSPODARIE COMUNALA SI ECHIPARE</li> <li>GOSPODARIE COMUNALA - CIMITIRE</li> <li>TRANSPORTURI RUBIERE</li> </ul>
<b>DISFUNCTIONALITATI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ZONE DE LOCUIRE SLAB DESERVITE DE INFRASTRUCTURA DE INCALZIRE SI AER CONDITIONAT (S.C. SI S.C.)</li> <li>ZONE PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA SAU PARTIAL ECHIPATE</li> </ul>
<b>RISURILE NATURALE/ANTROPKE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>TERENURI INVADABILI IN LUNCA DUNARII</li> <li>TERENURI INVADABILI LA FLOI TORENIALE</li> <li>TERENURI INVADABILI LA CHESTERA NIVELULUI PANZEI FREATICE</li> <li>ALUNECARI DE TEREN</li> <li>TERENURI CU DEPOZITE DE DESEURI (TRAZOR, SLAV, ALIURI, TULUI, SIER, FERUM, ETC.)</li> <li>TORONTI</li> <li>CARIERE</li> <li>PERICOLE DE ACCIDENTE NAVALE</li> </ul>
<b>ARI NATURELE PROTEJATE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>LIMITA STURILOR DE PROTECTIE SPECIALA AVIAPALNISTICA SI A STURILOR DE IMPORTANTA COMUNALITA (S.P.A. S.C.)</li> <li>ROSCI ODOS</li> <li>DELTA DUNARII</li> <li>ROSCOSI</li> <li>DELTA DUNARII SI COMPLEXUL BAZIN - SINDE</li> </ul>
<b>MONUMENTE ISTORICE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>LIMITA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE DE PUG 1996</li> <li>LIMITA STURILOR ARHEOLOGICE</li> </ul>
<b>CAI DE COMUNICATIE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>DRUMURI NATIONALE</li> <li>DRUMURI JUDETENE</li> <li>DRUMURI COMUNALE</li> <li>TRAMA STRADALA MAJORA</li> </ul>



## INCADRARE IN P.U.G.

A, B, C, D, E, F =  
 S. T. ZONA STUDIATA = 16 420.00 m.p.

Pct.	E(m)	N(m)
i-1,23,11,23,11,23.A	801255.14	414705.10
B.	801358.72	414706.54
C.	801362.01	414653.41
D.	801243.02	414594.58
E.	801148.31	414590.33
F.	801147.95	414631.88

S. T. = 1520.00 m.p.

NR. CAD 36348  
 INVENTAR DE COORDONATE  
 CONTUR PROPRIETATE  
 sistem de proiectie stereografic 1970

Pct.	E(m)	N(m)
2.	801224.970	414638.814
3.	801227.014	414635.136
4.	801228.316	414633.054
5.	801229.928	414630.327
6.	801231.882	414626.817
7.	801238.554	414614.772
8.	801260.300	414625.715
9.	801284.876	414643.827
10.	801271.330	414665.560
11.	801268.130	414670.906
12.	801284.310	414679.592
13.	801296.910	414685.262
14.	801313.220	414689.726
15.	801318.780	414690.296
16.	801329.150	414660.516
17.	801288.260	414638.404
18.	801240.710	414610.953
19.	801219.227	414598.038

S. T. = 2850.00 m.p.

VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT NR./ DATA	PR. NR. 44/2020
S.C. DELPHICO PROIECT S.R.L. MINERI J36/207/2010				BENEFICIAR: S.C. CORAL S.R.L.	FAZA: P.U.Z.
ADMINISTRATOR	MIHAI DRAGULIN-DOBRE		SCARA	"LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE CU ACTIVITATI COMPLEMENTARE" STR ELIZEULUI NR 90-92, NR CAD/CF 36347, 36348 MUN. TULCEA, JUDETUL TULCEA	PLANSĂ NR. U1
SEF PROIECT	Arh. CRISTEA IOAN		DATA 2023	INCADRARE IN LOCALITATE	
PROIECTAT	Arh. CORNELIA DRAGULIN-DOBRE				
DESENAT	Arh. CORNELIA DRAGULIN-DOBRE				

# P.U.Z. - LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE CU ACTIVITATI COMPLEMENTARE, MUN TULCEA, STR ELIZEULUI NR 90-92 NR CAD/CF 46058 (36347, 36348), JUD TULCEA

## LEGENDA

### A - LIMITE

- LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN - EXISTENT
- LIMITA ZONEI DE PROTECTIE SANITARA A FRONTULUI DE CAPTARE BOGZA
- LIMITA ZONA STUDIATA - S = 16420 mp
- LIMITA PROPRIETATE REGLEMENTATA PRIN PUZ - S = 4370 mp
- LIMITA EDIFICABIL DELIMITATA PRIN P.U.Z.
- ALINIAMENT
- ALINIERE

### B - ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE IN INDIVIZIUNE- Ccri
- ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE - Ccr
- ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+M, P+1, P+1+M - LM
- ZONA SERVICII MIXTE, TURISM, ALIMENTATIE, COMERT, AGREMENT - SM
- ZONA FUNCTIONALA SPATII VERZI - P
- ZONA TERENURI FORESTIERE - TF
- GOSPODARIE COMUNALA SI ECHIPAMENTE - STATIE DE POMPARE A APEI POTABILE
- PASUNE - P
- TEREN MLASTINOS INUNDABIL - CF P.U.G.

### C - ACESE

- ACCES RUTIER SI PIETONAL

### SUBZONE:

- subzona locuire
- subzona prestari servicii
- subzona turism
- subzona comert si alimentatie publica
- subzona garare ambarcatiuni si auto
- subzona alei pietonale si auto
- subzona spatii verzi
- subzona agrement



P.O.T. existent = 0.00 %  
 C.U.T. existent = 0.00  
 P.O.T. propus = 40.00 %  
 C.U.T. propus = 1.20

NR. CAD 36347  
 INVENTAR DE COORDONATE  
 CONTUR PROPRIETATE  
 sistem de proiectie stereografic 1970

Pct.	E(m)	N(m)
i-0.6,10.6,10.6,1.1	801205.298	414627.984
2.	801224.970	414638.814
3.	801227.014	414635.136
4.	801228.316	414633.054
5.	801229.928	414630.327
6.	801231.882	414626.817
7.	801238.554	414614.772
8.	801260.300	414625.715
9.	801284.876	414643.827
10.	801271.330	414665.560
11.	801271.330	414665.560
12.	801284.310	414679.592
13.	801296.910	414685.262
14.	801313.220	414689.726
15.	801318.780	414690.296
16.	801329.150	414660.516
17.	801288.260	414638.404
18.	801240.710	414610.953
19.	801219.227	414598.038

NR. CAD 36348  
 INVENTAR DE COORDONATE  
 CONTUR PROPRIETATE  
 sistem de proiectie stereografic 1970

Pct.	E(m)	N(m)
i-1.23,11.23,11.23,A	801255.14	414705.10
B.	801358.72	414706.54
C.	801362.01	414653.41
D.	801243.02	414594.58
E.	801148.31	414590.33
F.	801147.95	414631.88

S. T. = 1520.00 m.p.      S. T. = 2850.00 m.p.

### BILANT TERITORIAL PENTRU LOT 1 - LM

ZONE/SUBZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
ZONA LOCUIRE SI SERVICII	0.00	0.00	1748	40.00
Din care : LOCUIRE			1223.60	70
SERVICII			524.40	30
ZONA CAI DE COMUNICATII	0.00	0.00	1311	30.00
ZONA SPATII VERZI SI PERDELE DE PROTECTIE	0.00	0.00	1311	30.00
ZONA ARABIL CF PUG/ CURTI CONSTRUCTII CONFORM EXTRAS C.F.	4370	100	0.00	0.00
<b>TOTAL</b>	<b>4370</b>	<b>100</b>	<b>4370</b>	<b>100</b>

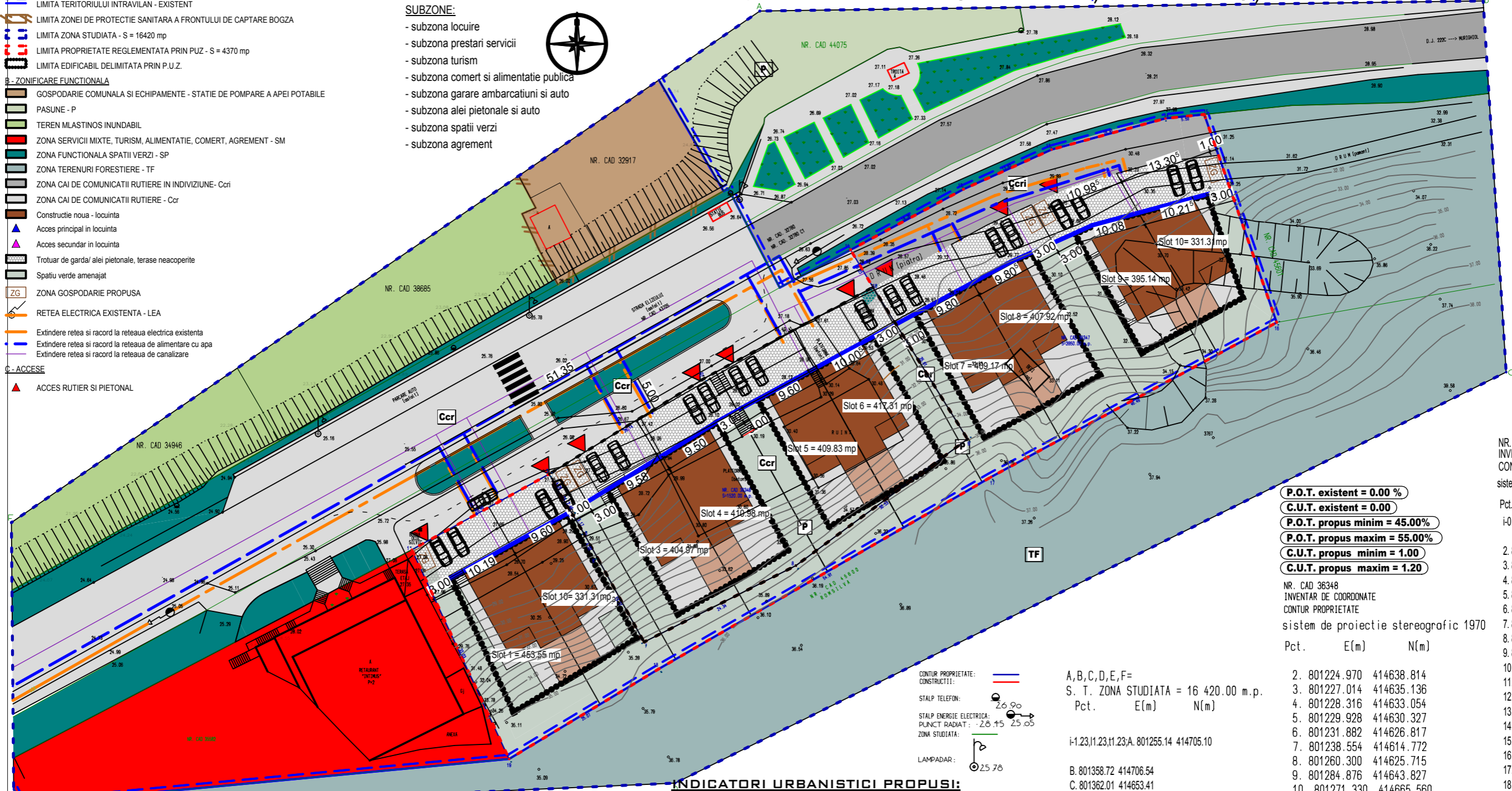
**INDICATORI URBANISTICI PROPUSI:**  
 P.O.T. MAX = 40%  
 C.U.T. PROPUS = 1.20  
 REGIM MAXIM DE INALTIME = 10 M DE LA COTA ±0.00

VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT NR./ DATA
S.C. DELPHICO PROIECT S.R.L. MINERI J36/207/2010				BENEFICIAR: S.C. CORAL S.R.L.
ADMINISTRATOR	MIHAI DRAGULIN-DOBRE		SCARA	PR. NR. 44/2020
SEF PROIECT	Arh. CRISTEA ION		1:500	FAZA: P.U.Z.
PROIECTAT	Arh. CORNELIA DRAGULIN-DOBRE		DATA	PLANSA NR. U2
DESENAT	Arh. CORNELIA DRAGULIN-DOBRE		2023	

# P.U.Z. - LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE CU ACTIVITATI COMPLEMENTARE, MUN TULCEA, STR ELIZEULUI NR 90-92 NR CAD/CF 46058 (36347, 36348), JUD TULCEA

- LEGENDA**
- A - LIMITE**
- LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN - EXISTENT
  - LIMITA ZONEI DE PROTECTIE SANITARA A FRONTALULUI DE CAPTARE BOGZA
  - LIMITA ZONA STUDIATA - S = 16420 mp
  - LIMITA PROPRIETATE REGLEMENTATA PRIN PUZ - S = 4370 mp
  - LIMITA EDIFICABIL DELIMITATA PRIN P.U.Z.
- B - ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- GOSPODARIE COMUNALA SI ECHIPAMENTE - STATIE DE POMPARE A APEI POTABILE
  - PASUNE - P
  - TEREN MLASTINOS INUNDABIL
  - ZONA SERVICII MIXTE, TURISM, ALIMENTATIE, COMERT, AGREMENT - SM
  - ZONA FUNCTIONALA SPATII VERZI - SP
  - ZONA TERENURI FORESTIERE - TF
  - ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE IN INDIVIZIUNE - Ccr
  - ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE - Ccr
  - Construcție nouă - locuință
  - Acces principal in locuinta
  - Acces secundar in locuinta
  - Trotuar de garda/ alei pietonale, terase neacoperite
  - Spatiu verde amenajat
  - ZG ZONA GOSPODARIE PROPUSA
  - RETEA ELECTRICA EXISTENTA - LEA
  - Extindere retea si racord la rețeaua electrica existenta
  - Extindere retea si racord la rețeaua de alimentare cu apa
  - Extindere retea si racord la rețeaua de canalizare
- C - ACESE**
- ACCES RUTIER SI PIETONAL

- SUBZONE:**
- subzona locuire
  - subzona prestari servicii
  - subzona turism
  - subzona comert si alimentatie publica
  - subzona garare ambarcatiuni si auto
  - subzona alei pietonale si auto
  - subzona spatii verzi
  - subzona agrement



- P.O.T. existent = 0.00 %
- C.U.T. existent = 0.00
- P.O.T. propus minim = 45.00%
- C.U.T. propus minim = 1.00
- P.O.T. propus maxim = 55.00%
- C.U.T. propus maxim = 1.20

NR. CAD 36347  
INVENTAR DE COORDONATE  
CONTUR PROPRIETATE  
sistem de proiectie stereografic 1970

Pct.	E(m)	N(m)
i-0.6,10.6,10.6,1. 801205.298	414627.984	
2. 801224.970	414638.814	
3. 801227.014	414635.136	
4. 801228.316	414633.054	
5. 801229.928	414630.327	
6. 801231.882	414626.817	
7. 801238.554	414614.772	
8. 801260.300	414625.715	
9. 801284.876	414643.827	
10. 801271.330	414665.560	
11. 801268.130	414670.906	
12. 801284.310	414679.592	
13. 801296.910	414685.262	
14. 801313.220	414689.726	
15. 801318.780	414690.296	
16. 801329.150	414660.516	
17. 801288.260	414638.404	
18. 801240.710	414610.953	
19. 801219.227	414598.038	

NR. CAD 36348  
INVENTAR DE COORDONATE  
CONTUR PROPRIETATE  
sistem de proiectie stereografic 1970

Pct.	E(m)	N(m)
i-1.23,11.23,11.23,A. 801255.14	414705.10	
B. 801358.72	414706.54	
C. 801362.01	414653.41	
D. 801243.02	414594.58	
E. 801148.31	414590.33	
F. 801147.95	414631.88	

S. T. = 1520.00 m.p.      S. T. = 2850.00 m.p.

**INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:**

P.O.T. MAX = 40%  
C.U.T. PROPUȘI = 1.20  
REGIM MAXIM DE INALTIME = 10 M DE LA COTA ±0.00

**INDICI URBANISTICI LM**

H maxim = 10.00 m

**BILANT TERITORIAL PENTRU LOT 1 - LM**

ZONE/SUBZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUȘI	
	mp	%	mp	%
ZONA LOCUIRE SI SERVICII Din care : LOCUIRE SERVICII	0.00	0.00	1748	40.00
ZONA CAI DE COMUNICATII	0.00	0.00	1311	30.00
ZONA SPATII VERZI SI PERDELE DE PROTECTIE	0.00	0.00	1311	30.00
ZONA ARABIL CF PUG/ CURTI CONSTRUCTII CONFORM EXTRAS C.F.	4370	100	0.00	0.00
<b>TOTAL</b>	<b>4370</b>	<b>100</b>	<b>4370</b>	<b>100</b>

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
<b>CIRCULATII</b>	- Lipsa acces pe amplasament	- Amenajare acces direct din caile de comunicatie existente - Amenajarea de parcuri in incinta
<b>FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR</b>	- Front discontinuu, zona aflandu-se in plin proces de dezvoltare	- Realizarea de Planuri Urbanistice pentru reglementarea zonei
<b>SPATII PLANTATE SI DE PROTECTIE</b>	- Spatii verzi neamenajate si/sau neintretinute	- Stimularea realizarii de spatii verzi
<b>UTILITATI</b>	- Lipsa canalizarii in zona lotului	- Extinderea rețelei de canalizare a orasului pe cheltuiala investitorului

VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT NR./ DATA	PR. NR.
					44/2020
S.C. DELPHICO PROIECT S.R.L. MINERI J36/207/2010				BENEFICIAR: S.C. CORAL S.R.L.	
ADMINISTRATOR	MIHAI DRAGULIN-DOBRE		SCARA	"LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE CU ACTIVITATI COMPLEMENTARE" STR ELIZEULUI NR 90-92, NR CAD/CF 36347, 36348 MUN. TULCEA, JUDEȚUL TULCEA	FAZA: P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. CRISTEA IOAN		1:500		
PROIECTAT	Arh. CORNELIA DRAGULIN-DOBRE		DATA		PLANSĂ NR. U3
DESENAT	Arh. CORNELIA DRAGULIN-DOBRE		2023	CONCEPT PROPUȘI 2	

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

- denumirea proiectului:

«CONSTRUIRE LOCUINTE»

Intravilan Municipiul Tulcea, aleea LIVEZILOR, nr. cad./C.F. 51340, 49409, 51339 - judetul TULCEA

- initiator:

MANOLIU IOAN BOGDAN și  
SC TECHNO DEZMEMBRĂRI SRL

- elaborator :

S.C. ICTIONOS S.R.L.

- data elaborarii : martie 2023

1.2. Obiectul P.U.Z.:

**Se propune studierea conditiilor de edificare a unui ansamblu de locuinte unifamiliale si colective pe trei terenuri proprietate privata.**

Cele trei imobile se afla situate in Intravilanul municipiului Tulcea.

Parcelele in suprafata totala de 1.740 mp sunt în proprietate privată după cum urmează:

- 795 mp în folosința SC TEHNO DEZMEMBRĂRI conform contractului de constituire a dreptului de suprafață nr. 1343/14.06.2022, drept acordat de proprietarii terenului BAȘCHIR VALERICĂ, BAȘCHIR ANDREAS, MUTILICĂ EUGEN și ISCREEV NATALIA asociați în SC TEHNO DEZMEMBRĂRI dobândit de aceștia prin contractul de vânzare nr.416/18.02.2022 - nr. cad./C.F. 51340,
- 243 mp aflați în cotă indiviză între cei mai sus numiți și domnul MANOLIU IOAN BOGDAN - nr. cad./C.F. 49409,
- diferența de 702 mp au ramas în proprietatea domnului MANOLIU IOAN BOGDAN conform contractului de vânzare mai sus menționat și a contractului de vânzare nr. 4730/09.09.2021.

1.3. Surse documentare:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Tulcea aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr. 29/27.05.1996 si H.C.L. nr. 19/25.02.1999;
- Documentatia topografica.



## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. Destinatia zonei:**

Conform 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.129/2011, imobilele se afla in zona fosta de livezi a orasului, in apropierea lacului Somova.

Zona a fost in mare parte reglementata in ultimii ani prin documentatii de urbanism atat pentru locuire pe parcele individuale, cat si pentru locuire colectiva si semi-colectiva.

### **2.2. Incadrarea in localitate:**

Parcelele se afla in vestul municipiului, intr-o zona in plina dezvoltare.

Ansamblul de terenuri are urmatoarele vecinatati:

- la nord – proprietate privata cu nr. cad. 40524;
- la sud – aleea Livezilor, nr. cad. 38600 – domeniu public al municipiului;
- la vest – proprietate privata cu nr. cad. 42622;
- la est – proprietati private cu nr. cad. 48139, 48140, 46254, 46255, 38592 si 38593.

2.3. Circulatia: Accesul pe amplasament se face din aleea Livezilor.

### **2.4. Ocuparea terenurilor:**

Pe amplasament nu exista constructii anterior edificate.

### **2.5. Echipare edilitara:**

Pe amplasament nu exista actualmente racorduri la utilitati. Acestea sunt insa accesibile, locuintele din zona beneficiind de acestea.

### **2.6. Protectia mediului**

Nu exista probleme speciale de mediu. Amplasamentul se afla intr-o zona complet antropizata.

### **2.7. Optiuni ale populatiei:**

- Se observa la nivelul intregii zone o tendinta de dezvoltare a capacitatilor rezidentiale, fie ele colective sau pe lot individual.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:**

Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism-permisiuni si restrictii-necesare a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor.

Elaborarea documentatiei tip P.U.Z. se recomanda pentru asemenea lotizari.

Conform documentatiei topografice, terenul are o cadere de sub 5% de la est la vest.

Accesul pe amplasament se face dinspre sud.

Prevederi ale P.U.G.: UTR nr.32 – LAC SOMOVA, zona de locuinte si functiuni complementare.

Se propune:





## CONSTRUIRE LOCUINTE

Intravilan Municipiul Tulcea, aleea LIVEZILOR, nr. cad./C.F. 51340, 49409, 51339 - judetul TULCEA

### VARIANTA 1:

- schimbarea in LluM – locuinte colective cu regim moderat de inaltime pentru parcela **51339**
  - H max = **15 m** (P+3)
  - POT minim = 15 %                      POT maxim = **45 %**
  - CUT minim = 0,15                      CUT maxim = **1,2**
  - NUMAR MAXIM APARTAMENTE 10
  - retrageri de minim **5,00m** fata de limita de vest, **2,50m** fata de limita de nord si **2,00m** fata de limita de est
- schimbarea destinatiei in Lmu3 – locuinte semi-colective cu regim mic de inaltime pentru parcela **51340**
  - H max = **10 m** (P+1)
  - POT minim = 15 %                      POT maxim = **45 %**
  - CUT minim = 0,15                      CUT maxim = **0,9**
  - NUMAR MAXIM LOCUINTE 5
  - retrageri de minim **4,00m** fata de limita de vest, **5,00m** fata de limita de sud si **2,00m** fata de limita de est
- schimbarea destinatiei in Ccr – cai de comunicatie rutiera si constructii aferente pentru parcela **49409**
  - POT maxim = **0 %**
  - CUT maxim = **0**

### VARIANTA 2 (după dezbateră publică în faza de inițiere):

- schimbarea in LluM – locuinte colective cu regim moderat de inaltime pentru parcela **51339**
  - H max = **15 m** (P+3)
  - POT minim = 15 %                      POT maxim = **35 %**
  - CUT minim = 0,15                      CUT maxim = **1,2**
  - NUMAR MAXIM APARTAMENTE 7
  - retrageri de minim **5,00m** fata de limita de est, **3,00m** față de limita de nord și cea de vest **2,00m** față de limita de sud.
- schimbarea destinatiei in Lmu3 – locuinte semi-colective cu regim mic de inaltime pentru parcela **51340**
  - H max = **10 m** (P+1)
  - POT minim = 15 %                      POT maxim = **45 %**
  - CUT minim = 0,15                      CUT maxim = **0,9**
  - NUMAR MAXIM LOCUINTE 5
  - retrageri de minim **5,00m** fata de limita de sud, **3,50m** față de limita de vest si **2,00m** fata de limita de est.
- schimbarea destinatiei in Ccr – cai de comunicatie rutiera si constructii aferente pentru parcela **49409**
  - POT maxim = **0 %**
  - CUT maxim = **0**



## CONSTRUIRE LOCUINTE

Intravilan Municipiul Tulcea, aleea LIVEZILOR, nr. cad./C.F. 51340, 49409, 51339 - judetul TULCEA

### 3.2. Valorificarea cadrului natural:

Zona este complet antropizata.

### 3.3. Modernizarea circulatiei:

Numarul de locuri de parcare/garare se va stabili conform HCL nr.201/28.09.2017.

Accesul se va face dinspre strada de legatura propusa prin PUG, reglementandu-se prin PUZ drumuri de incinta.

3.4. Dezvoltarea echiparii edilitare: Pe amplasament exista posibilitatea de racord la retelele de utilitati din zona si anume alimentare cu apa, canalizare si energie electrica.

3.5. Protectia mediului: Va fi incheiat contract de colectare a deseurilor cu o firma specializata.

Se va asigura un procent de minim 25 % spatii verzi amenajate pe cele doua parcele construibile.

Corpul P+2 va fi acoperit în regim de terasă verde circulabilă.

### 3.6. Sanatatea populatiei:

Funciunea propusa, cea de locuire, nu este in contradictie nici cu vecinatatile, nici cu reglementarile PUG si nu impune zone de protectie.

### 3.7. Obiective de utilitate publica:

Au fost identificate urmatoarele obiective de utilitate publica necesar a fi realizate in vederea crearii conditiilor optime pentru functionarea zonei:

- Utilizarea mai judicioasa a terenurilor prin implantarea unei functiuni ce nu intra in contradictie cu vecinatatile.

## 4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Funciunea propusa, de locuire, nu intra in contradictie cu prevederile PUG si asigura o utilizare mai judicioasa a terenurilor.

Aspectul constructiilor va fi in concordanta cu functiunea si specificul zonei.

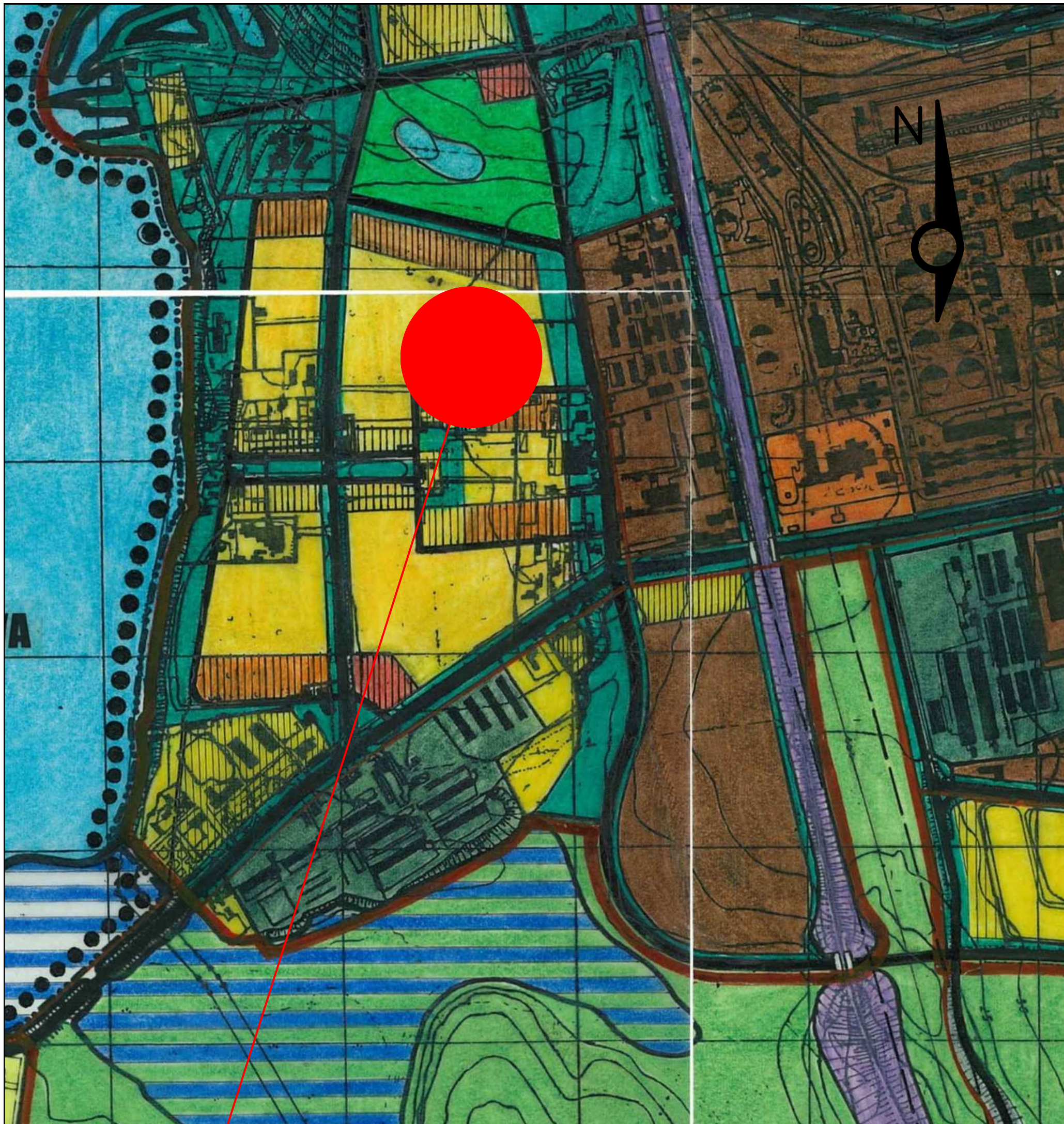
Nu vor fi afectate vecinatatile, respectandu-se prevederile Codului Civil.

Intocmit,

ARHITECT ANCA SUHOV



S.C. ICTIONOS S.R.L.  
J36/262/05.08.2004  
cod unic de inregistrare RO16659874  
Telefon: 0742 615 926 / 0240 531719

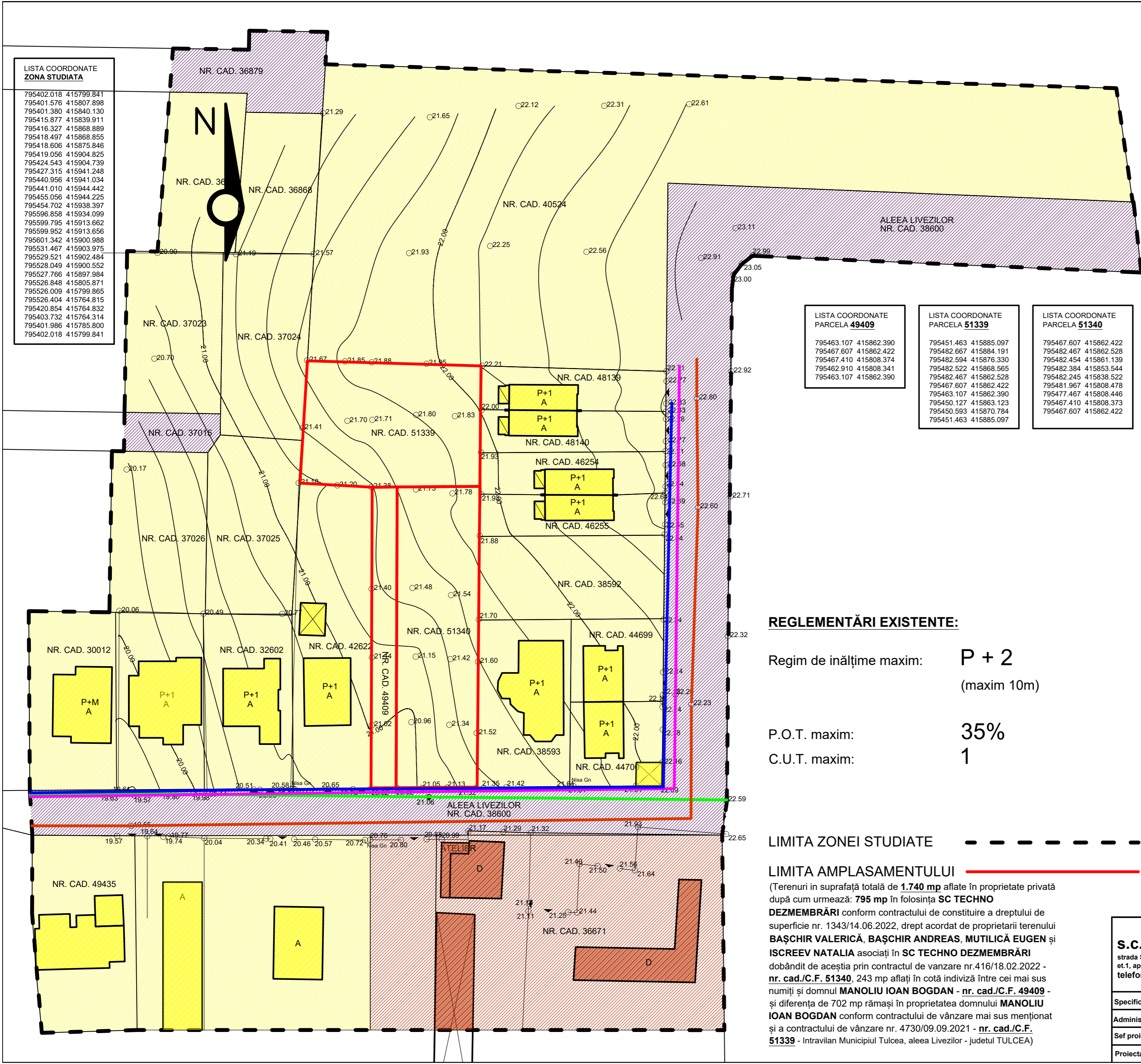


## AMPLASAMENTUL

(Terenuri in suprafață totală de **1.740 mp** aflate în proprietate privată după cum urmează: **795 mp** în folosința **SC TECHNO DEZMEMBRĂRI** conform contractului de constituire a dreptului de suprafață nr. 1343/14.06.2022, drept acordat de proprietarii terenului **BAȘCHIR VALERICĂ, BAȘCHIR ANDREAS, MUTILICĂ EUGEN** și **ISCREEV NATALIA** asociați în **SC TECHNO DEZMEMBRĂRI** dobândit de aceștia prin contractul de vânzare nr.416/18.02.2022 - nr. cad./C.F. **51340**, 243 mp aflați în cotă indiviză între cei mai sus numiți și domnul **MANOLIU IOAN BOGDAN** - nr. cad./C.F. **49409** - și diferența de 702 mp rămași în proprietatea domnului **MANOLIU IOAN BOGDAN** conform contractului de vânzare mai sus menționat și a contractului de vânzare nr. 4730/09.09.2021 - nr. cad./C.F. **51339** - Intravilan Municipiul Tulcea, aleea Livezilor - judetul TULCEA)

## LIMITA ZONEI STUDIATE

<b>s.c. ICTIONOS s.r.l.</b> strada Sabinelor nr.5, bl.E4, sc.C, et.1, ap.6, Tulcea telefon/fax: 0742 615926 / 0240 531719			PLAN URBANISTIC ZONAL		PR.NR. 1/602 2023
			Beneficiar: <b>MANOLIU IOAN BOGDAN și SC TECHNO DEZMEMBRĂRI SRL</b>		
Specificatie	Nume	Semnatura	scara:	CONSTRUIRE LOCUINȚE Intravilan Municipiul Tulcea, aleea LIVEZILOR, nr. cad./C.F. 51340, 49409, 51339 - judetul TULCEA	
Administrator	ing. Vasile SUHOV		1 : 5.000	PLAN NR.	
Sef proiect	arh. Anca SUHOV		data:	P 1	
Proiectat	arh. Anca SUHOV		MARTIE 2023	PLAN DE INCADRARE	



**LISTA COORDONATE ZONA STUDIATA**

795402.018	415799.841
795401.576	415807.898
795401.380	415840.130
795415.877	415839.911
795416.327	415868.889
795418.497	415868.855
795418.606	415875.846
795419.056	415904.825
795424.543	415904.739
795427.315	415941.248
795440.956	415941.034
795441.010	415944.442
795455.056	415944.225
795454.702	415938.397
795596.858	415934.099
795599.795	415913.862
795599.952	415913.856
795601.342	415900.988
795531.467	415903.975
795529.521	415902.484
795528.049	415900.552
795527.766	415897.984
795526.848	415805.871
795526.009	415799.865
795526.404	415764.815
795420.854	415764.832
795403.732	415764.314
795401.986	415785.800
795402.018	415799.841

**LISTA COORDONATE PARCELA 49409**

795463.107	415862.390
795467.607	415862.422
795467.410	415808.374
795462.910	415808.341
795463.107	415862.390

**LISTA COORDONATE PARCELA 51339**

795451.463	415885.097
795482.667	415884.191
795482.594	415876.330
795482.522	415868.565
795482.467	415862.528
795467.607	415862.422
795463.107	415862.390
795450.127	415863.123
795450.593	415870.784
795451.463	415885.097

**LISTA COORDONATE PARCELA 51340**

795467.607	415862.422
795482.467	415862.528
795482.454	415861.139
795482.384	415853.544
795482.245	415838.522
795481.967	415808.478
795477.467	415808.446
795467.410	415808.373
795467.607	415862.422



**REGLEMENTĂRI EXISTENTE:**

Regim de înălțime maxim: **P + 2**  
(maxim 10m)

P.O.T. maxim: **35%**

C.U.T. maxim: **1**

**LIMITA ZONEI STUDIATE** - - - - -

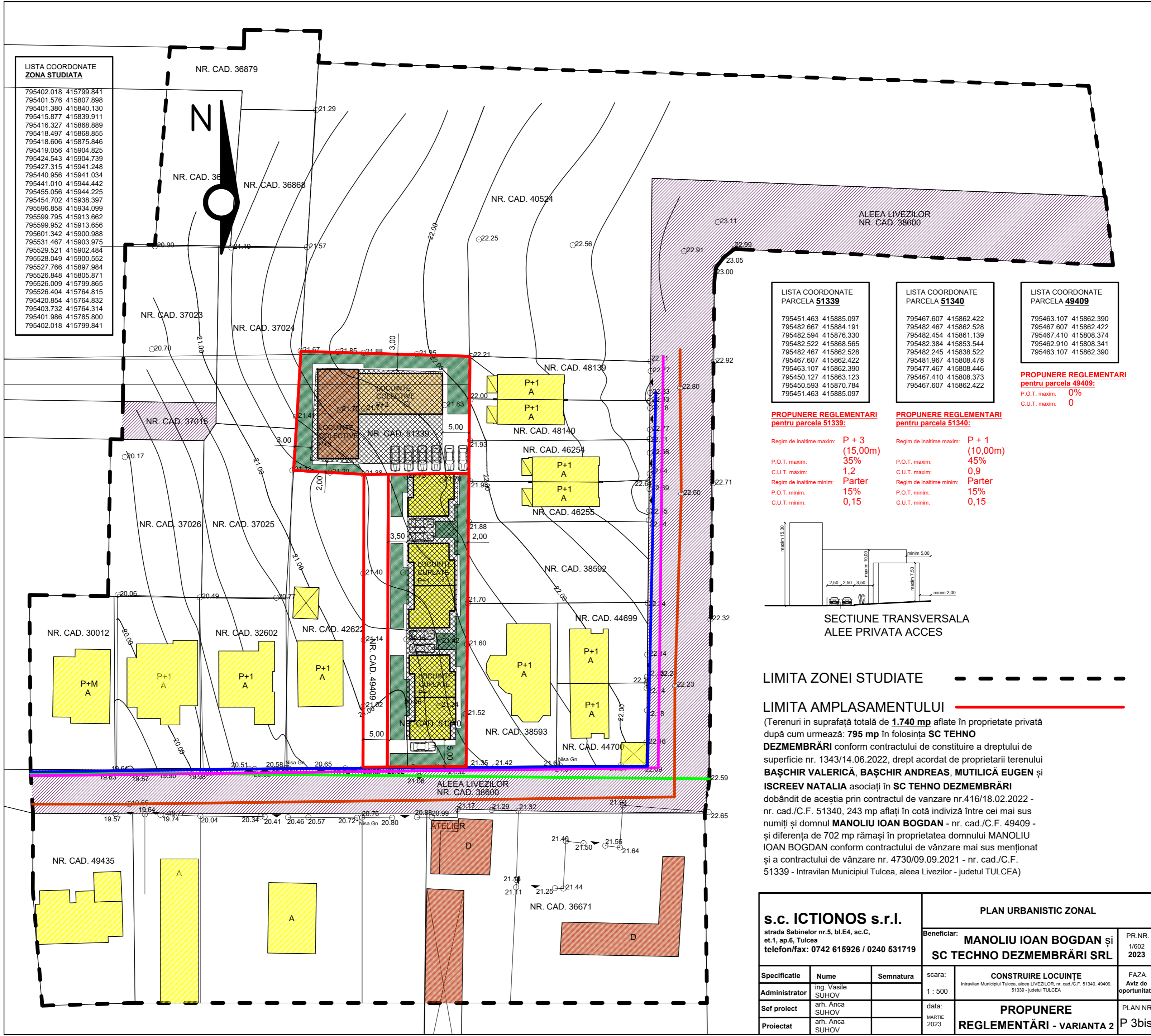
**LIMITA AMPLASAMENTULUI** ————

(Terenui în suprafață totală de **1.740 mp** aflate în proprietate privată după cum urmează: **795 mp** în folosința **SC TECHNO DEZMEMBRĂRI** conform contractului de constituire a dreptului de suprafață nr. 1343/14.06.2022, drept acordat de proprietarii terenului **BAȘCHIR VALERICĂ, BAȘCHIR ANDREAS, MUTILICĂ EUGEN** și **ISCREEV NATALIA** asociați în **SC TECHNO DEZMEMBRĂRI** dobândit de aceștia prin contractul de vânzare nr.416/18.02.2022 - nr. cad./C.F. **51340**, 243 mp aflați în cotă indiviză între cei mai sus numiți și domnul **MANOLIU IOAN BOGDAN** - nr. cad./C.F. **49409** - și diferența de 702 mp rămași în proprietatea domnului **MANOLIU IOAN BOGDAN** conform contractului de vânzare mai sus menționat și a contractului de vânzare nr. 4730/09.09.2021 - nr. cad./C.F. **51339** - Intravilan Municipiului Tulcea, aleea Livezilor - județul TULCEA)

**REGLEMENTARI EXISTENTE (CONFORM P.U.G.)**

Ccr - CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI CONSTRUCTII AFERENTE	
Lmu2 - LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	
I - ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE SI DE DEPOZITARE	

<b>s.c. ICTIONOS s.r.l.</b> strada Sabinelor nr.5, bl.E4, sc.C, et.1, ap.6, Tulcea telefon/fax: 0742 615926 / 0240 531719			<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b>		
Beneficiar: <b>MANOLIU IOAN BOGDAN și SC TECHNO DEZMEMBRĂRI SRL</b>			PR.NR. 1/602 2023		
Specificatie	Nume	Semnatura	scara:	<b>CONSTRUIRE LOCUINTE</b>	
Administrator	ing. Vasile SUHOV		1 : 500	Intravilan Municipiului Tulcea, aleea LIVEZILOR, nr. cad./C.F. 51340, 49409, 51339 - județul TULCEA	
Sef proiect	arh. Anca SUHOV		data:	FAZA: Aviz de oportunitate	
Proiectat	arh. Anca SUHOV		MARTIE 2023	PLAN NR. P 2	
			<b>SITUATIA EXISTENTA</b>		



**LISTA COORDONATE ZONA STUDIATA**

795402.018	415799.841
795401.576	415807.898
795401.380	415840.130
795415.877	415839.911
795416.327	415868.889
795418.497	415868.855
795418.606	415875.846
795419.056	415904.825
795424.543	415904.739
795427.315	415941.248
795440.956	415941.034
795441.010	415944.442
795455.056	415944.225
795454.702	415938.397
795596.858	415934.099
795599.795	415913.662
795599.952	415913.656
795601.342	415900.988
795531.467	415903.975
795529.521	415902.484
795528.049	415900.552
795527.766	415897.984
795526.848	415805.871
795526.009	415799.865
795526.404	415764.815
795420.854	415764.832
795403.732	415764.314
795401.986	415785.800
795402.018	415799.841

**LISTA COORDONATE PARCELA 51339**

795451.463	415885.097
795482.667	415884.191
795482.594	415876.330
795482.522	415868.565
795482.467	415862.528
795467.607	415862.422
795463.107	415862.390
795450.127	415863.123
795450.593	415870.784
795451.463	415885.097

**LISTA COORDONATE PARCELA 51340**

795467.607	415862.422
795482.467	415862.528
795482.454	415861.139
795482.384	415853.544
795482.245	415838.522
795481.967	415808.478
795477.467	415808.446
795467.410	415808.373
795467.607	415862.422

**LISTA COORDONATE PARCELA 49409**

795463.107	415862.390
795467.607	415862.422
795467.410	415808.374
795462.910	415808.341
795463.107	415862.390

**PROPOUNERE REGLEMENTARI pentru parcela 51339:**

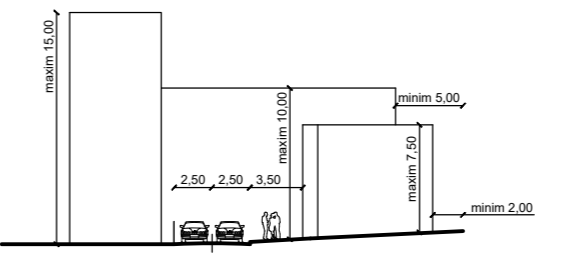
Regim de inaltime maxim: **P + 3 (15,00m)**  
 P.O.T. maxim: **35%**  
 C.U.T. maxim: **1,2**  
 Regim de inaltime minim: **Parter**  
 P.O.T. minim: **15%**  
 C.U.T. minim: **0,15**

**PROPOUNERE REGLEMENTARI pentru parcela 51340:**

Regim de inaltime maxim: **P + 1 (10,00m)**  
 P.O.T. maxim: **45%**  
 C.U.T. maxim: **0,9**  
 Regim de inaltime minim: **Parter**  
 P.O.T. minim: **15%**  
 C.U.T. minim: **0,15**

**PROPOUNERE REGLEMENTARI pentru parcela 49409:**

P.O.T. maxim: **0%**  
 C.U.T. maxim: **0**



**SECTIUNE TRANSVERSALA ALEEI PRIVATA ACCES**

**LIMITA ZONEI STUDIATE** - - - - -

**LIMITA AMPLASAMENTULUI** —————

(Terenuri in suprafata totala de **1.740 mp** aflate in proprietate privata dupa cum urmeaza: **795 mp** in folosinta **SC TEHNO DEZMEMBRARI** conform contractului de constituire a dreptului de suprafie nr. 1343/14.06.2022, drept acordat de proprietarii terenului **BAŞCHIR VALERICĂ, BAŞCHIR ANDREAS, MUTILICĂ EUGEN** și **ISCREEV NATALIA** asociati in **SC TEHNO DEZMEMBRARI** dobândit de acestia prin contractul de vanzare nr.416/18.02.2022 - nr. cad./C.F. 51340, 243 mp aflati in cota indiviza între cei mai sus numiti și domnul **MANOLIU IOAN BOGDAN** - nr. cad./C.F. 49409 - și diferența de 702 mp rămași în proprietatea domnului **MANOLIU IOAN BOGDAN** conform contractului de vanzare mai sus menționat și a contractului de vanzare nr. 4730/09.09.2021 - nr. cad./C.F. 51339 - Intravilan Municipiul Tulcea, aleea Livezilor - judetul TULCEA)

<b>s.c. ICTIONOS s.r.l.</b> strada Sabinelor nr.5, bl.E4, sc.C, et.1, ap.6, Tulcea telefon/fax: 0742 615926 / 0240 531719			<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b>		
			Beneficiar: <b>MANOLIU IOAN BOGDAN și SC TECHNO DEZMEMBRARI SRL</b>		PR.NR. 1/602 2023
Specificatie	Nume	Semnatura	scara: 1 : 500	CONSTRUIRE LOCUINTE Intravilan Municipiul Tulcea, aleea LIVEZILOR, nr. cad./C.F. 51340, 49409, 51339 - judetul TULCEA	FAZA: Aviz de oportunitate
Administrator	ing. Vasile SUHOV				
Sef proiect	arh. Anca SUHOV		data: MARTIE 2023	<b>PROPOUNERE REGLEMENTARI - VARIANTA 2</b>	PLAN NR. P 3bis
Proiectat	arh. Anca SUHOV				

## **MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV**

**STUDIU DE OPORTUNITATE - P.U.Z. CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, IMPREJMUIRE, AMENAJARI PARCARI, ALEI AUTO SI PIETONALE, ACCESURI, SEMNALISTICA RUTIERA, SPATII VERZI, AMENAJARE SI CONSTRUIRE ZONE TEHNICE, BRANSARE LA UTILITATI SI INSTALATII DE UTILIZARE AFERENTE, AMPLASARE SEMNALE PUBLICITARE SI TOTEMURI, ORGANIZARE DE SANTIER, OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE PENTRU DEZMEMBRARI PARCELE, COMASARI PARCELE, ALIPIRE PARCELE, STRADA BABADAG, nr. 172, nr. 172 Bis si nr. 174, MUNICIPIUL TULCEA, JUD. TULCEA**

**FOAIE DE SEMNATURI:**

**SEF PROIECT COMPLEX:**

Arh. Mihai Lucian BERCEANU

**SEF PROIECT:**

Urb. Diplomat Lavinia OTELEA

**PROIECTANȚI:**

Master Urb. Olga VĂLUȘESCU

Master Urb. Catalin Vasile ONCESCU

## **BORDEROU STUDIU DE OPORTUNITATE**

### **PIESE SCRISE:**

01. Foaie de capat
02. Foaie de semnături
03. Borderou piese scrise
04. Memoriu Tehnic Explicativ

### **PIESE DESENATE:**

01. Plan Incadrare in zona
- 02.01. Plan Incadrare in PUG Municipiul Tulcea- Documentatie in vigoare
- 02.02. Plan Incadrare in PUZ Tulcea Shopping Centre si in PUZ Supermarket
03. Plan Topografic Cadastral
- 0.4. Situatia Existenta
- 0.5. Reglementari Urbanistice
- 0.6. Reglementari Edilitare



## Memoriu Tehnic Explicativ

### CUPRINS

- 1. Introducere**
  - 1.1 Date de recunoaștere a documentației
  - 1.2 Obiectul PUZ
  - 1.3 Surse documentare
  
- 2. Stadiul actual al dezvoltării**
  - 2.1. Evoluția zonei
  - 2.2. Încadrare în localitate
  - 2.3. Elemente ale cadrului natural
  - 2.4. Circulația
  - 2.5. Ocuparea terenurilor
  - 2.6. Echipare edilitară
  - 2.7. Probleme de mediu
  - 2.8. Opțiuni ale populației
  
- 3. Propuneri de dezvoltare urbanistică**
  - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
  - 3.2. Prevederi ale PUG/PUZ-uri aprobate
  - 3.3. Valorificarea cadrului natural
  - 3.4. Modernizarea circulației
  - 3.5. Zonificarea funcțională
  - 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
  - 3.7. Protecția mediului
  - 3.8. Obiective de utilitate publică
  
- 4. Concluzii, măsuri în continuare**
  - 4.1. Strategie de dezvoltare urbană
  - 4.2. Prognoza de compoziție urbană: P.O.T., C.U.T. posibil-justificat
  - 4.3. Consecințe economice și sociale la nivelul unității administrativ-teritoriale
  - 4.4. Categoriile de costuri

## CAPITOLUL 1

### I. INTRODUCERE

#### 1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: **STUDIU DE OPORTUNITATE – P.U.Z. CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, IMPREJMUIRE, AMENAJARI PARCARI, ALEI AUTO SI PIETONALE, ACCESURI, SEMNALISTICA RUTIERA, SPATII VERZI, AMENAJARE SI CONSTRUIRE ZONE TEHNICE, BRANSARE LA UTILITATI SI INSTALATII DE UTILIZARE AFERENTE, AMPLASARE SEMNALE PUBLICITARE SI TOTEMURI, ORGANIZARE DE SANTIER, OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE PENTRU DEZMEMBRARI PARCELE, COMASARI PARCELE, ALIPIRE PARCELE, STRADA BABADAG, nr. 172, nr. 172 Bis si nr. 174, MUNICIPIUL TULCEA, JUD. TULCEA.**

#### BENEFICIAR:

**S.C. PK ZINC S.R.L.**

PROPRIETARI: S.C. MEZROS ASSET S.R.L.

S.C. SERATOS EXPERT S.R.L.

Proiectant general: **S.C.HB-DESIGN TEAM ARHITECTURA, CONSTRUCTII, MOBILIER S.R.L**

Proiectant urbanism: **S.C. URBE PLAN 21 ATELIER DE PROIECTARE S.R.L.**

Faza: **Studiu de Oportunitate**

Data: **05. 2023**

Prezenta documentatie tehnica este elaborata cu respectarea Legii nr. 350/2001 privind Urbanismul si amenajarea teritoriului, Legii nr. 50/1991, actualizata, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, a *Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal - INDICATIV: GM- 010 - 2000.*

Documentatia este elaborată în baza Certificatului de Urbanism nr. 58 din 08.02.2023 emis de Primăria Municipiului Tulcea, in cadrul caruia sunt cuprinse numerele cadastrale 32779, 31034, 32798, CAD:453, CAD:3589 si CAD:3703 ce insumeaza suprafata de 41.759,00 mp din acte respectiv 41.915,00 mp masurata, conform Extraselor de Carte Funciara nr. 32779, 31034, 32798, 32793, 32788, si 30006.

Se propune prin prezenta documentatie sa se reglementeze suplimentar si alte terenuri care nu au fost cuprinse in Certificatul de Urbanism emis pentru investitie. Zona de Reglementare propusa 46.993,60 mp din masuratori este formata din suprafata terenurilor cuprinse in Certificatul de Urbanism, respectiv 41.915,00 mp (din masuratori), plus numarul cadastral 512/1 in suprafata de 2000 mp si restul sunt terenuri neintabulate.

Terenurile cuprinse in Certificatul de urbanism sunt cele inventariate in tabelul de mai jos.

**TERENURI CUPRINSE IN CERTIFICATUL DE URBANISM NR. 58 DIN  
 08.02.2023 - CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL**

	NUMAR CADASTRAL	EXTRAS DE CARTE FUNCIARA	SUPRAFATA DIN ACTE (mp)	SUPRAFATA MASURATA (mp)	ADRESA	PROPRIETAR	ACT DE PROPRIETATE
1	32798	32798	5000	5000	Loc. Tulcea,Str · Babadag, nr.174, Jud. Tulcea	SC SERATOS EXPERT S.R.L.	Contract de Vanzare Cumparare nr. 2746 din 16.12.2015 emis de NP BUNEA RALUCA
2	31034	31034	5000	5030	Loc. Tulcea,Str · Babadag, nr.172 BIS, Jud. Tulcea	SC SERATOS EXPERT S.R.L..	Contract de Vanzare Cumparare nr. 2746 din 16.12.2015 emis de NP BUNEA RALUCA
3	CAD:3589	32788	5000	5000	Loc. Tulcea, Jud. Tulcea	SC SERATOS EXPERT S.R.L..	Contract de Vanzare Cumparare nr. 2746 din 16.12.2015 emis de NP BUNEA RALUCA
4	CAD:453	32793	5000	5004	Loc. Tulcea, Jud. Tulcea	SC SERATOS EXPERT S.R.L..	Contract de Vanzare Cumparare nr. 2746 din 16.12.2015 emis de NP BUNEA RALUCA
5	32779	32779	5000	5122	Loc. Tulcea,Str · Babadag, nr.172, Jud. Tulcea	SC SERATOS EXPERT S.R.L..	Contract de Vanzare Cumparare nr. 2746 din 16.12.2015 emis de NP BUNEA RALUCA
6	CAD:3703	30006	16759	17974	Loc. Tulcea, Str. Babadag, nr.172, Jud. Tulcea	MEZROS ASSET SRL	Act administrativ nr. 1078/2016 din 01.07.2022 emis de BEJ ARAGEA DANIEL

Zona supusa reglementarii este în suprafață de **46.993,60 mp** si este formata din terenurile cuprinse in Certificatul de Urbanism nr. 58 din 08.02.2023 ( in suprafata de 41.915,00 mp – din masuratori) si din terenuri suplimentare ( in suprafata de 5.078,60 mp, formata din numarul cadastral 512/1 in suprafata de 2000 mp si restul sunt terenuri neintabulate) identificate pe plansa de reglementari. Zona este situata în intravilanul Municipiului Tulcea și are destinația de curți-construcții, respectiv arabil conform Extraselor de Carte Funciara nr. 32798, nr. 31034, nr. 32788, nr. 32793, nr. 32779, nr. 30006 si nr. 48014.

Pe o suprafata de 46.993,60 mp se propune o zona de reglementare in vederea aprobarii unui P.U.Z pentru construire Centru Comercial, imprejmuire, amenajare parcare, alei auto si pietonale, accesuri, semnalistica rutiera, spatii verzi, amenajare si construire zone tehnice, bransare la utilitati si instalatii de utilizare aferente, amplasare semnale publicitare si totemuri, organizare de santier si operatiuni cadastrale si notariale (dezmembrari, comasari si alipiri parcele).

Terenul este amplasat in sudul Municipiului Tulcea, pe strada Babadag, in dreptul sensului giratoriu amplasat la iesirea din oras.



Incadrarea terenului in cadrul orasului Tulcea



Amplasare teren in raport cu arterele de circulatie

Se propune reglementarea in baza PUZ-ului si anume se doreste schimbarea reglementarii existente pe intreaga suprafata de teren propusa spre reglementare.

Terenul reglementat prin PUZ a fost initial reglementat prin PUG Municipiul Tulcea aprobat prin Hotararea Consiliului Local Tulcea nr. 29/27.05.1996, cu Regulament Local de Urbanism revizuit, aprobat prin HCL nr. 19/25.02.1999 si prelungita valabilitatea documentatiilor de urbanism mentionata, prin HCL nr. 129/26.05.2011. In cadrul PUG-ului terenul reglementat era partial cuprins in intravilan fiind incadrat in UTR NR. 30 – CETATII si partial in extravilan. Conform PUG Municipiul Tulcea terenul se afla in :

- Zone de Unitati Industriale;
- Zone de Unitati Agricole;



Incadrare in PUG Municipiul Tulcea- UTR 30- Zona unitati productie industriala

**Terenul reglementat se afla partial in zona cu regim de supraveghere arheologica, zone de protectie a siturilor arheologice - Cod LMI - TL XIX - FORT TURCESC, conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Tulcea si a Certificatului de Urbanism nr. 58 din 08.02.2023.**

Ulterior amplasamentul a fost cuprins in **P.U.Z.-ul "Supermarket", aprobat prin HCL nr. 193 din 30.06.2005** si ulterior in **P.U.Z. "Tulcea Shopping Centre" aprobat prin HCL nr. 135/ 29.05.2008.**

Conform RLU aferent PUZ "Supermarket", aprobat prin HCL nr. 193 din 30.06.2005, plansa A2 - Reglementari urbanistice zonificare, amplasamentul se afla in Zona Unitati Agro - Industriale existente pentru terenul cu nr. cad. 3703, Cartea Funciara 30006.

Conform RLU aferent PUZ "Tulcea Shopping Centre" aprobat prin HCL nr. 135/ 29.05.2008 , Plansa A3 – Reglementari Urbanistice, amplasamentul se afla in:

- Zona CC - Zona cai de comunicatii;parcare aferenta complexului comercial prevazuta la nivelul demisolului in exterior, pe terasa demisolului accesibil din exterior

- Zona C1; - Complex Comercial Tulcea Shopping Centre S+Ds+P+1E pentru terenurile cu nr. cadastral/carte funciara 32779; nr. cadastral/ carte funciara 31034; nr. cadastral/carte funciara 32798; nr. cadastral 453/carte funciara 32793; nr. cadastral 3703/carte funciara 30006 avand indicatori aprobati:

POT max = 51,58%

CUT max = 1.37 ;



Incadrare in PUZ "Tulcea Shopping Centre" aprobat prin HCL nr. 135/ 29.05.2008

Se dorește prin PUZ-ul actual o modificare a reglementărilor aprobate, prin creșterea indicatorilor urbanistici aprobați, schimbarea funcțională a reglementărilor existente din zona industrială în zona mixtă: comerț și servicii și funcțiuni complementare de **tip ISc-construcții comerciale** conform PUG-ului în vigoare.

P.U.Z.-ul prezent propune studierea în amănunt și reglementarea suprafeței totale de 46.993,60 mp cu aducerea indicatorilor urbanistici la noile cerințe urbanistice.

**Parcarea** se va realiza la sol, în cadrul amplasamentului și va respecta HCL Tulcea nr. 201 din 28.09.2017.

Pe parcele este obligatorie realizarea unor **spații plantate** adecvate funcțiunii, în proporție cu suprafața solicitată prin RGU, aprobat cu HG nr. 525/1996. Conform RGU, pentru spații comerciale se va asigura un procent minim de 2%-5%. Prin prezentul studiu **se propune asigurarea unui procent de minim 5% din terenul reglementat.**

### **Configurarea terenului: dimensiune/orientare/accese**

Suprafața terenurilor cuprinse în Certificatul de urbanism nr. 58 din 08.02.2023 eliberat de către Primăria Municipiului Tulcea este formată din 6 numere cadastrale, având o formă neregulată, orientată pe direcția nord-sud.

Zona supusă reglementării este în suprafață de 46.993,60 mp și este formată din terenurile cuprinse în Certificatul de Urbanism ( în suprafața de 41.915,00 mp) și din terenuri suplimentare ( în suprafața de 5.078,60 mp).

**Accesul** pe parcelele reglementate se va face din strada Babadag, prin sensul giratoriu existent prin care își face acces și magazinul Lidl, pe partea opusă a străzii. Strada Babadag este **STUDIU DE OPORTUNITATE – MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV - P.U.Z. CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, IMPREJMUIRE, AMENAJARI PARCARI, ALEI AUTO ȘI PIETONALE, ACCESURI, SEMNALISTICA RUTIERĂ, SPAȚII VERZI, AMENAJARE ȘI CONSTRUIRE ZONE TEHNICE, BRANSARE LA UTILITĂȚI ȘI INSTALAȚII DE UTILIZARE AFERENTE, AMPLASARE SEMNALE PUBLICITARE ȘI TOTEMURI, ORGANIZARE DE SANȚIER, OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE PENTRU DEZMEMBRARI PARCELE, COMASARI PARCELE, ALIPIRE PARCELE, STRADA BABADAG, nr. 172, nr. 172 Bis și nr. 174, MUNICIPIUL TULCEA, JUD. TULCEA**

drum national 22 ( DN22) si drum european 87 ( E87) si are un regim special de autorizare conform prevederilor O.U.G. 43/1997 privind regimul drumurilor. Se va propune o rectificare punctuala a circulatiei din strada Babadag pentru realizarea accesului secundar. Se impune o retragere de 26,0 m din axul DN.

### **Date referitoare la proprietate (fișa corpului de proprietate, plan de amplasament, situație juridică)**

Terenurile propuse spre reglementare sunt:

- numarul cadastral 32779, suprafata masurata 5122,00 mp, detinut de catre SC SERATOS EXPERT S.R.L.
- numarul cadastral 31034, suprafata masurata 5030,00 mp, detinut de catre SC SERATOS EXPERT S.R.L.
- numarul cadastral 32798, suprafata masurata 5000,00 mp, detinut de catre SC SERATOS EXPERT S.R.L.
- numarul cadastral 32793, suprafata masurata 5004,00 mp, detinut de catre SC SERATOS EXPERT S.R.L.
- numarul cadastral 32788, suprafata masurata 5000,00 mp, detinut de catre SC SERATOS EXPERT S.R.L.
- numarul cadastral 30006, suprafata din acte 16759,00 mp, odata cu actualizarea cartii funciare, suprafata masurata a imobilului este 17974,00 mp, teren detinut de catre MEZROS ASSET SRL
- terenul cu numar cadastral 512/1 ( in suprafata de 2000,00 mp) detinut de catre BABIC VASILE si BABIC IOANA
- si terenuri neintabulate in suprafata de 3078,60 mp.

Pentru terenurile detinute de catre SC SERATOS EXPERT S.R.L exista un Antecontract de vanzare-cumparare nr. 2673 din 27.07.2022 intre SC Seratos Expert SRL si PK Zinc SRL ; Imputernicire Seratos Expert SRL catre PK ZINK SRL pentru realizarea PUZ-ului si Act de adjudecare din 01.07.2022 pentru detinerea numarului cadastral 30006 de catre MEZROS ASSET SRL si Promisiunea bilaterala de vanzare-cumparare autentificata sub numarul 62 din data de 20.01.2023, de Stanisor Dumitru Emilian, notar public in cadrul SPN Optima Lex.

Pe numarul cadastral 30006, cu suprafata din acte 16.759,00 mp, odata cu actualizarea Cartii Funciare, suprafata masurata a imobilului este 17.974,00 mp. Pe acest teren detinut de catre MEZROS ASSET SRL, se afla urmatoarele constructii, ce vor fi demolate odata cu realizarea investitiei:

Constructii existente	Denumire constructie	Suprafata (mp)
CAD:3703-C1	Bazin apa	104
CAD:3703-C2	WC	6
CAD:3703-C3	Depozit carbuni	34
CAD:3703-C4	Magazie	21
CAD:3703-C5	Bazin	14
CAD:3703-C6	Turn centrala	23
CAD:3703-C7	Distilarie	125



CAD:3703-C8	Centrala termica	115
CAD:3703-C9	Sera	182
CAD:3703-C10	Utilaj tehnic	58
CAD:3703-C11	Constructie tehnica	810
CAD:3703-C12	Utilaje	87
CAD:3703-C16	Bascula	41
CAD:3703-C17	Casa bascula	16
CAD:3703-C18	Copertina	6
CAD:3703-C19	Crama subt	52
CAD:3703-C20	Centrala frig	420
CAD:3703-C21	Magazie	18
CAD:3703-C22	Centrala frig	67
CAD:3703-C23	Timplarie	70
CAD:3703-C24	Magazie	228
CAD:3703-C25	Crama	3465
CAD:3703-C26	Sediu administrativ	333
Total		6295

Pe numarul cadastral 31034 se afla si un Releu Telefonie, ce nu este intabulat in cartea funciara.

Vecinătăți terenuri cuprinse in zona de reglementare:

Nord –terenuri neintabulate, detinute de personae fizice sau juridice;

Sud – Strada Babadag, domeniu public;

Vest – terenuri neintabulate; NR. CAD. 44970, NR.CAD. 40117, DRUM DE EXPLOATARE , NR. CAD 32784, NR. CAD 51487, RELEU TELEFONIE

Est – NR. CAD 38849, DRUM DE ACCES si NR. CAD. 43406.



Situatia existenta- amplasament studiat, sensul giratoriu existent

Sensul giratoriu existent este partial executat pe numerele cadastrale cuprinse in CU, respectiv pe numarul cadastral 32793 si nr. cadastral 32788.

### **Categoria de folosință a terenurilor**

**STUDIU DE OPORTUNITATE – MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV** - P.U.Z. CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, IMPREJMUIRE, AMENAJARI PARCARI, ALEI AUTO SI PIETONALE, ACCESURI, SEMNALISTICA RUTIERA, SPATII VERZI, AMENAJARE SI CONSTRUIRE ZONE TEHNICE, BRANSARE LA UTILITATI SI INSTALATI DE UTILIZARE AFERENTE, AMPLASARE SEMNALE PUBLICITARE SI TOTEMURI, ORGANIZARE DE SANTIER, OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE PENTRU DEZMEMBRARI PARCELE, COMASARI PARCELE, ALIPIRE PARCELE, STRADA BABADAG, nr. 172, nr. 172 Bis si nr. 174, MUNICIPIUL TULCEA, JUD. TULCEA

Folosința actuală a terenurilor este de curți construcții, conform Extraselor de Carte Funciara aferente si arabil, iar parte din terenurile neintabulate sunt drumuri de exploatare.



Imagine aeriana cu amplasamentul reglementat- sursa TOP EXPERT SRL

## 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

### Solicitări ale temei program

Pe terenul delimitat în planurile anexate, prin documentatia Studiu de Oportunitate pentru Plan Urbanistic Zonal, se propune o modificare a reglementărilor aprobate, prin creșterea indicatorilor urbanistici aprobati, schimbarea funcțională a reglementarilor existente din zona industrială in zona mixta: comert si servicii de tip ISc-construcții comerciale conform PUG-ului in vigoare.

**In acest sens se dorește realizarea unui CENTRU COMERCIAL, IMPREJMUIREA AMPLASAMENTULUI, AMENAJAREA DE PARCARI NECESARE INVESTITIEI, AMENAJAREA DE ALEI AUTO ȘI PIETONALE, RECONFIGURARE ACCESURI, AMPLASARE DE SEMNALISTICA RUTIERA, AMENAJARE DE SPAȚII VERZI, AMENAJARE SI CONSTRUIRE ZONE TEHNICE, BRANȘAMENTE LA UTILITATI SI INSTALATII DE UTILIZARE AFERENTE, AMPLASARE SEMNALE PUBLICITARE ȘI TOTEMURI, ORGANIZARE DE ȘANTIER, REALIZAREA DE OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE PENTRU DEZMEMBRARI PARCELE,**

STUDIU DE OPORTUNITATE – MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV - P.U.Z. CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, IMPREJMUIRE, AMENAJARI PARCARI, ALEI AUTO SI PIETONALE, ACCESURI, SEMNALISTICA RUTIERA, SPAȚII VERZI, AMENAJARE SI CONSTRUIRE ZONE TEHNICE, BRANȘARE LA UTILITATI SI INSTALATII DE UTILIZARE AFERENTE, AMPLASARE SEMNALE PUBLICITARE SI TOTEMURI, ORGANIZARE DE ȘANTIER, OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE PENTRU DEZMEMBRARI PARCELE, COMASARI PARCELE, ALIPIRE PARCELE, STRADA BABADAG, nr. 172, nr. 172 Bis si nr. 174, MUNICIPIUL TULCEA, JUD. TULCEA

## **COMASARI PARCELE, ALIPIRE PARCELE in functie de necesitati in vederea implementarii proiectului amintit.**

În vederea stabilirii condițiilor de construire care să corespundă intențiilor temei program, Primaria Municipiului Tulcea a solicitat inițiatorului SC PK ZINK SRL prin Certificatul de Urbanism nr. 58 din 08.02.2023 realizarea unui P.U.Z., în baza unui Aviz de Oportunitate emis în conformitate cu normativele și legislația în vigoare.

### **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată**

Legea nr. 50/1991, Ordinul MLPAT nr. 91/1991 și Legea nr. 350/2001 (modificată și completată) constituie cadrul legislativ pentru elaborarea documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, în baza cărora se pot autoriza construcțiile propuse prin actuala documentație, care urmează să fie supusa avizării și aprobării Consiliului Local Municipiul Tulcea.

Prezenta documentație are ca scop modificarea reglementărilor aprobate prin PUG și PUZ-urile aprobate anterior, pentru terenurile în suprafața totală de 46.993,60 mp.

### **1.3. SURSE DOCUMENTARE**

În cadrul studiului au fost evaluate toate documentațiile de urbanism valabile în perimetrul de studiu și nu numai.

#### **Lista studiilor și documentațiilor avizate/ aprobate anterior P.U.Z. :**

Amplasamentul a fost reglementat prin PUG Municipiul Tulcea aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Tulcea 29/27.05.1996, cu Regulament Local de urbanism revizuit aprobat prin HCL nr. 19/25.02.1999 și prelungita valabilitatea documentațiilor de urbanism menționate prin HCL nr. 129/26.05.2011.

-P.U.Z. "Supermarket", aprobat prin HCL nr. 193 din 30.06.2005.

-P.U.Z. "Tulcea Shopping Centre" aprobat prin HCL nr. 135/ 29.05.2008.

#### **Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.**

Sunt în curs de întocmire sau s-au efectuat și au fost extrase concluzii din ele, următoarele studii:

- Ridicare topografică-cadastrală actualizată;
- Studiu de Trafic/Circulație;
- Studiu geotehnic.

#### **Date statistice**

#### **Legislație aplicabilă:**

- Codul civil;
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 republicată în anul 2002 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

- Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal - INDICATIV: GM- 010 - 2000 aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice si Amenajării Teritoriului;
- Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ
- Legea nr. 7/1996 cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației , cu modificarile si completările ulterioare
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 - Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism ind. GM-007-2000
- OUG 195/2005 privind protecția mediului , aprobată cu modificări prin legea 265/2006, cu modificările și completările ulterioare . OUG nr. 114 din 17 octombrie 2007 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului
- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane
- Ordinul nr. 2701/2010 privind metodologia de implicare a publicului în procesul de elaborare sau revizuire a documentațiilor de urbanism și de amenajarea teritoriului;
- Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

## **CAPITOLUL 2:**

### **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

#### **2.1. EVOLUȚIA ZONEI**

Evoluția istorică a teritoriului Tulcea este strâns legată de cea a Dobrogei, o regiune propice schimburilor comerciale și de conviețuire a mai multor etnii. Pe teritoriul actualului oraș Tulcea există o așezare autohtonă, tribală, sau chiar o cetate de unde negustorii greci se aprovizionau cu unele marfuri.

La acest moment Tulcea este un oraș industrial, port pentru navele de pasageri, precum și pentru cele care transportă produse industriale, mai ales materii prime.

Orașul Tulcea se află la 30 de metri altitudine și la 292 kilometri față de București. Tulcea este un important centru industrial. Aici se realizează construcții și reparații de nave. Un aeroport se află în apropiere de oraș, pe șoseaua Tulcea - Constanța, la km 15. Tot aici se află și unicul producător de alumina calcinată din țară, ALUM S.A., precum și un important șantier de construcții navale, VARD Tulcea. Fiind supranumit și Orașul de la Porțile Deltei Dunării, o parte

**STUDIU DE OPORTUNITATE – MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV - P.U.Z. CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, IMPREJMUIRE, AMENAJARI PARCARI, ALEI AUTO SI PIETONALE, ACCESURI, SEMNALISTICA RUTIERA, SPATII VERZI, AMENAJARE SI CONSTRUIRE ZONE TEHNICE, BRANSARE LA UTILITATI SI INSTALATI DE UTILIZARE AFERENTE, AMPLASARE SEMNALE PUBLICITARE SI TOTEMURI, ORGANIZARE DE SANTIER, OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE PENTRU DEZMEMBRARI PARCELE, COMASARI PARCELE, ALIPIRE PARCELE, STRADA BABADAG, nr. 172, nr. 172 Bis si nr. 174, MUNICIPIUL TULCEA, JUD. TULCEA**

din economie s-a dezvoltat în jurul turismului, fapt atestat prin construcțiile și investițiile ce s-au făcut pentru construirea de noi hoteluri.

Aici funcționează mai multe centre comerciale: Penny Market, Hipermarket Dunărea, Coral Plaza Mall, Billa, Winmarkt, Lidl, Kaufland, Dedeman, Profi.

Pe terenul reglementat, au fost desfasurate activitati viticole (distilerie, utilaje tehnice, bazine de decantare, crama, centrale frig, magazii etc), in constructiile industriale si edilitare existente pe amplasament.

## 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul este amplasat în sudul Municipiului Tulcea, pe strada Babadag, în dreptul sensului giratoriu amplasat la iesirea din oras.

Din punct de vedere a evolutiei zonei fata de localitate putem mentiona faptul ca intregul areal adiacent amplasamentului se afla in intravilanul localitatii datorita documentatiilor aprobate pe amplasament si in imprejurimi, mai putin la nord de amplasament, unde se propune extinderea intravilanului prin PUG-ul in avizare aflat in desfasurare.



## 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Clima municipiului Tulcea este temperat-continentală cu influențe sub-mediteraneene. Iarna se face simțit aerul arctic, din nord, care provoacă scăderea temperaturii.

Temperatura medie anuală din Tulcea este una dintre cele mai ridicate din țară, fiind de 10,8 grade.

Terenul este denivelat, conform masuratorilor din ridicarea topografica.  
Zona seismica de calcul, pentru Tulcea este caracterizata de o valoare de varf a acceleratiei orizontale a terenului  $a_g=0.16$  g si o perioada de control(colt) a spectrului de raspuns  $T_c=0.7$  sec (conform normativului P100-1/2006)

Terenul va necesita realizarea de sistematizare verticala. Terenul nu prezinta riscuri naturale majore: risc de inundatii sau risc de alunecari de teren.

## 2.4. CIRCULAȚIA

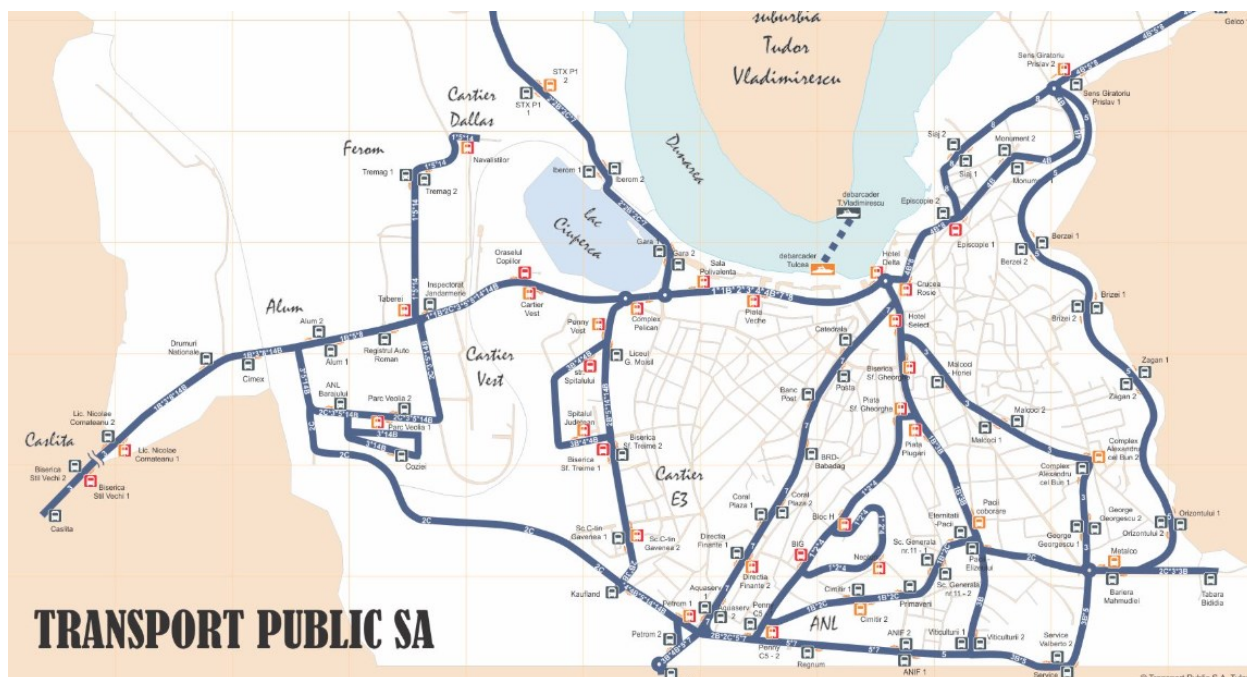
Căi de acces în Tulcea:

Cu mașina -Brăila - 92 km, București – 283 km (via Hârșova - DN2) , Constanța – 126 km, Galați – 113 km (via Brăila), Vaslui - 290 km (via Galați)

Pe amplasamentul reglementat accesul se face dinspre sud vest prin intermediul strazii Babadag, prin sensul giratoriu existent si prin intermediul unui drum de pamant.

### ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE- SISTEMUL PUBLIC DE TRANSPORT: ASPECTE CRITICE

Orașul Tulcea are o rețea de transport în comun cu autobuze, exploatată de S.C. Transport Public S.A. . Principala linie de autobuz este linia 1, ce leagă Liceul A. Saligny de Cartierul Neptun (cu varianta 1b Liceul A. Saligny - ANL), însă există mai multe linii de autobuz ce acoperă aproape tot orașul. Intervalele de succedare sunt de aproximativ 20 de minute, însă zona centrală, cea mai solicitată, este străbătută de mai multe trasee (1, 1b, 2, 3, 4, 4b), graficele de circulație ale acestora făcând ca, pe această porțiune de traseu să circule un autobuz la 6 - 7 minute. De asemenea, operatorul de transport local efectuează și transport spre localitățile Babadag, Nalbant, Iazurile, Nufăru, Visterna și Zebil, dar și către Aeroportul Tulcea.



Harta trasee autobuze: Sursa: <https://stp-tulcea.ro/harta-retea/>

În cadrul zonei studiate circulă următoarele autobuze: 3B, 4B, 5, 7 care au punct terminal în zona magazinului Lidl.

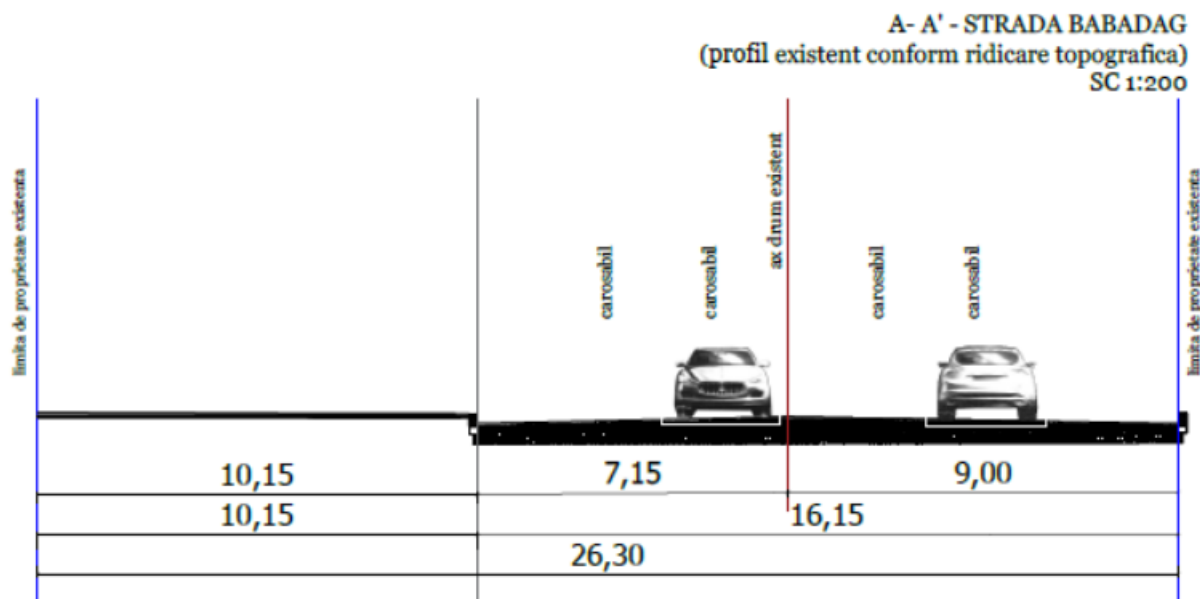
**STUDIU DE OPORTUNITATE – MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV - P.U.Z. CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, IMPREJMUIRE, AMENAJARI PARCARI, ALEI AUTO SI PIETONALE, ACCESURI, SEMNALISTICA RUTIERA, SPATII VERZI, AMENAJARE SI CONSTRUIRE ZONE TEHNICE, BRANSARE LA UTILITATI SI INSTALATI DE UTILIZARE AFERENTE, AMPLASARE SEMNALE PUBLICITARE SI TOTEMURI, ORGANIZARE DE SANCTI, OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE PENTRU DEZMEMBRARI PARCELE, COMASARI PARCELE, ALIPIRE PARCELE, STRADA BABADAG, nr. 172, nr. 172 Bis si nr. 174, MUNICIPIUL TULCEA, JUD. TULCEA**

## ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE - CIRCULAȚIA RUTIERĂ ȘI PIETONALĂ: ASPECTE CRITICE

Starea tehnică a străzilor analizate, realizate cu îmbrăcăminte asfaltică – Strada Babadag este corespunzătoare, de-a lungul timpului la acestea fiind efectuate lucrări de întreținere curentă.

Străzile sunt prevăzute cu un sistem de semnalizare corespunzător. Marcajele se disting, iar semnele de circulație nu sunt degradate.

Accesul existent carosabil se realizează din Strada Babadag – E 87.



### 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

La momentul elaborării documentației pe terenurile cuprinse în Certificatul de Urbanism se afla mai multe construcții, majoritatea identificate pe numărul cadastral 30006. Construcțiile existente se afla în stare avansată de degradare și vor fi demolate la momentul realizării investiției, în baza autorizațiilor de demolare. Numărul cadastral 30006 are cartea funciara în actualizare la momentul realizării documentației, forma și suprafața terenului va diferi față de înscrisurile actuale.

<b>BILANȚ SITUAȚIA EXISTENTĂ ZONA REGLEMENTATA</b>		
	<b>Suprafață</b>	<b>Procent</b>
Construcții	6.295,00 mp	13,40%
Teren neamenajat/ platforme/ circulații	40.698,60 mp	86,60%
Spațiu plantat în incintă	-	
Suprafata desfașurată	6.943,00 mp	
P.O.T. existent	13.40%	
C.U.T. existent	0.15	
Regim de înălțime existent	P+1E	
<b>Total</b>	<b>46.993,60 mp</b>	<b>100%</b>

Suprafata totala a constructiilor de pe amplasament, conform Cartii funciare aferente nr. cad. 30006, este 6295,00 mp.

Folosinta actuala a terenului reglementat este de curti – constructii si arabil, pentru terenurile neintabulate nu se cunoaste categoria de folosinta.

## **2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ**

Imobilul detine in imprejurimi retele la care viitoarea investitie sa se racordeze.

Se vor obtine toate avizele de utilitati solicitate de autoritati si se va tine cont de toate conditionalitatile impuse.

Asigurarea cu apa potabila se va realiza prin racordarea obiectivului la reseaua de alimentare cu apa potabila existenta a localitatii Tulcea.

Canalizarea se va face prin intermediul unui racord la reseaua de canalizare existenta a localitatii Tulcea.

Alimentarea cu energie electrica se va face prin racord de la reseaua existenta in zona.

Deseurile solide vor fi preluate de o firma specializata. Colectarea deseurilor se va face in Europubele Ecologice. Estimarea cantitatii de deseuri generate de functiunile propuse in PUZ se va stabili la faza DTAC.

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) - MLPAT (nr. 16/NN/1999) și a ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează separat, în cadrul unor Analize /studii de evaluare a impactului asupra mediului, daca Agentia pentru protectia mediului considera necesar.

**Pe amplasamentul studiat, se vor lua in considerare punerea in practica a tuturor masurilor privind protectia mediului.**

**Zona cuprinsă în studiu pentru întocmirea Planului Urbanistic nu prezintă disfuncționalități din punct de vedere al protecției mediului.**

Zona reglementata nu este afectata de riscuri naturale (inundatii, alunecari de teren etc.)



Zona reglementata nu detine valori de patrimoniu natural care sa necesite protectie.

Zona reglementata nu se afla in interiorul sau vecinatatea unei arii naturale protejate , conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice si nu intra sub incidenta art. 28 din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice, aprobata cu modificari și completari prin Legea nr. 49/2011, cu modificarile si completarile ulterioare .

Parametrii de fundare, natura terenului, adâncimea apei subterane si parametrii seismici caracteristici zonei sunt normali si nu sunt de natură să ridice probleme deosebite, orice conditionalitati din studiile ce se vor efectua vor fi luate in considerare la proiectarea si executia centrului comercial.

Luând în calcul principalele elemente ale sistemului de evaluare a funcțiilor mediului natural: funcțiile directe ale mediului, pentru satisfacerea necesităților umane, precum și funcțiile indirecte, pentru necesitățile activităților economice mai cu seamă utilizarea terenului, marimea si amploarea proiectului propus prin documentatia PUZ, se poate aprecia ca nu va fi cauzată nicio poluare semnificativă iar afectarea factorilor de mediu nu este posibila.

## **2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI**

Procesul de consultare a publicului se va realiza în 3 etape de consultare conform prevederilor ORDINULUI 2701/2010.

1. etapa pregătitoare PUZ și RLU aferent;
2. etapa elaborării propunerilor PUZ și RLU aferent;
3. etapa aprobării propunerilor PUZ și RLU aferent.

## **CAPITOLUL 3:**

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

#### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Ridicare topografica - terenul are declivitati.

#### **3.2. PREVEDERI ALE PUG-ULUI**

Amplasamentul a fost reglementat partial prin PUG Municipiul Tulcea aprobat prin Hotararea Consiliului Local Tulcea 29/27.05.1996, cu Regulament Local de Urbanism revizuit aprobat prin HCL nr. 19/25.02.1999 si prelungita valabilitatea documentatiilor de urbanism mentionate prin HCL nr. 129/26.05.2011.

In cadrul PUG-ului o parte din teren era partial cuprins in intravilan si era cuprins in UTR NR. 30- CETATII.

Conform PUG Municipiul Tulcea terenul se afla in:

- Zone de Unitati Industriale;
- Zone de Unitati Agricole;

**Terenul se afla partial in zona cu regim de supraveghere arheologica, zone de protectie a siturilor arheologice - Cod LMI - TL XIX - FORT TURCESC, conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Tulcea, conform Certificatului de Urbanism nr. 58 din 08.02.2023. Zona exacta afectata se va identifica in procesul de avizare.**

**Indicatori urbanistici aferenti PUG:**

**P.O.T. max. = nu este precizat**

**C.U.T. max. = nu este precizat**

### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Se va analiza pe parcursul elaborarii documentatiei.

Pe parcele este obligatorie realizarea unor spatii plantate adecvate functiunii, in proportie cu suprafata solicitata prin RGU, aprobat cu HG nr. 525/1996.

Conform RGU, pentru spatii comerciale se va asigura un procent minim de 2%-5%. Prin prezentul studiu se propune asigurarea unui procent de minim 5%.

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

Prezentul PUZ nu aduce reglementari asupra circulatiilor exterioare existente. Se vor aduce modificari punctuale asupra profilului existent al strazii din care se realizeaza accesul, doar in zona accesului secundar de aprovizionare.

În vederea asigurării unei mai bune conectari cu orașul:

- se propune ca intrare principala in zona centrului comercial sa se realizeze printr-un giratoriu existent, conform plansei de Reglementari Urbanistice. Nu se aduc modificari ale geometriei acestuia, accesul catre parcela fiind deja amenajat.

- se propune un acces suplimentar in zona de sud a terenului reglementat, pe Strada Babadag, destinat aprovizionarii, ce va aduce modificari punctuale in zona drumului European.

Parcarea autovehiculelor se va realiza în incintă, respectându-se normele locale.

**Parcarea se va realiza la sol, in cadrul amplasamentului si va respecta HCL nr. 201 din 28.09.2017.**

### **3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

**Prin investitia dorita se propune crearea unu pol comercial, de divertisment și recreere de importanta locala care va acoperi toata partea de sud a Municipiului Tulcea. Această zonă, precum și localitatile aflate în apropierea acesteia (Cataloi, Mihail Kogalniceanu, Izvoarele, Nicolae Balcescu etc.) nu au în proximitate o funcțiune comercială și de servicii complementară adecvat dimensionată pentru a deservi cererea existentă și cu atât mai puțin cea viitoare, având în vedere perspectivele de dezvoltare ale zonei completand astfel polul deja conturat prin aparitia magazinelor JYSK, ALTEX, LIDL.**

Investiția propusă este localizată în imediata vecinătate a cartierelor E3 și C5 din Tulcea, în vecinătatea a unei zone rezidențiale care a cunoscut în ultimii 10 ani o dezvoltare accelerată și care, având în vedere proiectele aflate în curs de autorizare sau execuție, va avea o creștere semnificativă a masei demografice.

Totodată, centrul comercial va deservi și un număr foarte mare de turiști.

De asemenea, în proximitatea centrului se află alte magazine care atrag un număr important de persoane într-o zonă care în prezent este deservită în mod defectuos din punct de vedere al unei funcțiuni de comerț și servicii.

Întrucât zonele de comerț sunt concentrate în zona centrală a orașului, locuitorii zonei de sud a orașului Tulcea și cei din orașele/comunele din apropierea acestuia sunt nevoiți să se deplaseze pe distanțe destul de mari, în părțile congestionate ale orașului, ceea ce generează o aglomerare a infrastructurii rutiere și implicit presupune o amprentă ecologică mai mare.

Având în vedere specificul investiției, aceasta implică generarea unui spațiu urban de calitate superioară cu facilități de recreere în proximitatea unei zone rezidențiale aflate într-un proces de expansiune rapidă, îmbunătățind calitatea vieții locuitorilor.

Realizarea unui centru comercial în locul unui teren care la acest moment este în degradare și nu detine activități economice prezintă avantaje semnificative din perspectiva contribuțiilor sub formă de taxe și impozite deoarece valoarea investiției este mai mare (ceea ce presupune taxe de autorizare și impozite pe proprietate mai mari) și implică un număr de angajați mai mare (însemnând o creștere a locurilor de muncă și taxe și impozite mai mari).

P.U.Z.-ul prezent propune studierea în amanunt și reglementarea suprafeței totale de 46.993,60 mp cu aducerea indicatorilor urbanistici la noile cerințe urbanistice.

Parcarea se va realiza la sol, în cadrul amplasamentului și va respecta HCL nr. 201 din 28.09.2017.

Pe parcele este obligatorie realizarea unor spații plantate adecvate funcțiunii, în proporție cu suprafața solicitată prin RGU, aprobat cu HG nr. 525/1996. Conform RGU, pentru spații comerciale se va asigura un procent minim de 2%-5%. Prin prezentul studiu se propune asigurarea unui procent de minim 5%.

## **Bilanț Situația Propusă**

<b>BILANT SITUATIA EXISTENTA - SITUATIA PROPUSA TEREN REGLEMENTAT</b>				
	<b>SITUATIA EXISTENTA</b>		<b>SITUATIA PROPUSA</b>	
	Suprafață	Procent	Suprafață	Procent
<b>Construcții</b>	6.295,00 mp	13,40%	28.196,16 mp	60%
<b>Teren neamenajat/ platforme/ circulatii</b>	40.698,60 mp	86,60%	16.447,76 mp	35%
<b>Spațiu plantat în incintă</b>	-		2.349,68 mp	5%
<b>Suprafata desfașurată</b>	6.943,00 mp		70.490,40 mp**	
<b>P.O.T. max. existent /propus</b>	13.40%		<b>60%</b>	
<b>C.U.T. max. existent /propus</b>	0.15		<b>1.5</b>	
<b>Regim de înălțime max. existent /propus</b>	P+1E		<b>P+M+1E+E tehnic* 18,00m pentru constructii si 40,00 m pentru totemuri/semnale publicitare</b>	
<b>Total</b>	<b>46.993,60 mp</b>	<b>100%</b>	<b>46.993,60 mp</b>	<b>100%</b>

\*Se permit înălțimi de până la 40,00 metri pentru totemuri și semnale publicitare

\*\*Suprafata desfasurata calculata la CUT maxim = 1.5

Se accepta amplasarea echipamentelor edilitare, obiectelor publicitare și a copertinelor în afara edificabilului, se permite amenajarea de strazi de incinta, spatii verzi, locuri de parcare și orice amenajari în afara edificabilului.

### 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Proiectul va respecta avizele operatorilor de rețele edilitare publice din oraș. Investitia va fi conectata la rețelele operatorilor locali sau se vor amenaja solutii locale de alimentare cu apa, canalizare, bransare la curent etc.

#### Instalatii alimentare cu apa

Centru comercial va fi racordat la rețele publice orasenesti de alimentare cu apa și canalizare menajera, în conformitate cu prevederile avizului de bransare/racordare, eliberat de Compania locala de distributie apa-canal.

Pentru stingerea incendiului în cadrul gospodariei de apa aferenta centrului comercial se va prevedea rezerva intangibila de apa, dedicate fiecarui tip de instalatii de stingere (hidranti și

instalatii automate de stingere cu apa), stocata la nivelul unui rezervor suprateran cu volum de Vincendiu estimat = 800 mc<sup>\*)</sup>.

Pentru cresterea gradului de siguranta in exploatare se va prevedea rezerva pentru apa potabila, stocata intr-un rezervor dedicat cu volum de Vapa estimate = 100 mc<sup>\*)</sup>.

Alimentarea cu apa potabila si apa pentru refacerea rezervei de incendiu se propune a fi realizata printr-o conducta de bransament, estimata a fi DN100 (PEHD 110-6.6), echipata cu clapet de sens, robinet de inchidere si sistem contorizare debit, racordata la reseaua oraseneasca de distributie existenta, prin intermediul unui camin de bransament amplasat la limita incintei<sup>\*)</sup>.

Bransamentul la reseaua publica de alimentare cu apa va asigura necesarul de debit (estimate 12,6l/s), necesar pentru consumul menajer si refacerea rezervei de incendiu.

Se solicita o conducta de bransament estimata cu diametrul minim DN100 (PEHD 110x6.6).

In cadrul gospodariei de apa aferente centrului comercial, pentru asigurarea parametrilor de debit/presiune necesari la punctele de consum la nivelul gospodariei de apa se prevad estimate a fi pentru instalatiile de alimentare cu apa potabila de grup pompare hidrofor, echipat cu 3 electropompe cu variator de turatie 3pompe x 4.0l/s la 5.5bar si rezervor tampon dedicate pentru apa potabila cu volum util de 100 mc<sup>\*)</sup>.

Pentru stingerea incendiului, la nivelul gospodariei de apa se estimeaza ca se vor prevedea grupuri de pompare dedicate fiecarui tip de instalatie, respective grup de pompare hidranti (dimensionat pentru un debit de 25l/s) si grup de pompare sprinkler (dimensionat pentru un debit de 90l/s<sup>\*)</sup>.

<sup>\*)</sup>Nota: toate informatiile tehnice din aceasta subsectiune sunt indicative, ele putand suferi modificari in etapele ulterioare de avizare/aprobare, precum si la faza DTAC in functie de mobilarea propusa.

### **Instalatii de canalizare**

Centru comercial va fi racordat la retele publice orasenesti de canalizare menajera, in conformitate cu prevederile avizului de bransare/racordare, eliberat de compania locala de apa.

Reteaua de canalizare a centrului comercial va fi prevazuta in sistem separativ, fiind prevazute urmatoarele tipuri de conexiuni catre reseaua exterioara de canalizare:

- Instalatii de canalizare menajera
- Instalatii de canalizare meteorica

Daca reseaua public stradala este in sistem unificat, unirea celor doua retele de incinta se va realiza la nivelul caminului de bransament.

Instalatii de canalizare ape menajere

De la nivelul centrului comercial se preiau urmatoarele categorii de ape menajere:

- Instalatie de canalizare menajera

- Instalatie de canalizare ape grase (de la bucatarii restaurant si ape evacuate bucatarie si carmangerie hypermarket) – prevazuta a fi descarcata in rețeaua menajera dupa preepurarea in separatoare de grasimi exterioare amplasate ingropat
- Instalatie de canalizare ape tehnologice (de la nivelul spalatorii auto, prevazuta cu sistem de filtrare si recirculare al apei), prevazuta a fi descarcata in rețeaua menajera dupa preepurare in separator de hidrocarburi 10l/s, cu trapa namol, montat ingropat.

Toate apele deversate în rețeaua publică de canalizare menajera vor respecta normele prevăzute în NTPA002 – 2002, precum si regulamentul companiei publice de apa impuse prin recordul de bransament .

Racordul la canalizarea menajera se realizeaza prin racordarea la rețeaua oraseneasca de canalizare, prin intermediul unei statii de pompare amplasata la limita incintei. Rețeaua de canalizare pompata va fi realizata printr-o conducta ingropata estimate a fi DN100 din PEHD, amplasata de-a lungul drumului national E87 pana la primul camin aferent canalizarii publice orasenesti (pe o lungime de ~ 480m). Statia d epompare ape menajere se estimeaza ca va fi echipata cu 2 pompe submersibile (1functiune + 1rezerva), fiecare avand debit de 15l/s - estimat.

#### Restitutii ape menajere

Debitele caracteristice de apa uzata menajera aferente cladirii (in conformitate cu STAS 1846-1/2006) sunt in principiu identice cu debitele de apa preluate din sistemele de alimentare centralizata cu apa (coeficient de restitutie 1).

Apele uzate provenite de la restaurantele din zona Food-Court, potential incarcate cu grasimi, vor fi colectate separat și direcționate catre doua separatoare de grasimi ingropate SG1 si SG2, dimensionate pentru un debit nominal maxim estimat de 5.5 l/s, prevazute cu trapa de namol integrata și apoi evacuate in rețeaua de canalizare menajera.

Apele uzate provenite de la zona tehnologica hypermarket (bucatarie, carmangerie, peste, etc) din zona Hypermarket vor fi colectate separat și se estimeaza ca vor fi direcționate catre trei separatoare de grasimi ingropate SG3, SG4 si SG5, dimensionate pentru un debit nominal maxim de 10.0l/s, prevazute cu trapa de namol integrata și apoi evacuate in rețeaua de canalizare menajera.

Intretinerea sistemelor de preepurare a apelor menajere se va realiza de catre societati agrementate pentru colectarea (vidanjarea), transportul si neutralizarea uleiurilor/grasimilor rezultate. Se vor prevedea puncte de analiza a apelor uzate menajere pentru verificarea conformitatii cu cerintele impuse de NTPA-002.

#### Instalatii de canalizare ape meteorice

De la nivelul centrului commercial se preiau urmatoarele categorii de ape meteorice:

- Instalatie de canalizare a apelor meteorice conventional curate de pe invelitoare
- Instalatie de canalizare a apelor meteorice impurificate cu hidrocarburi de la nivelul parcarii supraterane respectiv drumuri si platforme circulabile, prevazuta a fi descarcata in rețeaua

meteorica de pe invelitoare dupa preepurarea in separatoare de hidrocarburi cu trapa namol, filtru coalescent si bypass, montat ingropat in exterior.

Toate apele meteorice evacuate vor respecta normele prevăzute în NTPA001 – 2002.

Restituitii ape meteorice -Preluarea apelor meteorice de pe acoperișul clădirii se va realiza printr-un sistem vacuumic de drenaj al apelor pluviale de tip Geberit Pluvia, în strictă concordanță cu indicațiile furnizorului de sistem.

Preluarea apelor meteorice de pe platforme se va realiza in sistem gravitacional prin intermediul gurilor de scurgere stradale (tip Geiger) prevazute cu trapa namol si galetusa aluviuni, si al rețelei de canalizare ingropate si preepurate prin intermediul separatoarelor de hidrocarburi (lichide usoare) si nisip, cu bypass, clasa I, max 5mg/l in efluent, prevazute cu filtre coalescente, conforme SR En 858-1.

Sistemul de canalizare ape pluviale este compus din doua rețele independente, pana in caminul de racord prevazut, respectiv:

- Reteaua de canalizare ape pluviale posibil infestate cu hidrocarburi
- Reteaua de canalizare ape meteorice conventional curate

Calculul debitului de ape pluviale de pe construcție (ape convențional curate si ape impurificate din parcuri) și cele din zona parcarilor și a platformelor (ape impurificate) se face conform STAS SR 1846-2.

Ploaia de calcul (ploi maxime de calcul) se stabileste conform STAS 9470-73 pentru zona 5 de precipitații și pentru o frecvență a ploii de calcul minima de 1/3, (frecvente recomandate pentru proiectare pentru zone comerciale cu control asupra inundatiilor).

Avand in vedere modul de configurare al rețelei de colectare ape meteorice se propune 1 separator de hidrocarburi cu bypass SH1 conform SR EN 858, max 5mg/l in efluent, cu elemente coalescente (filtre), flotor de siguranta, sistem de colectare probe, cu debit nominal 40/400l/s.

Intretinerea sistemelor de preepurare a apelor meteorice se va realiza de catre societati agrementate pentru colectarea (vidanizarea), transportul si neutralizarea lichidelor usoare/hidrocarburi captate. Se vor prevedea puncte de analiza a apelor uzate menajere pentru verificarea conformitatii cu cerintele impuse de societatea apa-canal.

Apele meteorice vor fi deversate in rețeaua de apa meteorica oraseneasca, de la nivelul caminului de racord, amplasat la limita de proprietate, printr-o conducta cu diametrul de 710mm diametru.

\*Nota: toate informatiile tehnice din aceasta subsectiune sunt indicative, ele putand suferi modificari in etapele ulterioare de avizare/aprobare, precum si la faza DTAC in functie de mobilarea propusa.

### **Reteaua de alimentare cu apa si irigatii**

Pentru a asigura alimentarea cu apa a sistemelor de irigatii ale spatiilor verzi, a fost prevazuta de la nivelul gospodariei de alimentare cu apa, conducta ingropata estimate a fi PEHD

100 PN10, la care au fost racordate hidranti subterani de gradina, prevazuti cu racord Storz si robinet DN50, montat in cutie de protectie PEHD.

Astfel de cutii de hidranti pentru irigatii au fost prevazute in fiecare zona de spatiu verde, potential a fi irigata. De la nivelul hidrantului de gradina, prin intermediul sistemelor automate sau manual, se poate realiza udarea alternativa a spatiilor verzi, cu un debit estimate maxim de 2.5l/s / hidrant.

<sup>\*)</sup>Nota: toate informatiile tehnice din aceasta subsectiune sunt indicative, ele putand suferi modificari in etapele ulterioare de avizare/aprobare, precum si la faza DTAC in functie de mobilarea propusa.

### **Reteaua de Stingere incendiu**

Având în vedere caracteristicile constructive și funcționale ale construcției, și ținând cont de prevederile normelor și standardelor în vigoare (P118/2-13, Normativ P118-99, STAS 1478, SR EN 12845, etc.), pentru prezenta investitie, sunt prevăzute următoarele tipuri de instalatii:

- instalații de stingere cu hidranți exteriori;
- instalații de stingere cu hidranți interiori;
- Instalatii automate de stingere a incendiului cu sprinklere;
- Mijloce de prima interventie in limitarea si anulara focarului incipient de incediu
- Gospodarie de apa pentru incendiu

Instalatiile interioare de stingere a incendiului cu apa sunt alimentate de la propria gospodarie de apa pentru incendiu, prevazuta cu grupuri de pompare si rezerve de apa pentru instalatiile automate de stingere (sprinklere), respectiv instalatii de stingere cu hidranti interiori si exteriori.

Nivelul de echipare si dotare cu mijloace tehnice de aparare impotriva incendiilor

Hidranti interiori: Conform P118/2-2018, art. 4.1, este obligatorie echiparea, cladirilor si spatiilor pentru comert (inclusiv circulatiilor comune) cu aria construita mai mare de 600 m2, cu instalatii de stingere a incendiilor cu hidranti interiori.

Hidranti exteriori: Conform P118/2-2018, art. 6.1, este obligatorie echiparea, cladirilor, compartimentelor de incendiu si spatiile pentru comert cu aria desfasurata mai mare de 1250m2, cu instalatii de stingere a incendiilor cu hidranti exteriori.

Sprinklere: Conform P118/2-2018, art. 7.1, si a cerintelor asiguratorului cladirii, este obligatorie echiparea, cladirilor, compartimentelor de incendiu cu destinatia de comert si incaperile pentru comert cu aria desfasurata mai mare de 1500 m2, si densitatea sarcinii termica mai mare sau egala cu 840Mj/mp cu instalatii de stingere a incendiilor cu sprinklere.

<sup>\*)</sup>Nota: toate informatiile tehnice din aceasta subsectiune sunt indicative, ele putand suferi modificari in etapele ulterioare de avizare/aprobare, precum si la faza DTAC in functie de mobilarea propusa.



### **Alimentare cu energie electrica**

Alimentarea cu energie electrica se va face prin conexiunea la rețeaua existenta în zona. Se vor amplasa posturile de transformare necesare bunei functionari a investitiei.

### **Alimentarea cu gaze**

Alimentarea cu gaze se va face prin conectarea la rețeaua oraseneasca.

## **3.7. PROTECȚIA MEDIULUI**

Se va respecta legislația în vigoare privind protecția mediului. Conform Ordinului comun al M.A.P.P.M. (nr. 214/ RT/ 1999) - M.L.P.A.T. (nr. 16/ NN/ 1999) și a ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează separat, în cadrul unor Analize/ Studii de evaluare a impactului asupra mediului, dacă Agenția pentru protecția mediului consideră necesar.

Zona reglementata nu deține valori de patrimoniu care să necesite protecție.

Zona reglementata nu se afla în interiorul sau vecinătatea unei arii naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice și nu intră sub incidența art. 28 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011, cu modificările și completările ulterioare.

Ariile naturale protejate - Exista identificat la nivel de Municipiu Tulcea cel mai important Sit natura 2000 care este la aproximativ 2,0 km distanta pe directia nordica si la aproximativ 3,0 km pe directia vestica si este reprezentat de Fluviul Dunarea.

Deasemenea Rezervatia Biosferei Delta Dunarii se afla la aceleasi distante fata de amplasament, investitia propusa neafectand aceste situri in vreun fel.

Terenul nu este inundabil si nici in zone inundabile cu benzi de inundabilitate de 1%.

## **3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

Obiectivele de utilitate publică se vor definitiva și detalia în urma consultărilor din cadrul Comisiei de Circulație și a celor din cadrul Comisiei de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism, dacă este cazul. La faza de oportunitate nu sunt propuse Obiective de utilitate publica, respectiv cedari de teren.

## **CAPITOLUL 4:**

### **4. CONCLUZII**

#### **4.1. Strategie de dezvoltare urbană**

Obiectivul propus prin actuala documentație de urbanism se va realiza în acord cu tendintele actuale de dezvoltare prin asigurarea/proiectarea unui concept cu un nivel ridicat din punct de vedere funcțional, arhitectural și estetic.

Prezentul studiu de oportunitate dorește implementarea Planului Urbanistic Zonal cu modificarea reglementarilor aprobate prin PUZ și se propune reglementarea unui UTR de tip Mixt - ISc, pentru funcțiuni comerciale și de servicii pe o suprafață reglementată de **46.993,60 mp.**

**STUDIU DE OPORTUNITATE – MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV** - P.U.Z. CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, IMPREJMUIRE, AMENAJARI PARCARI, ALEI AUTO SI PIETONALE, ACCESURI, SEMNALISTICA RUTIERA, SPATII VERZI, AMENAJARE SI CONSTRUIRE ZONE TEHNICE, BRANSARE LA UTILITATI SI INSTALATI DE UTILIZARE AFERENTE, AMPLASARE SEMNALE PUBLICITARE SI TOTEMURI, ORGANIZARE DE SANTIER, OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE PENTRU DEZMEMBRARI PARCELE, COMASARI PARCELE, ALIPIRE PARCELE, STRADA BABADAG, nr. 172, nr. 172 Bis si nr. 174, MUNICIPIUL TULCEA, JUD. TULCEA

Se ia în considerare amenajarea unui acces suplimentar pentru aprovizionare, amenajările peisagere și amenajările urbane, amplasarea de semnale publicitare, amenajarea de parcuri în incinta etc.

Se are în vedere:

1. Reglementarea modalității de construire, în vederea obținerii unei volumetrii și a unei imagini urbane care să susțină dezvoltarea zonei.
2. Dezvoltarea infrastructurii stradale de incinta, reglementarea optimă a accesurilor auto și pietonale către investiție.
3. Propunerea tuturor măsurilor de dezvoltare a infrastructurii edilitare
4. La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:
  - realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;
  - corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru acea zonă;
  - rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu.

#### **4.2. Prognoza de compoziție urbană: P.O.T., C.U.T. posibil-justificat**

Ținându-se cont de evoluția zonei confirmată prin modificările aduse P.U.G.-ului în vigoare prin documentația actuală și alte documentații asemănătoare din zonă (PUZ-urile aprobate), propunerea de dezvoltare este întocmită astfel încât să aducă un plus valoare întregii zone.

Astfel au fost tratate următoarele categorii generale de probleme:

- Realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale zonei din partea de sud a orașului, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale zonei, prin conectarea cu zona comercială deja constituită și astfel crearea unui pol comercial.
- Zonificarea funcțională a terenului mult mai coerent;
- Statutul juridic al terenurilor;
- Lucrări de amenajare a terenului;
- Măsuri de protecție a mediului;
- Reglementări specifice detaliate - permisiuni și restricții.

#### **Elemente de concept**

Prin investiția dorită se propune crearea unui pol comercial de importanță locală care va deservi toată partea de sud a orașului și localitățile limitrofe, dar și turiștii ce vor tranzita zona.

**Pentru UTR ISc - zona mixta CENTRU COMERCIAL, se propun următorii indicatori:**

**P.O.T. max.=60%**

**C.U.T. max.=1.5**

**Inaltime max. cladiri=18 m\***

**Rh. max. = P+M+1E+1Eth**

**\* Pentru semnale publicitare și totemuri se accepta înaltimea maximă de 40,00 m**

**Se accepta amplasarea echipamentelor edilitare, obiectelor publicitare si a copertinelor in afara edificabilului, se permite amenajarea de strazi de incinta, spatii verzi, locuri de parcare si orice amenajari in afara edificabilului.**

#### **PREVEDERI STATIONAREA AUTOVEHICULELOR/LOCURI DE PARCARE:**

Conform HCL nr. 201 din 28.09.2017.

#### **PREVEDERI SPATII VERZI MINIME:**

-pentru terenul reglementat se propun amenajarea de spatii verzi in procent de 5% din terenul reglementat, conform prevederilor H.G. nr.525/1996, asa cum e mentionat in cadrul P.U.G.-ului aprobat.

#### **4.3. Consecințe economice și sociale la nivelul unității administrativ-teritoriale**

La nivelul unităților administrativ-teritoriale, prin noua investiție se aduc beneficii pentru locuitori (ca o consecință socială), care va deservi local zona.

Zona vizata pentru amplasarea centrului comercial are o foarte buna accesibilitate, cu acces la o artera importanta de circulatie, dar si posibilitate de echipare edilitara la retele aflate in imediata vecinatate.

Astfel, din punct de vedere economic, înlocuirea zonei neconstruite sau destructurata, printr-o zonă cu funcțiuni mixte : comert, servicii, parcare, spatii verzi etc. va produce, între altele, următoarele efecte:

- suplimentarea veniturilor bugetare pentru administrația publică locală, rezultat din creșterea impozitelor pe proprietate și activități economice (TVA, impozite pe salarii, impozitarea chiriilor spațiilor comerciale);
- funcțiuni noi care vor genera, prin îmbunătățirea percepției asupra zonei o revitalizare a comerțului și a serviciilor din oras;
- vor fi create locuri de muncă pentru personalul comercial și auxiliar;

**Noile realități și tendințe de dezvoltare urbană conduc catre necesitatea conturarii unui pol de servicii major in zona. Planificarea și folosirea terenului si a oportunitatilor actuale din amplasament, conduc la dezvoltarea oportunităților de investiții in intreaga zona metropolitana.**

**Intervenția urmează să aibă un impact net pozitiv atat din punct de vedere economic cat si asupra calității urbanistice și de peisaj urban.**

**Prin interventii in sectorul comercial se vor structura funcțional spațiile libere de la marginea orasului prin stabilirea de zone clare cu funcțiuni distincte/complementare.**

Avand in vedere aspectele prezentate in capitolul 2.1, precum si cele de mai sus, consideram ca este oportuna realizarea investitiei.

#### **4.4. Categoriile de costuri**

Investitorul ce dorește construirea centrului comercial si amenajarea terenului, va suporta cheltuielile ce decurg din realizarea investiției, cheltuieli ce țin de imobil si de realizarea acceselor, asigurarea utilitatilor.

Toate cheltuielile investitorului vor conduce către obiectivele de mai jos:

1. Dezvoltare echilibrata: Costurile cu elaboarea tuturor documentelor necesare aprobarii P.U.Z.-ului si obtinerii Autorizatiei/Autorizatiilor de Construire ce vor sta la baza realizarii investitiei si aplicarii si monitorizarii tuturor prevederilor din actele oficiale ce sunt aferente celor doua documente amintite anterior;

2. Realizarea unei dezvoltări urbane coerente prin implementarea investitiilor si toate costurile ce decurg din acestea;

3. Zonificarea funcțională echilibrată a terenului;

4. Lucrări de amenajare a terenului, respectiv:

- amenajarea de platforme pentru parcaje;

- amenajarea peisagistică a spatiilor verzi propuse;

- realizarea marcajelor și indicatoarelor pentru accese si daca autoritatile o impun;

- realizarea măsurilor de publicitate ( totem, panouri, indicatoare, etc);

- împrejmuiri dacă este cazul;

- realizarea de accese, rampe;

- asigurarea utilitatilor, prin prelungiri de retele, bransare si racordare la cele existente.

- etc.

5. Măsuri de protecție a mediului;

Autoritățile locale vor suporta cheltuielile ce decurg din:

- cheltuieli cu personalul angajat in institutiile ce analizeaza, avizeaza si aproba documentatiile necesare obtinerii si implementarii investitiei;

Întocmit,

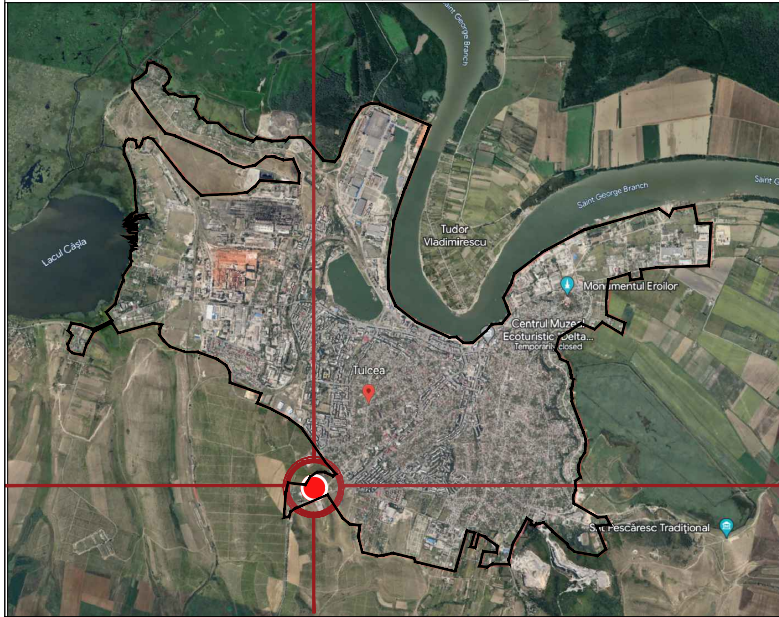
Master Urb. Olga VĂLUȘESCU

Master Urb. Catalin ONCESCU

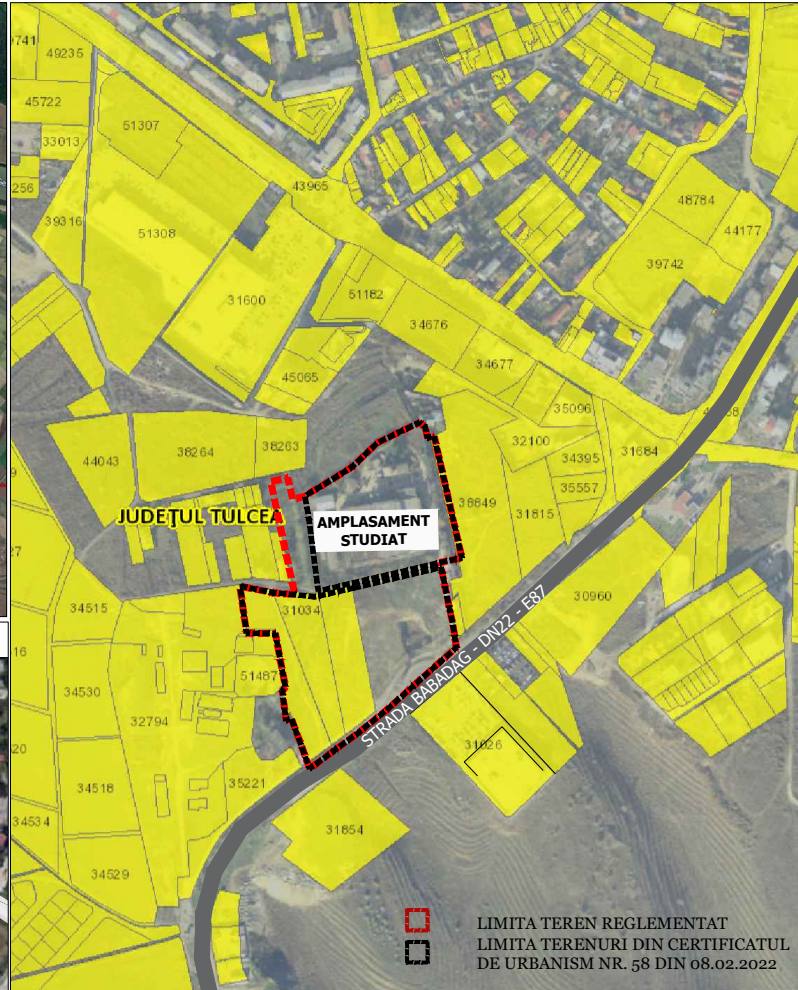
Verificat,

Urbanist diplomat Lavinia Elena OTELEA

ÎNCADRARE LA NIVELUL ORASULUI



ÎNCADRARE IN GEOPORTAL OCPI



POZITIONARE AMPLASAMENT IN TERITORIU

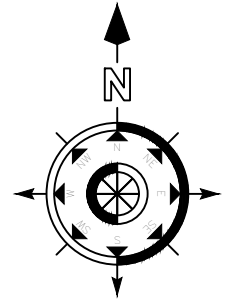
LIMITA TEREN REGLEMENTAT  
LIMITA TERENURI DIN CERTIFICATUL DE URBANISM NR. 58 DIN 08.02.2022

PROIECT

P.U.Z. CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL

ADRESA

Strada Babadag, nr. 172, nr. 172 Bis si nr. 174, Municipiul Tulcea, jud. Tulcea



IMPUTERNICIT

S.C. PK ZINC S.R.L.

STAMPILA, DATA, SEMNATURA

PROIECTANT GENERAL

H.B. DESIGN TEAM, ARHITECTURA, CONSTRUCTII, MOBILIER SRL

**H B**

Str. Pictor Barbu Iscovescu, nr. 24, Sect. 1, Bucuresti, Romania  
Tel: +40724720972  
E-mail: team.blue@hb.design

STAMPILA, DATA, SEMNATURA

PROIECTANT GENERAL, ARHITECTURA SI COORDONARE SPECIALITATI

H.B. DESIGN TEAM, ARHITECTURA, CONSTRUCTII, MOBILIER SRL

**H B**

Str. Pictor Barbu Iscovescu, nr. 24, Sect. 1, Bucuresti, Romania  
Tel: +40724720972  
E-mail: team.blue@hb.design

STAMPILA, DATA, SEMNATURA

PROIECTANT URBANISM

**URBE PLAN 21**  
ATELIER DE PROIECTARE S.R.L.

ADRESA: STR. GHINTIESULUI, NR. 1, CAMERA 2, BLOC O11, SCARA D, ETAJ 4, AP. 190, SECTOR 6, BUCURESTI

STAMPILA, DATA, SEMNATURA

SUBPROIECTANT ARHITECTURA

IDMS NR.	PROJ. NR.	STADIUL CONSTRUCTIEI	ELEMENT DE CONSTRUCTIE	INDEX
PROIECTANT	TIP DE PLAN	TIP DE PLAN	IDENTIFICATOR	

STAMPILA, DATA, SEMNATURA

VERIFICATOR

H.B. DESIGN TEAM, ARHITECTURA, CONSTRUCTII, MOBILIER SRL

**H B** Str. Pictor Barbu Iscovescu, nr. 24, Sect. 1, Bucuresti, Romania

Imputernicit: **S.C. PK ZINC S.R.L.**

Proprietari: **S.C. MEZROS ASSET S.R.L.**  
**S.C. SERATOS EXPERT S.R.L.**

Nr. proiect: **RP-TL**

SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚURĂ	Scara
ȘEF PROIECT COMPLEX	Dipl. Arch. Mihai L. BERCEANU		Format 420X297
ȘEF PROIECT	Urb. Lavinia OTELEA		Data 05.2023
PROIECTAT	Urb. Olga VALUDESCU		
PROIECTAT	Urb. Cătălin ONCESCU		

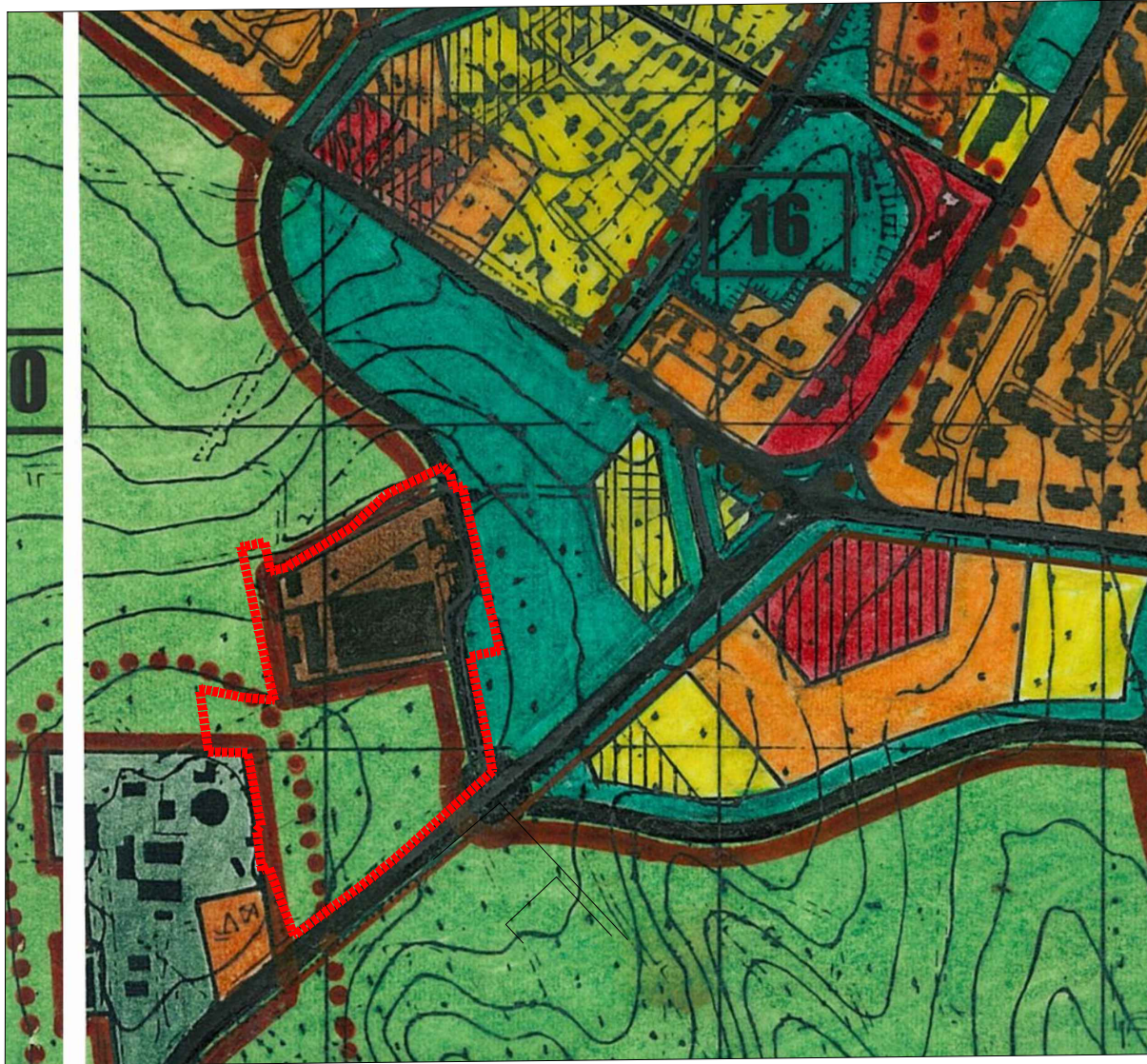
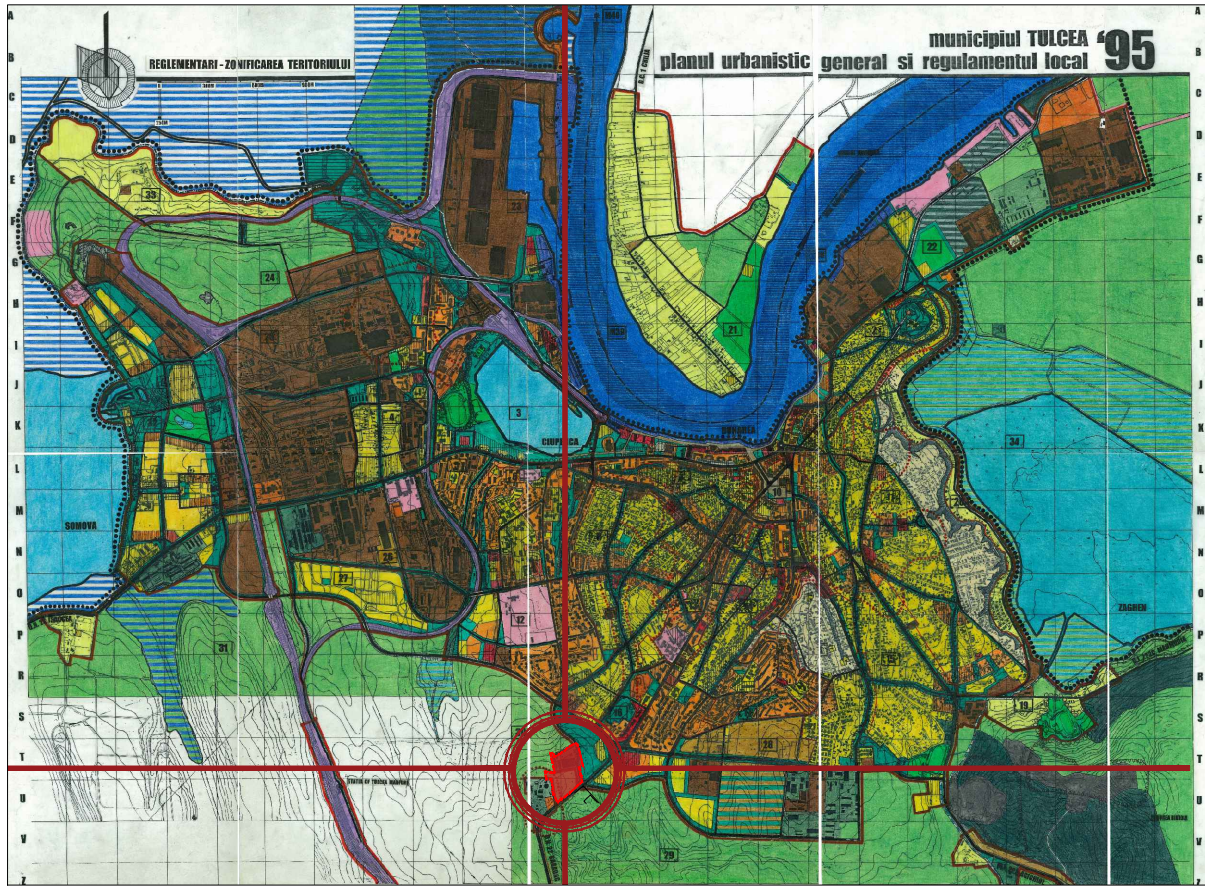
Titlu proiect: P.U.Z. CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, IMPREJMUIRE, AMENAJARI PARCARI, ALEI AUTO SI PIETONALE, ACCESURI, SEMNALISTICA RUTIERA, SPATII VERZI, AMENAJARE SI CONSTRUIRE ZONE TEHNICE, BRANSARE LA UTILITATI SI INSTALATII DE UTILIZARE AFERENTE, AMPLASARE SEMNALE PUBLICITARE SI TOTEMURI, ORGANIZARE DE SANTIER, OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE PENTRU DEZMEMBRARI PARCELE, COMASARI PARCELE, ALIPIRE PARCELE - STRADA BABADAG, nr. 172, nr. 172 Bis si nr. 174, MUNICIPIUL TULCEA, JUD. TULCEA

Titlu planșă: **INCADRARE IN ZONA**

Nr. planșă: **01**

Faza: **S.O/P.U.Z.**

LIMITE TERRITORIALE	
1.1/1M	LIMTA TERRITORIULUI MUNICIPIULUI TULCEA
1.2/1A	LIMTA TERRITORIULUI INTRARILAN DIN AUGUST 1995
1.3/1D	LIMTA LIMITARILOR TERRITORIALE DE REFERINTA - UTR
14	NUMAR DE ORDINE AL UTR
DESTINATIILE TERENURILOR	
2.1/7A	TERENURI AGRICOLE, PASUNI, FANETE, VI, LAZEZI
2.11/7FP	PADURI - PERDELE DE PROTECTIE
2.11/7HAC	APE CURGATOARE
2.12/7HNS	LACURI SI BALI NATURALE
2.14/7HMS	MESTISI - SMARCURI
2.2/7BR	RAPCI
2.4/7HNI	HALDE (DESEURI INDUSTRIALE)
2.5/7H	TERENURI NEPRODUCTIVE, TALZURI
ZONA COMERCIALA ALTE ZONE CU FUNCTII COMPLEXE DE INTERES PUBLIC, CENTRE DE CANTIER, DIFERENTIALE DUPA REGIMUL DE INALTIME	
2.15/7C1S	PREDOMINANT SUB 5M
2.15/7C2S	PREDOMINANT INTRE 5M SI 10M
2.15/7C3S	PREDOMINANT INTRE 10M SI 15M
2.15/7C2S	PREDOMINANT INTRE 15M SI 25M
2.15/7C3S	PREDOMINANT 30M
ZONA DE LOCUINTA SI FUNCTII COMPLEMENTARE, DE TIP URBAN SI CARE FAC PARTE DIN LOCALITATE, DIFERENTIALE DUPA REGIMUL DE INALTIME	
2.2/7C1S	PREDOMINANT SUB 5M
2.2/7C2S	PREDOMINANT INTRE 5M SI 10M
2.2/7C3S	PREDOMINANT INTRE 10M SI 15M
2.2/7C2S	PREDOMINANT INTRE 15M SI 25M
2.2/7C3S	PREDOMINANT 30M
ZONA DE LOCUIRE SI OCUPATI RURALE DESPARTITE DE LOCALITATE PANA LA DISTANTA SI/SAU OBSTACOLE NATURALE	
2.5/7C1S	ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE
2.5/7C2S	ZONA DE UNITATI AGRICOLE
2.5/7C3S	PARDURI
2.5/7C4S	PARDURI AMENAJATE
2.5/7C5S	COMPLEXE SPORTIVE, STRANDURI, AMENAJARI DE RECREIE
2.5/7C6S	ZONA DE REABILITARE ECOLOGICA
2.5/7C7S	CANTIERE
2.5/7C8S	ALTE TERENURI DE GOSPODARIE COMUNALA
2.5/7C9S	CANTIERE-PARC
2.6/7C1S	PIETONALE MAJORE SI PAIA CAUCA
2.6/7C2S	TERENURI PENTRU CAI DE COMUNICATIE FEROVIARE SI CONSTRUCTIILE AFERENTE
2.6/7C3S	TERENURI PENTRU CAI DE COMUNICATIE NAVALA SI CONSTRUCTIILE AFERENTE
2.6/7C4S	TERENURI PENTRU REELE TEHNICO-EDILITARE, TELECOMUNICATII, METEOROLOGICE SI CONSTRUCTIILE AFERENTE
2.6/7C5S	CANALURI DE PAZARA
2.6/7C6S	TERENURI PENTRU ALTE DESTINATI SPECIALE
2.7/7C1S	TERENURI INUNDABILE IN LUNCA DUNARII
2.7/7C2S	TERENURI INUNDABILE LA PLOI DILUVIENE
2.7/7C3S	EMPLURARI NEGASITE
REGLEMENTARI	
3.1.1	LIMTA ZONEI ISTORICE PROTECTATE
3.1.2	LIMTA ZONEI CU ELEMENTE ISTORICE ISOLATE
3.1.3	LIMTA ZONEI DE MEMORIE URBANA
3.2 (RRR)	LIMTA ZONEI PROTECTATE CU VALOARE ECOLOGICA - RIBOD
3.3	LIMTA ZONEI PROTECTATE CU VALOARE PESAGISTICA
3.4	LIMTA ZONEI PROTECTATE PE BAZA NOROILOR SANITARE
3.5	PERIMETRUL ECOLOGIC AL CANTIERULUI DE PAZARA
3.6	LIMTA ZONEI DE PERICOL GENERALIZAT DE L.E.A.
3.7	LIMTA ZONEI LIBERE (CONFORM PLUZ APROBAT)
3.8	LIMTA ZONEI LIBERE (CONFORM PLUZ APROBAT)
4.1	INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE (detaliere prin reg.)
4.2	INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE (detaliere prin reg.)
ELEMENTE FUNCTIONALE SI CONSTRUCTII	
5.1.1	MONUMENTE ISTORICE SI DE ARTA
5.1.2	ARTERE PRINCIPALE DE CIRCULATIE CU 1 BANDA/SENS
5.1.3	ARTERE PRINCIPALE DE CIRCULATIE CU MIN. 2 BENZI/SENS
5.1.4	PASAJ RUTIER INTERIOR
5.1.5	PASAJ RUTIER SUPERIOR
5.1.6	LINI ELECTRICE AERIENE DE 110, 220 SI 400KV
5.1.7	CANALE DE EVACUARE A AFLORILOR PLUVIALE



Terenul se afla in zona cu regim de supraveghere arheologica, zone de protectie a siturilor arheologice - Cod LMI - TL XIX - FORT TURCESC, conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Tulcea, conform Certificatului de Urbanism nr. 58 din 08.02.2023. Conform PUG Municipiul Tulcea terenul se afla in :  
- Zone de Unitati Industriale;  
- Zone de Unitati Agricole;

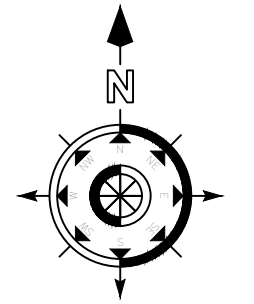
Reglementarea din PUG a fost schimbata prin cele doua documentatii de urbanism si anume:  
PUZ "Tulcea Shopping Centre" aprobat prin HCL nr. 135/ 29.05.2008  
PUZ "Supermarket", aprobat prin HCL nr. 193 din 30.06.2005

PROIECT

# P.U.Z. CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL

ADRESA

Strada Babadag, nr. 172, nr. 172 Bis si nr. 174, Municipiul Tulcea, jud. Tulcea



IMPUTERNICIT

## S.C. PK ZINC S.R.L.

STAMPILA, DATA, SEMNATURA

PROIECTANT GENERAL

H.B. DESIGN TEAM, ARHITECTURA, CONSTRUCTII, MOBILIER SRL

Str. Pictor Barbu Iscovescu, nr. 24, Sect. 1, Bucuresti, Romania  
Tel: +40724720972  
E-mail: team.blue@hb.design

STAMPILA, DATA, SEMNATURA



PROIECTANT GENERAL, ARHITECTURA SI COORDONARE SPECIALITATI

H.B. DESIGN TEAM, ARHITECTURA, CONSTRUCTII, MOBILIER SRL

Str. Pictor Barbu Iscovescu, nr. 24, Sect. 1, Bucuresti, Romania  
Tel: +40724720972  
E-mail: team.blue@hb.design

STAMPILA, DATA, SEMNATURA

PROIECTANT URBANISM

URBE PLAN 21  
ATELIER DE PROIECTARE S.R.L.

ADRESA: STR. GHINTIESULUI, NR. 1, CAMERA 2, BLOC O 1 I, SCARA D, ETAJ 4, AP. 190, SECTOR 6, BUCURESTI

STAMPILA, DATA, SEMNATURA

SUBPROIECTANT ARHITECTURA

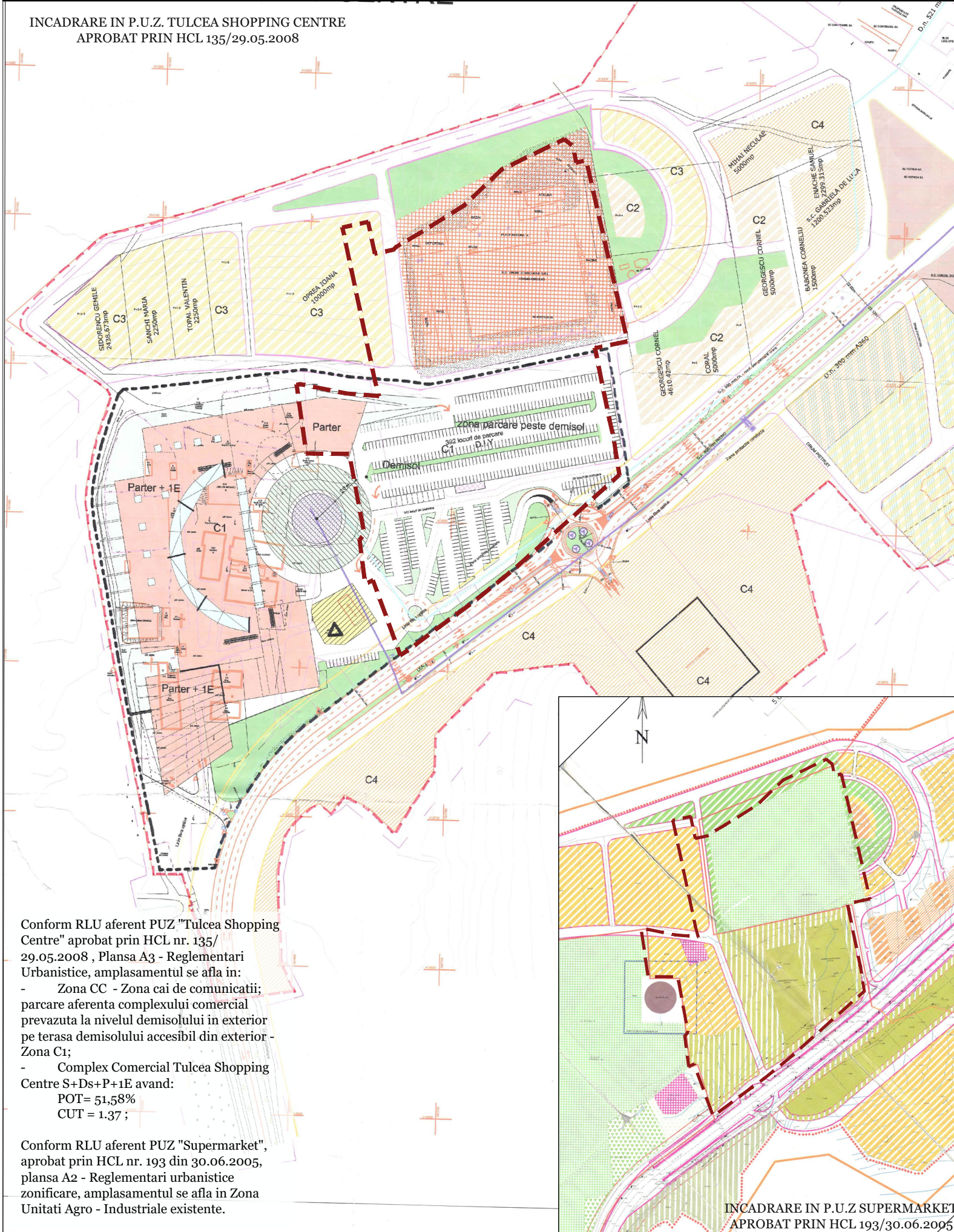
STAMPILA, DATA, SEMNATURA

IDMS NR.	PROJ. NR.	STADIUL CONSTRUCTIIEI	ELEMENT DE CONSTRUCTIE	INDEX
PROIECTANT	TIP DE PLAN	TIP DE PLAN	IDENTIFICATOR	

VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	CERINTA CALITATE

H.B. DESIGN TEAM, ARHITECTURA, CONSTRUCTII, MOBILIER SRL	Imputernicit: <b>S.C. PK ZINC S.R.L.</b>	Nr. proiect: RP-TL			
Str. Pictor Barbu Iscovescu, nr. 24, Sect. 1, Bucuresti, Romania	Proprietari: S.C. MEZROS ASSET S.R.L. S.C. SERATOS EXPERT S.R.L.	Faza: S.O/P.U.Z.			
SPECIFICATIE	NUME	SEMNA TURA	Scara	Titlu proiect: P.U.Z. CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, IMPREJMUIRE, AMENAJARI PARCARI, ALEI AUTO SI PIETONALE, ACCESURI, SEMNALISTICA RUTIERA, SPATII VERZI, AMENAJARE SI CONSTRUIRE ZONE TEHNICE, BRANSARE LA UTILITATI SI INSTALATII DE UTILIZARE AFERENTE, AMPLASARE SEMNALE PUBLICITARE SI TOTEMURI, ORGANIZARE DE SANTIER, OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE PENTRU DEZMEMBRARI PARCELE, COMASARI PARCELE, ALIPIRE PARCELE - STRADA BABADAG, nr. 172, nr. 172 Bis si nr. 174, MUNICIPIUL TULCEA, JUD. TULCEA	Nr. planşa: 02.01
ŞEF PROIECT COMPLEX	Dipl. Arch. Mihai L. BERCEANU		Format 420X297		
ŞEF PROIECT	Urb. Lavinia OTELEA		Data 05.2023		
PROIECTAT	Urb. Olga VALUDESCU				
PROIECTAT	Urb. Cătălin ONCESCU				

INCADRARE IN P.U.Z. TULCEA SHOPPING CENTRE  
APROBAT PRIN HCL 135/29.05.2008



Conform RLU aferent PUZ "Tulcea Shopping Centre" aprobat prin HCL nr. 135/29.05.2008, Planșa A3 - Reglementari Urbanistice, amplasamentul se afla in:  
- Zona CC - Zona cai de comunicatii; parcare aferenta complexului comercial prevazuta la nivelul demisolului in exterior pe terasa demisolului accesibil din exterior - Zona C1;  
- Complex Comercial Tulcea Shopping Centre S+Ds+P+1E avand:  
POT= 51,58%  
CUT = 1.37 ;

Conform RLU aferent PUZ "Supermarket", aprobat prin HCL nr. 193 din 30.06.2005, planșa A2 - Reglementari urbanistice zonificare, amplasamentul se afla in Zona Unitati Agro - Industriale existente.

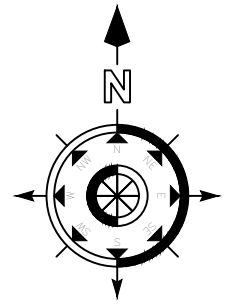
INCADRARE IN P.U.Z SUPERMARKET  
APROBAT PRIN HCL 193/30.06.2005

PROIECT

**P.U.Z. CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL**

ADRESA

Strada Babadag, nr. 172, nr. 172 Bis si nr. 174, Municipiul Tulcea, jud. Tulcea



IMPUTERNICIT

**S.C. PK ZINC S.R.L.**

STAMPILA, DATA, SEMNATURA

PROIECTANT GENERAL

H.B. DESIGN TEAM, ARHITECTURA, CONSTRUCTII, MOBILIER SRL  
**H B**  
Str. Pictor Barbu Iscovescu, nr. 24, Sect. 1, Bucuresti, Romania  
Tel: +40724720972  
E-mail: team.blue@hb.design

STAMPILA, DATA, SEMNATURA

PROIECTANT GENERAL, ARHITECTURA SI COORDONARE SPECIALITATI

H.B. DESIGN TEAM, ARHITECTURA, CONSTRUCTII, MOBILIER SRL  
**H B**  
Str. Pictor Barbu Iscovescu, nr. 24, Sect. 1, Bucuresti, Romania  
Tel: +40724720972  
E-mail: team.blue@hb.design

STAMPILA, DATA, SEMNATURA

PROIECTANT URBANISM

**URBE PLAN 21**  
ATELIER DE PROIECTARE S.R.L.  
ADRESA: STR. GRINTIESULUI, NR. 1, CAMERA 2, BLOC O1 1, SCARA D, ETAJ 4, AP. 190, SECTOR 6, BUCURESTI

STAMPILA, DATA, SEMNATURA

SUBPROIECTANT ARHITECTURA

STAMPILA, DATA, SEMNATURA



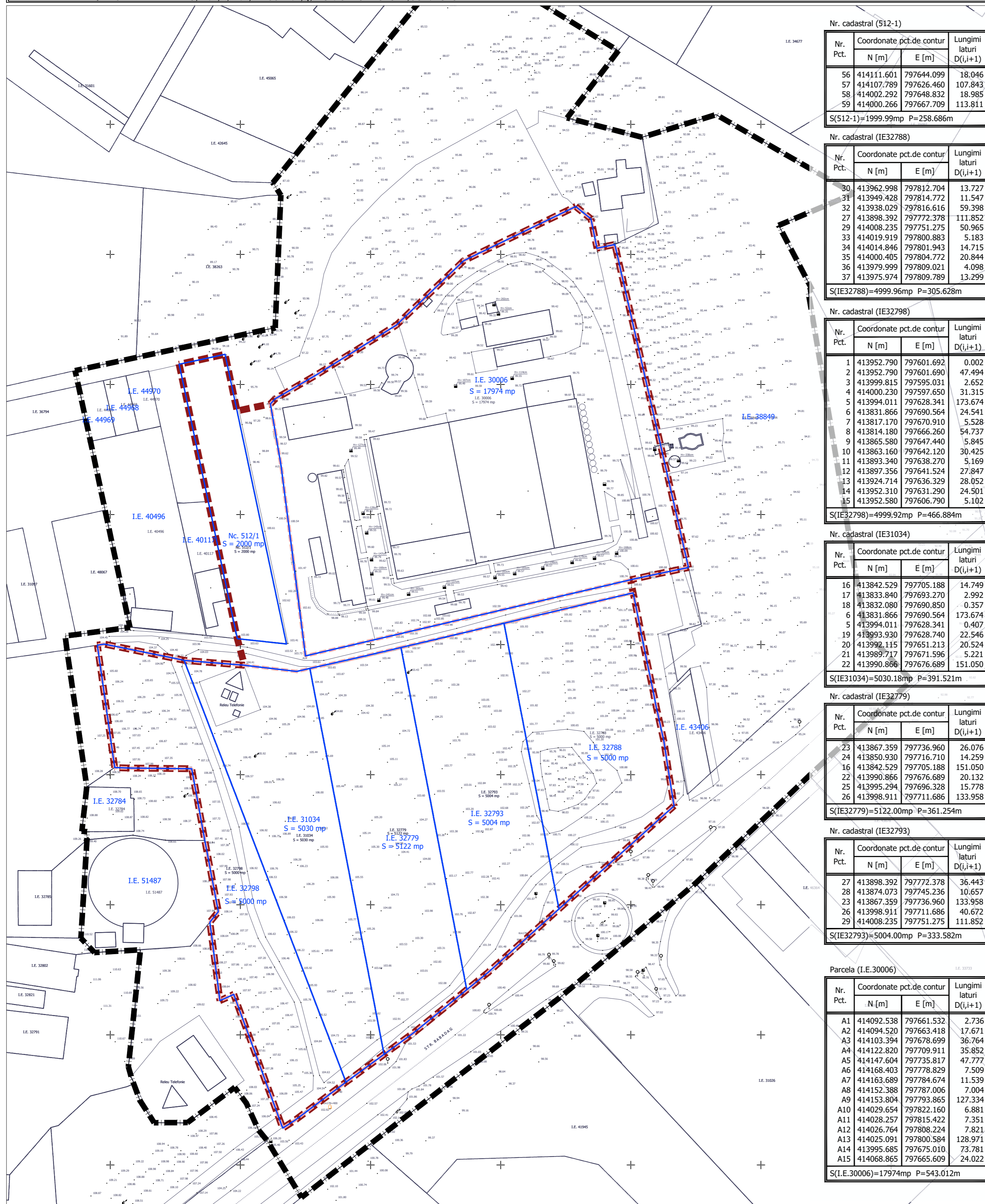
IDMS NR.	PROJ. NR.	STADIUL CONSTRUCTIEI	ELEMENT DE CONSTRUCTIE	INDEX
PROIECTANT	TIP DE PLAN	TIP DE PLAN	IDENTIFICATOR	

VERIFICATOR: H.B. DESIGN TEAM, ARHITECTURA, CONSTRUCTII, MOBILIER SRL  
**H B**  
Str. Pictor Barbu Iscovescu, nr. 24, Sect. 1, Bucuresti, Romania

Imputernicit: **S.C. PK ZINC S.R.L.**  
Nr. proiect: RP-TL  
Proprietari: S.C. MEZROS ASSET S.R.L.  
S.C. SERATOS EXPERT S.R.L.

SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚURĂ	Scara
ȘEF PROIECT COMPLEX	Dipl. Arch. Mihai L. BERCEANU		
ȘEF PROIECT	Urb. Lavinia OTELEA		Format 420X297
PROIECTAT	Urb. Olga VALUDESCU		Data 05.2023
PROIECTAT	Urb. Cătălin ONCESCU		

Titlu proiect: P.U.Z. CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, IMPREJMUIRE, AMENAJARI PARCARI, ALEI AUTO SI PIETONALE, ACCESURI, SEMNALISTICA RUTIERA, SPATII VERZI, AMENAJARE SI CONSTRUIRE ZONE TEHNICE, BRANSARE LA UTILITATI SI INSTALATII DE UTILIZARE AFERENTE, AMPLASARE SEMNALE PUBLICITARE SI TOTEMURI, ORGANIZARE DE SANTIER, OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE PENTRU DEZMEMBRARI PARCELE, COMASARI PARCELE, ALIPIRE PARCELE - STRADA BABADAG, nr. 172, nr. 172 Bis si nr. 174, MUNICIPIUL TULCEA, JUD. TULCEA  
Titlu planșă: INCADRARE IN P.U.Z. TULCEA SHOPPING CENTRE SI IN P.U.Z SUPERMARKET  
Nr. planșă: 02.02



Nr. cadastral (512-1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,j+1)
	N [m]	E [m]	
56	414111.601	797644.099	18.046
57	414107.789	797626.460	107.843
58	414002.292	797648.832	18.985
59	414000.266	797667.709	113.811

S(512-1)=1999.99mp P=258.686m

Nr. cadastral (IE32788)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,j+1)
	N [m]	E [m]	
30	413962.998	797812.704	13.727
31	413949.428	797814.772	11.547
32	413938.029	797816.616	59.398
27	413898.392	797772.378	111.852
29	414008.235	797751.275	50.965
33	414019.919	797800.883	5.183
34	414014.846	797801.943	14.715
35	414000.405	797804.772	20.844
36	413979.999	797809.021	4.098
37	413975.974	797809.789	13.299

S(IE32788)=4999.96mp P=305.628m

Nr. cadastral (IE32798)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,j+1)
	N [m]	E [m]	
1	413952.790	797601.692	0.002
2	413952.790	797601.690	47.494
3	413999.815	797595.031	2.652
4	414000.230	797597.650	31.315
5	413994.011	797628.341	173.674
6	413831.866	797690.564	24.541
7	413817.170	797670.910	5.528
8	413814.180	797666.260	54.737
9	413865.580	797647.440	5.845
10	413863.160	797642.120	30.425
11	413893.340	797638.270	5.169
12	413897.356	797641.524	27.847
13	413924.714	797636.329	28.052
14	413952.310	797631.290	24.501
15	413952.580	797606.790	5.102

S(IE32798)=4999.92mp P=466.884m

Nr. cadastral (IE31034)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,j+1)
	N [m]	E [m]	
16	413842.529	797705.188	14.749
17	413833.840	797693.270	2.992
18	413832.080	797690.850	0.357
6	413831.866	797690.564	173.674
5	413994.011	797628.341	0.407
19	413993.930	797628.740	22.546
20	413992.115	797651.213	20.524
21	413989.717	797671.596	5.221
22	413990.866	797676.689	151.050

S(IE31034)=5030.18mp P=391.521m

Nr. cadastral (IE32779)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,j+1)
	N [m]	E [m]	
23	413867.359	797736.960	26.076
24	413850.930	797716.710	14.259
16	413842.529	797705.188	151.050
22	413990.866	797676.689	20.132
25	413995.294	797696.328	15.778
26	413998.911	797711.686	133.958

S(IE32779)=5122.00mp P=361.254m

Nr. cadastral (IE32793)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,j+1)
	N [m]	E [m]	
27	413898.392	797772.378	36.443
28	413874.073	797745.236	10.657
23	413867.359	797736.960	133.958
26	413998.911	797711.686	40.672
29	414008.235	797751.275	111.852

S(IE32793)=5004.00mp P=333.582m

Parcela (I.E.30006)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,j+1)
	N [m]	E [m]	
A1	414092.538	797661.532	2.736
A2	414094.520	797663.418	17.671
A3	414103.394	797678.699	36.764
A4	414122.820	797709.911	35.852
A5	414147.604	797735.817	47.777
A6	414168.403	797778.829	7.509
A7	414163.689	797784.674	11.539
A8	414152.388	797787.006	7.004
A9	414153.804	797793.865	127.334
A10	414029.654	797822.160	6.881
A11	414028.257	797815.422	7.351
A12	414026.764	797808.224	7.821
A13	414025.091	797800.584	128.971
A14	413995.685	797675.010	73.871
A15	414068.865	797665.609	24.022

S(I.E.30006)=17974mp P=543.012m

LEGENDĂ

LIMITE:

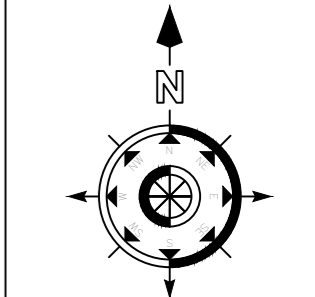
- Limită teren zona studiată
- Limită terenuri din Certificatul de Urbanism nr. 58 din 08.02.2023
- Limită teren reglementat
- Limită parcele conform planuri topografice O.C.P.I.

PROIECT

**P.U.Z. CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL**

ADRESA

Strada Babadag, nr. 172, nr. 172 Bis si nr. 174, Municipiul Tulcea, jud. Tulcea



IMPUTERNICIT

**S.C. PK ZINC S.R.L.**

STAMPILA, DATA, SEMNATURA

PROIECTANT GENERAL

H.B. DESIGN TEAM, ARHITECTURA, CONSTRUCTII, MOBILIER SRL

Str. Pictor Barbu Iacovescu, nr. 24, Sect. 1, Bucuresti, Romania  
Tel: +40724720972  
E-mail: team.blue@hb.design

STAMPILA, DATA, SEMNATURA



PROIECTANT GENERAL, ARHITECTURA SI COORDONARE SPECIALIZATI

H.B. DESIGN TEAM, ARHITECTURA, CONSTRUCTII, MOBILIER SRL

Str. Pictor Barbu Iacovescu, nr. 24, Sect. 1, Bucuresti, Romania  
Tel: +40724720972  
E-mail: team.blue@hb.design

STAMPILA, DATA, SEMNATURA

PROIECTANT URBANISM

URBE PLAN 21 ATELIER DE PROIECTARE S.R.L.

ADRESA: STR. GHIFFERDULUI NR. 1, CAMERA 2, BLOC D11, SCARA D, ETAJ 4, AP. 190, SECTOR 6, BUCURESTI

STAMPILA, DATA, SEMNATURA

SUBPROIECTANT ARHITECTURA

ZONA NR.	PROJ. NR.	STADIUL CONSTRUCȚIILOR	ELEMENTE DE CONSTRUCȚIE	INDEX
PROIECTANT	TIP DE PLAN	TIP DE PLAN	IDENTIFICATOR	

STAMPILA, DATA, SEMNATURA

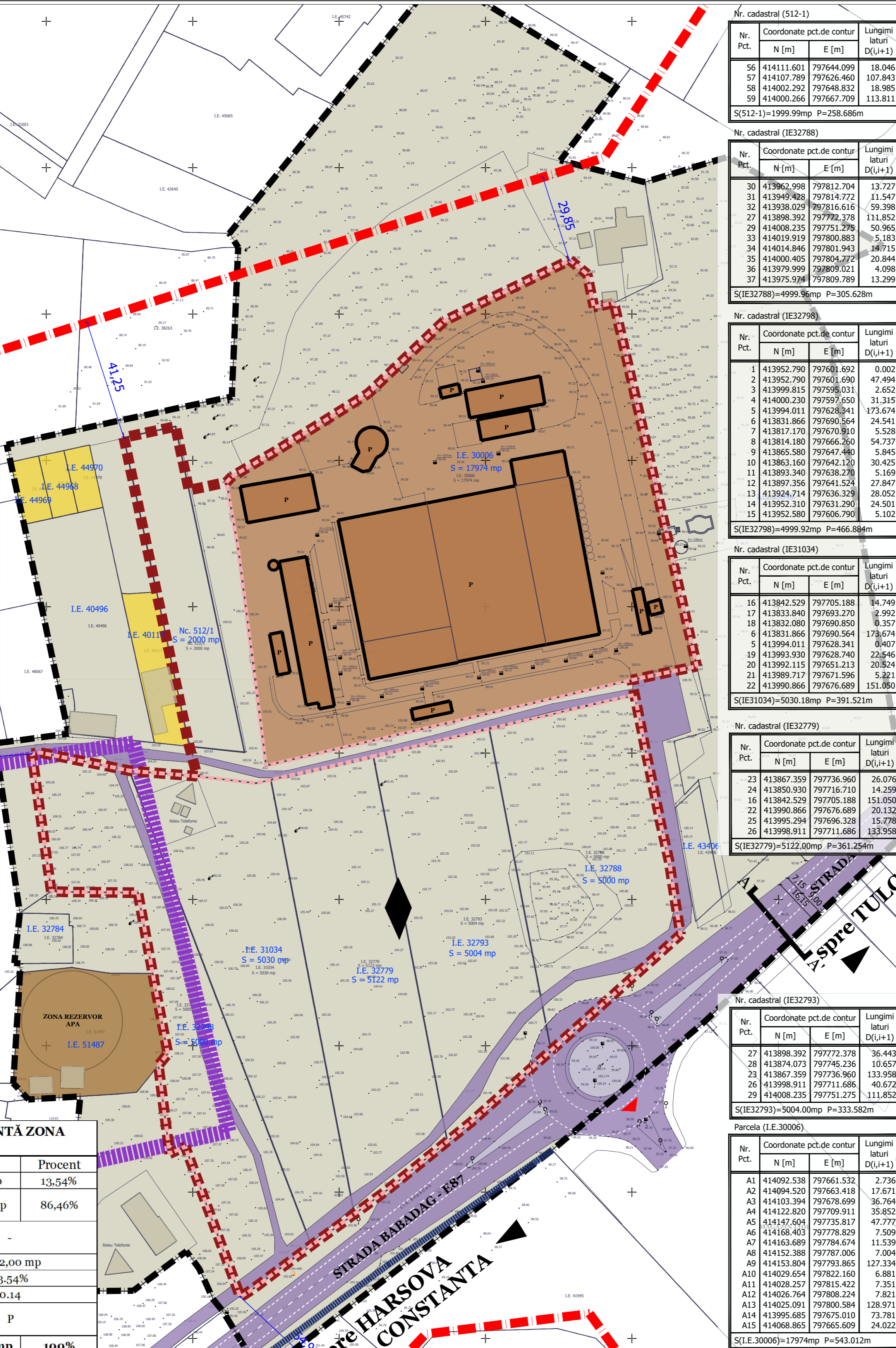
VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	CERINTA CALIFATE
H.B. DESIGN TEAM, ARHITECTURA, CONSTRUCTII, MOBILIER SRL	Str. Pictor Barbu Iacovescu, nr. 24, Sect. 1, Bucuresti, Romania		

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara
SEF PROIECT COMPLEX	Dipl. Arch. Mihai I. BERCEANU		1/1.000
SEF PROIECT	Urb. Lavinia OTELEA		Format 490x594
PROIECTAT	Urb. Olga VALUSESCU		Data 04.2023
PROIECTAT	Urb. Chitlăn ONCESCU		

Imputernicit:	S.C. PK ZINC S.R.L.	Nr. proiect:
Proprietari:	S.C. MEZROS ASSET S.R.L. S.C. SERATOS EXPERT S.R.L.	RP-TL
Faza:	S.O./P.U.Z.	
Nr. planșă:	PLAN TOPOGRAFIC CADASTRAL	U 03



Construcții existente	Denumire construcție	Suprafata (mp)
CAD:3703-C1	Bazin apa	104
CAD:3703-C2	WC	6
CAD:3703-C3	Depozit carbuni	34
CAD:3703-C4	Magazie	21
CAD:3703-C5	Bazin	14
CAD:3703-C6	Turn centrala	23
CAD:3703-C7	Distilarie	125
CAD:3703-C8	Centrala termica	115
CAD:3703-C9	Sera	182
CAD:3703-C10	Utilaj tehnic	58
CAD:3703-C11	Construcție tehnica	810
CAD:3703-C12	Utilaje	87
CAD:3703-C13	Bazin decantare	17
CAD:3703-C14	Bazin decantare	37
CAD:3703-C15	Bazin decantare	13
CAD:3703-C16	Bascula	41
CAD:3703-C17	Casa bascula	16
CAD:3703-C18	Copertina	6
CAD:3703-C19	Crama subt	52
CAD:3703-C20	Centrala frig	420
CAD:3703-C21	Magazie	18
CAD:3703-C22	Centrala frig	67
CAD:3703-C23	Timplarie	70
CAD:3703-C24	Magazie	228
CAD:3703-C25	Crama	3465
CAD:3703-C26	Sediu administrativ	333
<b>Total</b>		<b>6362</b>



Nr. cadastral (512-1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	N [m]	E [m]	
56	414111.601	797644.099	18.046
57	414107.789	797626.460	107.843
58	414002.292	797648.832	18.985
59	414000.266	797667.709	113.811

S(512-1)=1999.99mp P=258.686m

Nr. cadastral (IE32788)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	N [m]	E [m]	
30	413962.998	797812.704	13.727
31	413949.428	797814.772	11.547
32	413938.029	797816.616	59.398
27	413898.392	797772.378	111.852
29	414008.235	797751.278	50.965
33	414019.919	797800.883	5.183
34	414014.846	797801.943	14.715
35	414000.405	797804.772	20.844
36	413979.999	797809.021	4.098
37	413975.974	797809.789	13.299

S(IE32788)=4999.96mp P=305.628m

Nr. cadastral (IE32798)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	N [m]	E [m]	
1	413952.790	797601.692	0.002
2	413952.790	797601.690	47.494
3	413999.815	797595.031	2.652
4	414000.230	797597.650	31.315
5	413994.011	797628.341	173.674
6	413831.866	797690.564	24.541
7	413817.170	797670.910	5.528
8	413814.180	797666.260	54.737
9	413865.580	797647.440	5.845
10	413863.160	797642.120	30.425
11	413893.340	797638.270	5.169
12	413897.356	797641.524	27.847
13	413924.714	797636.329	28.052
14	413952.310	797631.290	24.501
15	413952.580	797606.790	5.102

S(IE32798)=4999.92mp P=466.884m

Nr. cadastral (IE31034)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	N [m]	E [m]	
16	413842.529	797705.188	14.749
17	413833.840	797693.270	2.992
18	413832.080	797690.850	0.357
6	413831.866	797690.564	173.674
5	413994.011	797628.341	0.407
19	413993.930	797628.740	22.546
20	413992.115	797651.213	20.824
21	413989.717	797671.596	5.221
22	413990.866	797676.689	151.050

S(IE31034)=5030.18mp P=391.521m

Nr. cadastral (IE32779)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	N [m]	E [m]	
23	413867.359	797736.960	26.076
24	413850.930	797716.710	14.259
16	413842.529	797705.188	151.050
22	413990.866	797676.689	20.132
25	413995.294	797696.328	15.778
26	413998.911	797711.686	133.958

S(IE32779)=5122.00mp P=361.254m

Nr. cadastral (IE32793)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	N [m]	E [m]	
27	413898.392	797772.378	36.443
28	413874.073	797745.236	10.657
23	413867.359	797736.960	133.958
26	413998.911	797711.686	40.672
29	414008.235	797751.275	111.852

S(IE32793)=5004.00mp P=333.582m

Parcela (I.E.30006)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	N [m]	E [m]	
A1	414092.538	797661.532	2.736
A2	414094.520	797663.418	17.671
A3	414103.394	797678.699	36.764
A4	414122.820	797709.911	35.852
A5	414147.604	797735.817	47.777
A6	414168.403	797778.829	7.509
A7	414163.689	797784.674	11.539
A8	414152.388	797787.006	7.004
A9	414153.804	797793.865	127.334
A10	414029.654	797822.160	6.881
A11	414028.257	797815.422	7.251
A12	414026.764	797808.224	7.821
A13	414025.091	797800.584	128.971
A14	413995.685	797675.010	73.781
A15	414068.865	797665.609	24.022

S(I.E.30006)=17974mp P=543.012m

**LEGENDĂ**

**LIMITE:**

- Limită teren zona studiată
- Limită terenuri din Certificatul de Urbanism nr. 58 din 08.02.2023
- Limită perimetru intravilan aprobat prin HCL 193/93 din 2005
- Limită teren reglementat
- Limită parcele conform planuri topografice O.C.P.I.

**CIRCULAȚII:**

- Circulații carosabile
- Circulații pietonale
- Acces carosabil existent

**ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:**

- Rezervor de înmagazinare a apei potabile - gospodărire comunală și echipare tehnico-edilitare
- Industrie
- Teren neamenajat / liber
- Locuințe individuale
- Construcții existente în zona de studiu
- Construcții existente pe terenul cu număr cadastral CAD:3703 conform Extrasului de Carte Funciara nr. 30006

**ZONE DE PROTECȚIE, INTERDICȚIE, REGLEMENTARI**

- Fort turcesc TL XIX conform PUG Municipiul Tulcea în curs de avizare

**DISFUNCTII:**

- Zona intrare în oraș neconturată volumetric

A-A' - STRADA BABADAG (profil existent conform ridicare topografică) SC 1:200

**PROIECT**

**P.U.Z. CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL**

**ADRESA**

Strada Babadag, nr. 172, nr. 172 Bis și nr. 174, Municipiul Tulcea, jud. Tulcea

**IMPUTERNICIT**

**S.C. PK ZINC S.R.L.**

STAMPILA, DATA, SEMNATURA

**PROIECTANT GENERAL**

H.B. DESIGN TEAM, ARHITECTURA, CONSTRUCȚII, MOBILIER SRL

Str. Pictor Barbu Iacovescu, nr. 24, Sect. 1, București, România  
 Tel: +40724720972  
 E-mail: team.blue@hb.design

STAMPILA, DATA, SEMNATURA

**PROIECTANT GENERAL, ARHITECTURA SI COORDONARE SPECIALIZATI**

H.B. DESIGN TEAM, ARHITECTURA, CONSTRUCȚII, MOBILIER SRL

Str. Pictor Barbu Iacovescu, nr. 24, Sect. 1, București, România  
 Tel: +40724720972  
 E-mail: team.blue@hb.design

STAMPILA, DATA, SEMNATURA

**PROIECTANT URBANISM**

URBE PLAN 21  
 ATELIER DE PROIECTARE S.R.L.

Adresa: Str. Ghentului nr. 11, Camera 2, Bloc D11, Scara D, Etaj 4, Ap. 190, Sector 6, București

STAMPILA, DATA, SEMNATURA

**SUBPROIECTANT ARHITECTURA**

ZONA NR.	PROJ. NR.	STADIUL CONSTRUCȚIEI	ELEMENTE DE CONSTRUCȚIE	INDEX
PROIECTANT	TIP DE PLAN	TIP DE PLAN	IDENTIFICATOR	

STAMPILA, DATA, SEMNATURA

**VERIFICATOR**

NUME	SEMNATURA	CERINȚA CALIFATE
H.B. DESIGN TEAM, ARHITECTURA, CONSTRUCȚII, MOBILIER SRL	Str. Pictor Barbu Iacovescu, nr. 24, Sect. 1, București, România	

**IMPUTERNICIT:** S.C. PK ZINC S.R.L.  
**Proprietari:** S.C. MEZROS ASSET S.R.L., S.C. SERATOS EXPERT S.R.L.  
**Nr. proiect:** RP-TL

**SPECIFICATIE:** NUME SEMNATURĂ Scara 1/1.000  
**ȘEF PROIECT COMPLEX:** Dipl. Arch. Mihai L. BERCEANU  
**ȘEF PROIECT:** Urb. Lavinia OTELEA Format 490x594  
**PROIECTAT:** Urb. Olga VALUDESCU Data 05.2023  
**PROIECTAT:** Urb. Chișlin ONCESCU

**TITLU PLANȘI:** SITUATIA EXISTENTA  
**Nr. planșă:** U 04

**BILANȚ SITUAȚIA EXISTENTĂ ZONA REGLEMENTATA**

	Suprafață	Procent
Construcții	6362,00 mp	13,54%
Teren neamenajat/ platforme/ circulații	40.631,60 mp	86,46%
Spațiu plantat în incintă		
Suprafata desfașurată	6362,00 mp	
P.O.T. existent	13,54%	
C.U.T. existent	0,14	
Regim de înălțime existent	p	
<b>Total</b>	<b>46.993,60 mp</b>	<b>100%</b>

**BILANT SITUATIA EXISTENTA - SITUATIA PROPUSA TEREN REGLEMENTAT**

	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA	
	Suprafata	Procent	Suprafata	Procent
Construcții	6.295,00 mp	13,40%	28.196,16 mp	60%
Teren neamenajat/ platforme/ circulatii	40.698,60 mp	86,60%	16.447,76 mp	35%
Spațiu plantat în incintă	-	-	2.349,68 mp	5%
Suprafata desfasurata	6.943,00 mp	-	70.490,40 mp**	-
P.O.T. max. existent /propus	13,40%	-	60%	-
C.U.T. max. existent /propus	0,15	-	1,5	-
Regim de înălțime max. existent /propus	P+1E	-	P+M+1E+E tehnic* 18,00m pentru constructii si 40,00 m pentru totemuri/sennale publicitare	-
<b>Total</b>	<b>46.993,60 mp</b>	<b>100%</b>	<b>46.993,60 mp</b>	<b>100%</b>

\*Se permit înalțimi de pana la 40,00 metri pentru totemuri si sennale publicitare  
 \*\*Suprafata desfasurata calculata la CUT maxim = 1,5

Nr. cadastral (512-1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(i,j+1)	
	N [m]	E [m]	
56	414111.601	797644.099	18.046
57	414107.749	797626.460	107.843
58	414002.292	797648.832	18.985
59	414000.266	797667.709	113.811

S(512-1)=1999,99mp P=258.686m

Nr. cadastral (IE2788)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(i,j+1)	
	N [m]	E [m]	
30	413962.998	797812.704	13.727
31	413949.428	797814.772	11.547
32	413938.029	797816.616	59.398
27	413898.392	797772.378	111.852
29	414008.235	797751.275	50.965
33	414019.919	797800.883	5.183
34	414014.846	797801.943	14.715
35	414000.405	797804.772	20.844
36	413979.999	797809.021	4.098
37	413975.974	797809.789	13.299

S(IE2788)=4999,96mp P=305.628m

Nr. cadastral (IE32798)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(i,j+1)	
	N [m]	E [m]	
1	413952.790	797601.692	0.002
2	413952.790	797601.690	47.499
3	413999.815	797535.031	26.592
4	414000.230	797597.650	31.315
5	413994.011	797628.341	173.674
6	413831.866	797690.564	24.541
7	413817.170	797670.910	5.528
8	413814.180	797666.260	54.737
9	413865.580	797647.440	5.845
10	413863.160	797642.120	30.425
11	413893.340	797638.270	5.169
12	413897.356	797641.524	27.847
13	413924.714	797636.329	28.052
14	413952.310	797631.290	24.501
15	413952.580	797606.790	5.102

S(IE32798)=4999,92mp P=466.884m

Nr. cadastral (IE31034)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(i,j+1)	
	N [m]	E [m]	
16	413842.529	797705.188	14.725
17	413833.840	797693.270	15.569
18	413832.080	797690.850	15.257
6	413831.866	797690.564	173.674
5	413994.011	797628.341	173.674
19	413993.930	797628.740	22.852
20	413992.115	797651.213	28.252
21	413989.717	797671.596	14.652
22	413990.866	797676.689	14.652

S(IE31034)=5030,18mp P=391.524m

Nr. cadastral (IE32779)

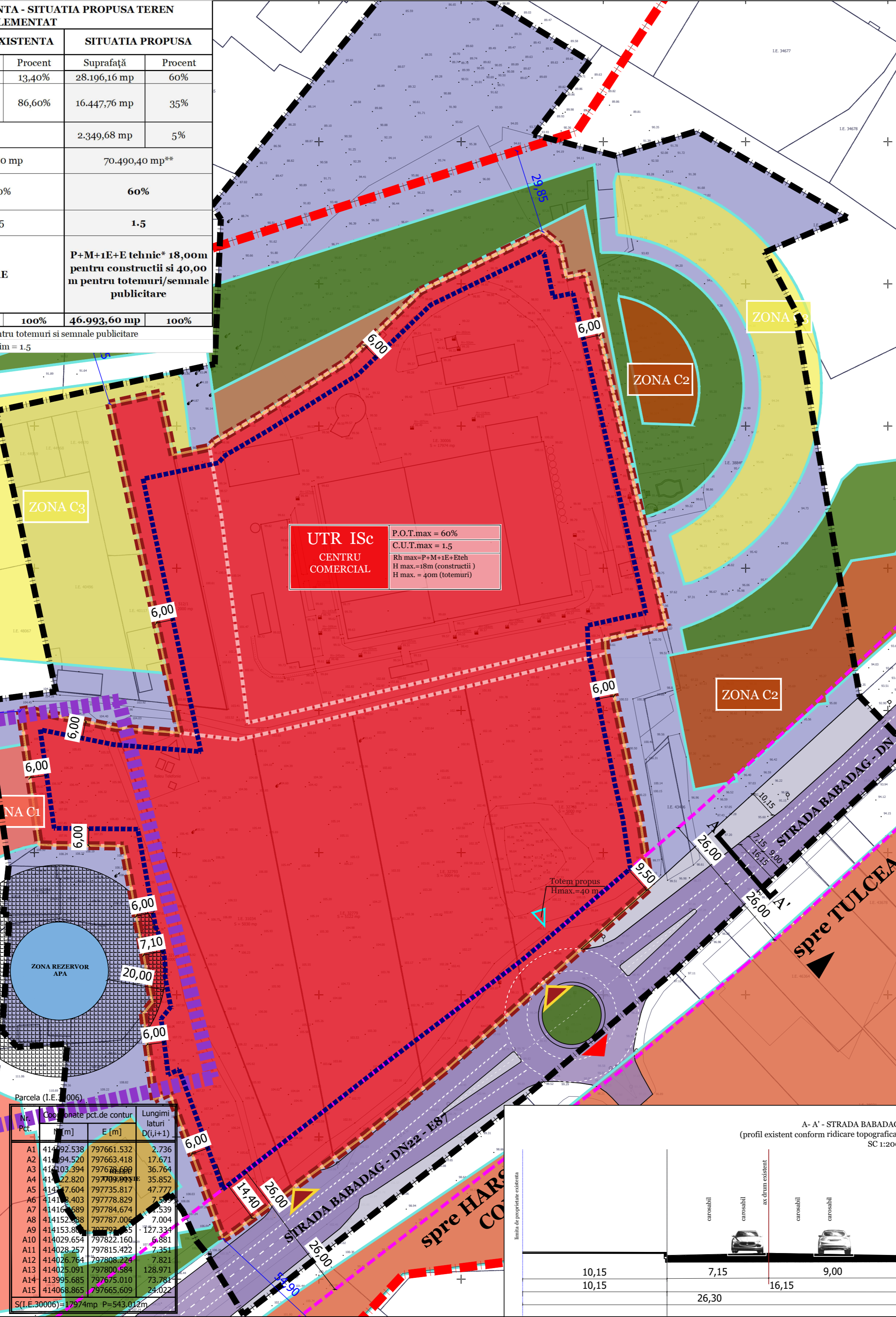
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(i,j+1)	
	N [m]	E [m]	
23	413867.359	797736.960	26.076
24	413850.930	797716.710	14.259
16	413842.529	797705.188	151.050
22	413990.866	797676.689	201.192
25	413995.294	797696.328	15.778
26	413989.911	797711.686	133.958

S(IE32779)=5122,00mp P=361.254m

Nr. cadastral (IE32793)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(i,j+1)	
	N [m]	E [m]	
27	413898.392	797772.378	36.443
28	413874.073	797745.236	10.657
23	413867.359	797736.960	133.958
26	413998.911	797711.686	40.672
29	414008.235	797751.275	111.852

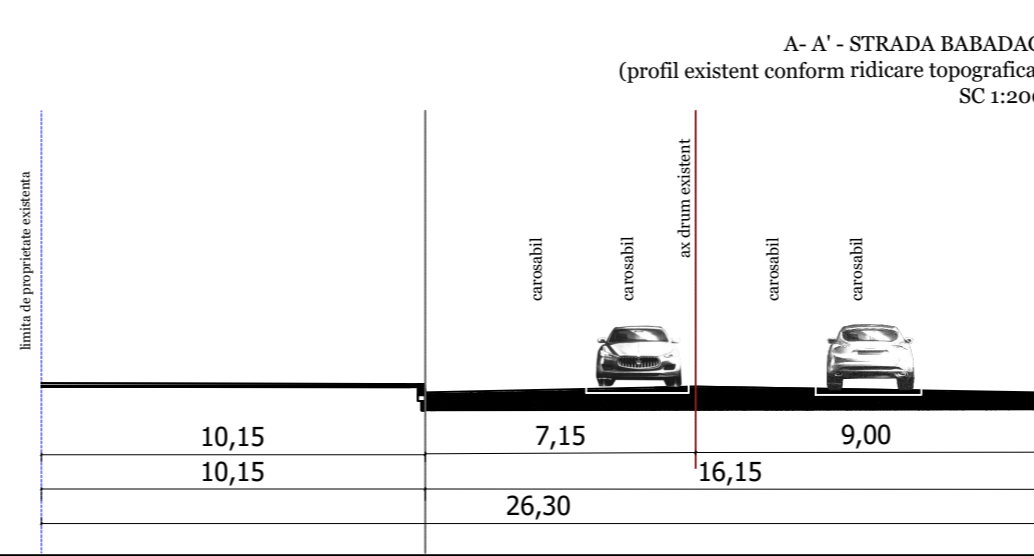
S(IE32793)=5004,00mp P=333.582m



Parcela (I.E. 3006)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(i,j+1)	
	N [m]	E [m]	
A1	414492.538	797661.532	2.736
A2	414494.520	797663.418	17.671
A3	414403.394	797678.690	36.764
A4	414422.820	797709.993	35.852
A5	414477.604	797735.817	47.777
A6	414478.403	797778.829	7.599
A7	414167.689	797784.674	7.539
A8	414152.988	797787.006	7.004
A9	414153.870	797792.335	127.334
A10	414029.654	797822.160	6.881
A11	414028.257	797815.422	7.351
A12	414026.764	797808.224	7.821
A13	414025.091	797800.584	128.971
A14	413995.685	797675.010	73.781
A15	414068.865	797665.609	24.022

S(I.E.3006)=17974mp P=543.012m



**LEGENDĂ**

**LIMITE:**

- Limită teren zona studiata
- Limită terenuri din Certificatul de Urbanism nr. 58 din 08.02.2023
- Limită perimetru intravilan aprobat prin HCL 193/93 din 2005
- Limită teren reglementat
- Limită parcele conform planuri topografice O.C.P.I.

**CIRCULAȚII:**

- Circulații carosabile existente
- Circulații pietonale existente
- Acces carosabil existent
- Acces carosabil propus

**ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ CONFORM PUZ TULCEA SHOPPING CENTRE (SE APLICA ZONIFICAREA ÎN AFĂRA ZONEI REGLEMENTATE PENTRU ZONA STUDIATA):**

- Zona C1 - Complex comercial Tulcea Shopping Centre S+Ds+P+1E
- Zona C2 - Comerț și servicii cu locuințe regim înalt în condominiu conform PUZ Tulcea Shopping Centre
- Zona C3 - Zona locuințe P+1 P+2 pe loturi individuale conform PUZ Tulcea Shopping Centre
- Zona C4 - Comerț și servicii S+P+1E P+3E conform PUZ Tulcea Shopping Centre
- Zona unitati de productie industrială existente - Sectia de vinificatie conform PUZ Tulcea Shopping Centre
- Terenuri spații verzi amenajate conform PUZ Tulcea Shopping Centre
- Zonă stație radio TV conform PUZ Tulcea Shopping Centre
- Zonă rezervor de apă conform PUZ Tulcea Shopping Centre
- Zona circulații carosabile și pietonale propuse prin documentatia PUZ Tulcea Shopping Centre

**ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUSA PRIN PREZENTUL PUZ ÎN CADRUL ZONEI REGLEMENTATE:**

- UTR ISC - Centru comercial

**ZONE DE PROTECȚIE, INTERDICȚIE, REGLEMENTARI**

- Zonă de protecție rezervor apă conform PUZ Tulcea Shopping Centre
- Limite Unități Teritoriale de Referință conform PUZ Tulcea Shopping Centre
- Limite Unități Teritoriale de Referință propuse prin prezenta documentatie de urbanism
- Limita maxima de implementare a edificabilului
- Regim de aliniere - limita construire 26 m din axul drumului DN 22
- Fort turcesc TL XIX conform PUG Municipiul Tulcea în curs de avizare
- Totemuri / sennale publicitare propuse (Hmax = 40 m) - poziția finala se va definitiva ulterior (propunere indicativa)
- Retragere minima fata de limitele de proprietate

**NOTA:** Solutia de amenajare în incinta este cu titlu informativ, ea putand sa se modifice la faza DTAC.

PROIECT

**P.U.Z. CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL**

ADRESA

Strada Babadag, nr. 172, nr. 172 Bis si nr. 174, Municipiul Tulcea, jud. Tulcea

IMPUTERNICIT

**S.C. PK ZINC S.R.L.**

STAMPILA, DATA, SEMNATURA

PROIECTANT GENERAL

H.B. DESIGN TEAM, ARHITECTURA, CONSTRUCȚII, MOBILIER SRL

Str. Pictor Barbu Ionescu, nr. 24, Sect. 1, Bucuresti, Romania  
 Tel: +40724720972  
 E-mail: team.blue@hb.design

STAMPILA, DATA, SEMNATURA

PROIECTANT GENERAL, ARHITECTURA SI COORDONARE SPECIALIZATI

H.B. DESIGN TEAM, ARHITECTURA, CONSTRUCȚII, MOBILIER SRL

Str. Pictor Barbu Ionescu, nr. 24, Sect. 1, Bucuresti, Romania  
 Tel: +40724720972  
 E-mail: team.blue@hb.design

STAMPILA, DATA, SEMNATURA

PROIECTANT URBANISM

URBE PLAN 21  
 ATELIER DE PROIECTARE S.R.L.

ADRESA: STR. GHEORGHELEA NR. 11, CAMERA 2, BLOC C1 F. SCARA D. ETAJ 4, AP. 190, SECTOR 6, BUCURESTI

STAMPILA, DATA, SEMNATURA



SUBPROIECTANT ARHITECTURA

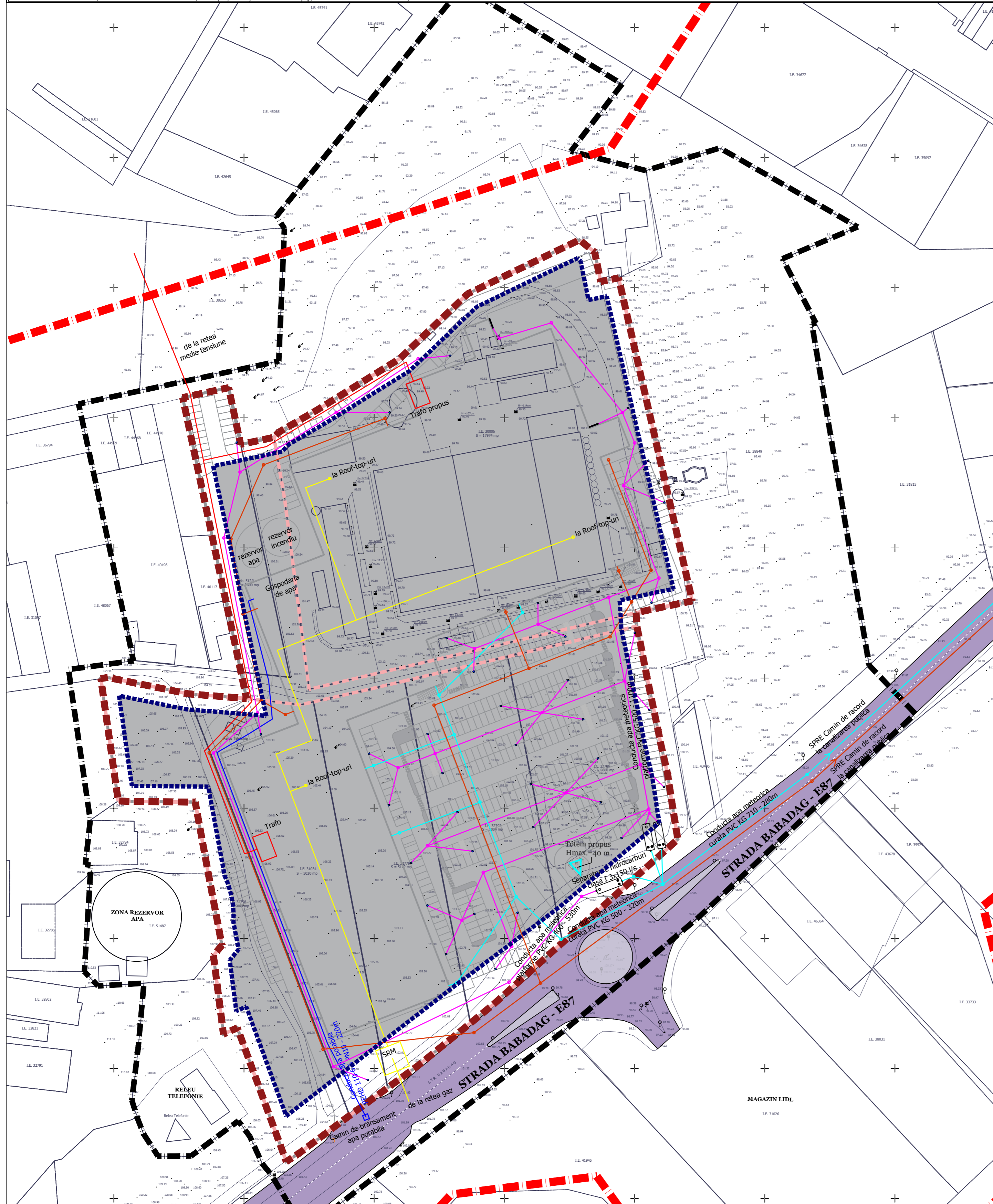
STAMPILA, DATA, SEMNATURA
---------------------------

VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	CERINTA CALIFATE
H.B. DESIGN TEAM, ARHITECTURA, CONSTRUCȚII, MOBILIER SRL	Str. Pictor Barbu Ionescu, nr. 24, Sect. 1, Bucuresti, Romania		

ZONA NR.	PROJ. NR.	STADIUL CONSTRUCȚIILOR	ELEMENTE DE CONSTRUCȚIE	INTEZA
PROIECTANT	TIP DE PLAN	TIP DE PLAN	IDENTIFICATOR	

Imputernicit:	<b>S.C. PK ZINC S.R.L.</b>	Nr. proiect:	RP-TL
Proprietari:	S.C. MEZROS ASSET S.R.L. S.C. SERATOS EXPERT S.R.L.	Faza:	S.O./P.U.Z.
SPECIFICATIE:	NUME SEMNATURĂ	Scara	1/1.000
ȘEF PROIECT COMPLEX	Dipl. Arch. Mihai I. BERCEANU	Format	490x594
ȘEF PROIECT	Urb. Lavinia OTELEA	Data	05.2023
PROIECTANT	Urb. Olga VALUȘESCU	Titlu planșă:	REGLEMENTARI URBANISTICE
PROIECTANT	Urb. Chișinău ONCESCU	Nr. planșă:	U 05



- LEGENDĂ**
- LIMITE:**
- Limită teren zona studiata
  - Limită terenuri din Certificatul de Urbanism nr. 58 din 08.02.2023
  - Limită perimetru intravilan aprobat prin HCL 193/93 din 2005
  - Limită teren reglementat
  - Limită parcele conform planuri topografice O.C.P.I.
- CIRCULAȚII:**
- Circulații carosabile
- REGLEMENTĂRI URBANISTICE:**
- Limita maxima de implementare a edificabilului - Centru Comercial
  - Retragerre minima fata de limitele de proprietate
- RETELE EDILITARE :**
- Retele gaz
  - Retele apa potabila
  - Retele electricitate
  - Retele canalizare menajera
  - Retele pluviale cu hidrocarburi
  - Retele pluviale conventional curate

**NOTA:**  
Toate informatiile tehnice din aceasta subsectiune sunt indicative, ele putand suferi modificari in etapele ulterioare de avizare/aprobare, precum si la faza DTAC in functie de mobilarea propusa

PROIECT		
<h3>P.U.Z. CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL</h3>		
ADRESA		
Strada Babadag, nr. 172, nr. 172 Bis si nr. 174, Municipiul Tulcea, jud. Tulcea		

<h3>IMPUTERNICIT</h3>	
<h3>S.C. PK ZINC S.R.L.</h3>	
STAMPIA, DATA, SEMNATURA	

PROIECTANT GENERAL		
H.B. DESIGN TEAM, ARHITECTURA, CONSTRUCȚII, MOBILIER SRL Str. Pictor Barbu Ionescu, nr. 24, Sect. 1, Bucuresti, Romania Tel: +40724720972 E-mail: team.blue@hb.design		
STAMPIA, DATA, SEMNATURA		

PROIECTANT GENERAL, ARHITECTURA SI COORDONARE SPECIALIZATI		
H.B. DESIGN TEAM, ARHITECTURA, CONSTRUCȚII, MOBILIER SRL Str. Pictor Barbu Ionescu, nr. 24, Sect. 1, Bucuresti, Romania Tel: +40724720972 E-mail: team.blue@hb.design		
STAMPIA, DATA, SEMNATURA		

PROIECTANT URBANISM		
URBE PLAN 21 ATELIER DE PROIECTARE S.R.L. Adresa: STR. GHIȘULEA nr. 11, CAMERA 2, BLOC D11, SCARA D, ETAJ 4, AP. 190, SECTOR 6, BUCUREȘTI		
STAMPIA, DATA, SEMNATURA		

SUBPROIECTANT ARHITECTURA		STAMPIA, DATA, SEMNATURA	
---------------------------	--	--------------------------	--



VERIFICATOR	NUME	SEMNAȚURA	CERINȚA CALIFATE	Imputernicit: <b>S.C. PK ZINC S.R.L.</b>	Nr. proiect: <b>RP-TL</b>
H.B. DESIGN TEAM, ARHITECTURA, CONSTRUCȚII, MOBILIER SRL Str. Pictor Barbu Ionescu, nr. 24, Sect. 1, Bucuresti, Romania				Proprietari: <b>S.C. MEZROS ASSET S.R.L.</b> <b>S.C. SERATOS EXPERT S.R.L.</b>	Faza: <b>S.O/P.U.Z.</b>
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚURA	Scara	Titlu proiect: P.U.Z. CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, IMPREJMUIRE, AMENAJARI PARCARI, ALEI AUTO SI PIETONALE, ACCESURI, SEMNALISTICA RUTIERA, SPATII VERZI, AMENAJARE SI CONSTRUIRE ZONE TEHNICE, BRANSARE LA UTILITATI SI INSTALATI DE UTILIZARE AFERENTE, AMPLASARE SEMNALE PUBLICITARE SI TOTEMURI, ORGANIZARE DE SANTIER, OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE PENTRU DEZMEMBRARI PARCELE, COMASARI PARCELE, ALIPIRE PARCELE - STRADA BABADAG, nr. 172, nr. 172 Bis si nr. 174, MUNICIPIUL TULCEA, JUD. TULCEA.	
SEF PROIECT COMPLEX	Dipl. Arch. Mihai L. BERCEANU		1/ 1.000	Titlu planșă: <b>REGLEMENTARI EDILITARE</b>	
SEF PROIECT	Urb. Lavinia OTELEA		Format 490x594	Nr. planșă: <b>U 06</b>	
PROIECTAT	Urb. Olga VALUSESCU		Data 05-2023		
PROIECTAT	Urb. Cătălin ONCESCU				