



Nr. 36375/29.08.2023

ANUNȚ

Astăzi, **29.08.2023**, Primăria Municipiului Tulcea anunță deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a proiectului următorului act normativ:

PROIECT DE HOTĂRÂRE PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI BIROURI LA PARTER CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S/DS+P+6E, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE ȘANTIER", INTRAVILAN MUNICIPIUL TULCEA, STRADA GRIVIȚEI, NR. 72, CARTE FUNCICIARĂ NR. 49026, NUMĂR CADASTRAL 49026 ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT.

Prezentul proiect de hotărâre are ca scop aprobarea documentației Plan Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI BIROURI LA PARTER CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S/DS+P+6E, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE ȘANTIER", intravilan municipiul Tulcea, strada Griviței, nr. 72, carte funciară nr. 49026, număr cadastral 49026 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, prin care inițiatorul documentației, subscrisa Complex City S.R.L. și-a manifestat intenția de a reglementa terenul în suprafață de 998 mp în zonă L4a – subzonă locuințe colective înalte și funcțiuni complementare cu P+6 etaje situate în afara zonei protejate pe un teren aflat în intravilanul municipiului Tulcea, strada Griviței, nr. 72, carte funciară nr. 49026, număr cadastral 49026.

Amplasamentul analizat în prezenta documentație este situat în intravilanul municipiului Tulcea, strada Griviței, nr. 72, carte funciară nr. 49026, număr cadastral 49026, care potrivit PUG face parte din UTR 13 – Școlilor, zonă LI, subzona ul (zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri - peste 10 m) - cu clădiri de tip urban (exclusiv rezidențială - locuințe și funcțiuni complementare).

Terenul de amplasament identificat cu numărul cadastral 49026, cu o suprafață de 998,00 mp aparține societății Complex City S.R.L, conform Actului de alipire autentificat cu nr. 1423 din 29 iunie 2021.

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la nord: proprietate privată - număr cadastral 47328;
- la sud: proprietate privată - număr cadastral 48490;
- la est: teren din domeniu public de interes local – strada Griviței număr cadastral 44842;
- la vest: terenuri proprietate privată – numere cadastrale 37059, 40632 și teren din domeniul privat de interes local număr cadastral 40781.

Temeiul legal este dat de:

- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 29/1996 privind aprobarea documentației "Planul Urbanistic General al Municipiului Tulcea";
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 19/1999 privind reactualizarea Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului Tulcea;
- art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 44, art. 45 lit. b), art. 47 și art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 102/27.10.2016 privind aprobarea perioadei de valabilitate a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

Documentația aferentă proiectului include Referatul de aprobare al consilierului local George ȘINGHI înregistrat sub nr. 34052/10.08.2023, Raportul de specialitate întocmit de Direcția Urbanism, Amenajare Teritoriu, Serviciul Urbanism, Amenajare Teritoriu, Compartiment Strategie Urbană, înregistrat sub nr. 34058/10.08.2023, studiul de impact, înregistrat la Primăria Municipiului Tulcea sub nr. 34042/10.08.2023 și textul complet al proiectului de hotărâre însoțit de documentația de urbanism aferentă.

Documentația poate fi consultată la sediul Primăriei Municipiului Tulcea din strada Păcii, nr. 20 și pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Tulcea www.primariatulcea.ro:

- în secțiunea Monitorul Oficial – Alte Documente – Anunțuri publice;
- pe pagina principală - Anunțuri publice;
- în secțiunea Monitorul Oficial – Alte Documente – Acte administrative aflate în dezbatere publică;
- pe pagina principală - Acte administrative aflate în dezbatere publică.

Proiectul de act normativ se poate obține în copie, pe bază de cerere depusă la Compartimentul Relații cu Publicul al Primăriei Municipiului Tulcea, din strada Păcii, nr. 20.

Propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ supus procedurii de transparență decizională se pot depune, prin una din următoarele modalități, până la data de **15 septembrie 2023**:

- prin formularul online disponibil pe pagina de internet a instituției la linkul www.primariatulcea.ro – Interes public – Transparență decizională;
- ca mesaj în format electronic pe adresa de e-mail: contact@primariatulcea.ro;
- prin poștă, pe adresa: Primăria Municipiului Tulcea, strada Păcii, nr. 20 municipiul Tulcea, județul Tulcea;
- la sediul instituției, la Registratură, la adresa strada Păcii, nr. 20, de luni până joi, între orele 08:00 – 16:30 și vineri, între orele 08:00 – 14:00.

Materialele transmise vor purta mențiunea "**Propuneri privind Proiectul de hotărâre privind aprobarea "CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI BIROURI LA PARTER CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S/DS+P+6E, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE ȘANTIER", intravilan municipiul Tulcea, strada Griviței, nr. 72, carte funciară nr. 49026, număr cadastral 49026 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent.**

Propunerile, sugestiile, opiniile cu valoare de recomandare vor fi publicate pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Tulcea, www.primariatulcea.ro, la secțiunea "Transparență decizională". Nepreluarea recomandărilor formulate și înaintate în scris va fi justificată în scris.

Pentru cei interesați, există și posibilitatea organizării unei întâlniri în care să se dezbată public proiectul de act normativ, în cazul în care acest lucru este cerut în scris de către o asociație legal constituită sau de către o altă autoritate sau instituție publică până la data de **15 septembrie 2023**.

Pentru informații suplimentare, vă stăm la dispoziție la următoarele date de contact: telefon: 0240.511.440, e-mail: mariana.sageata@primariatulcea.ro, persoană de contact: Mariana SĂGEATĂ.

*p. PRIMARUL MUNICIPIULUI TULCEA,
Leventh IUSUF, Secretar general al municipiului Tulcea*

OFICIUL DE ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ LOCALĂ
Valentina BĂRARU-TIMOFTE, consilier juridic





ROMÂNIA
JUDEȚUL TULCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TULCEA



PROIECT DE HOTĂRÂRE

PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI BIROURI LA PARTER CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S/DS+P+6E, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE ȘANTIER", INTRAVILAN MUNICIPIUL TULCEA, STRADA GRIVIȚEI, NR. 72, CARTE FUNCİARĂ NR. 49026, NUMĂR CADASTRAL 49026 ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT

Consiliul Local al municipiului Tulcea, județul Tulcea, întrunit în ședință ordinară la data de2023;

Examinând documentația întocmită privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI BIROURI LA PARTER CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S/DS+P+6E, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE ȘANTIER", intravilan municipiul Tulcea, strada Griviței, nr. 72, carte funciară nr. 49026, număr cadastral 49026 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, proiect din inițiativa consilierului local George Șinghi;

Luând în discuție studiul de impact privind proiectul de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI BIROURI LA PARTER CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S/DS+P+6E, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE ȘANTIER", intravilan municipiul Tulcea, strada Griviței, nr. 72, carte funciară nr. 49026, număr cadastral 49026 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, înregistrat la Primăria Municipiului Tulcea sub nr. 34042/10.08.2023, referatul de aprobare al consilierului local George Șinghi înregistrat cu nr. 34052/10.08.2023 și raportul de specialitate întocmit de Serviciul Urbanism, Amenajare Teritoriu din cadrul Primăriei municipiului Tulcea înregistrat cu nr. 34058/10.08.2023;

Reținând avizul comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Tulcea;

Având în vedere:

- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 29/1996 privind aprobarea documentației "Planul Urbanistic General al Municipiului Tulcea";

- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 19/1999 privind reactualizarea Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului Tulcea;

- art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 44, art. 45 lit. b), art. 47 și art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 102/27.10.2016 privind aprobarea perioadei de valabilitate a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

În temeiul 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), alin. 136 alin. (1), art. 139 alin. (1) și (3), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 197 alin. (4) și art. 198 din Ordonanță de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE

ART. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI BIROURI LA PARTER CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S/DS+P+6E, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE ȘANTIER", intravilan municipiul Tulcea, strada Griviței, nr. 72, carte funciară nr. 49026, număr cadastral 49026 și Regulamentul Local de Urbanism aferent.

Terenul de amplasament identificat cu numărul cadastral 49026, cu o suprafață de 998,00 mp aparține societății Complex City S.R.L., conform Actului de alipire autentificat cu nr. 1423 din 29 iunie 2021.

Infrastructura de acces și de utilități necesare obiectivului de investiții se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului.

ART. 2 Perioada de valabilitate a documentației Plan Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism Aferent aprobate la articolul 1 este de 5 ani de la data aducerii la cunoștință a prezentei hotărâri, perioadă ce se extinde de drept până la finalizarea investiției dacă aceasta a fost demarată în interiorul celor 5 ani.

ART. 3 Secretarul general al Municipiului Tulcea va asigura comunicarea prezentei hotărâri autorităților și persoanelor interesate pentru ducerea la îndeplinire a prevederilor sale.

Inițiator

CONSILIER LOCAL,

George ȘINGHI

Vizat

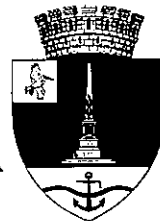
pentru legalitate

**SECRETARUL GENERAL
AL MUNICIPIULUI TULCEA,
Jr. Leventh IUSUF**





ROMÂNIA
JUDEȚUL TULCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TULCEA



Nr. Înregistrare 34052/10.08.2023

Referat de aprobare

A proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI BIROURI LA PARTER CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S/DS+P+6E, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE ȘANTIER", intravilan municipiul Tulcea, strada Griviței, nr. 72, carte funciară nr. 49026, număr cadastral 49026 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent

Inițiativa documentației, subscrisa Complex City S.R.L. și-a manifestat intenția de a reglementa terenul în suprafață de 998 mp în zonă L4a – subzonă locuințe colective înalte și funcțiuni complementare cu P+6 etaje situate în afara zonei protejate pe un teren aflat în intravilanul municipiului Tulcea, strada Griviței, nr. 72, carte funciară nr. 49026, număr cadastral 49026.

Amplasamentul analizat în prezenta documentație este situat în intravilanul municipiului Tulcea, strada Griviței, nr. 72, carte funciară nr. 49026, număr cadastral 49026, care potrivit PUG face parte din UTR 13 – Școlilor, zonă LI, subzona u1 (zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri - peste 10 m) - cu clădiri de tip urban (exclusiv rezidențială - locuințe și funcțiuni complementare).

Terenul de amplasament identificat cu numărul cadastral 49026, cu o suprafață de 998,00 mp aparține societății Complex City S.R.L, conform Actului de alipire autentificat cu nr. 1423 din 29 iunie 2021.

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la nord: proprietate privată - număr cadastral 47328;
- la sud: proprietate privată - număr cadastral 48490;
- la est: teren din domeniu public de interes local – strada Griviței număr cadastral 44842;
- la vest: terenuri proprietate privată – numere cadastrale 37059, 40632 și teren din domeniul privat de interes local număr cadastral 40781.

Temeiul legal este dat de:

- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 29/1996 privind aprobarea documentației "Planul Urbanistic General al Municipiului Tulcea";
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 19/1999 privind reactualizarea Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului Tulcea;

- art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 44, art. 45 lit. b), art. 47 și art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 102/27.10.2016 privind aprobarea perioadei de valabilitate a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

În temeiul 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), alin. 136 alin. (1), art. 139 alin. (1) și (3), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 197 alin. (4) și art. 198 din Ordonanță de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Pe cale de consecință, propun deliberarea/aprobarea Planului Urbanistic Zonal ”CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI BIROURI LA PARTER CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S/DS+P+6E, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE ȘANTIER”, intravilan municipiul Tulcea, strada Griviței, nr. 72, carte funciară nr. 49026, număr cadastral 49026 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent.

Față de cele mai sus, a fost elaborat proiectul de hotărâre pe care îl supun deliberării/aprobării în forma și conținutul redactat.

INIȚIATOR,
George ȘINGHI,
Consilier local





ROMÂNIA
JUDEȚUL TULCEA
PRIMARUL MUNICIPIULUI TULCEA



Nr. de înregistrare 34042/10.08.2023

STUDIU DE IMPACT

la Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI BIROURI LA PARTER CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S/DS+P+6E, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE ȘANTIER", intravilan municipiul Tulcea, strada Griviței, nr. 72, carte funciară nr. 49026, număr cadastral 49026 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent

Secțiunea 1 – Motivul emiterii actului normativ

Prezenta documentație de urbanism Plan Urbanistic Zonal are ca scop stabilirea zonei edificabile, a procentului de ocupare al terenului, a coeficientului de utilizare al terenului, asigurarea accesului auto și pietonal la nivel de parcelă corespunzător traficului estimat pentru zonă și asigurarea unor utilități necesare clădirii rezidențiale propuse a se edifica, pe un teren aflat în intravilanul municipiului strada Griviței, nr. 72, cu o suprafață de 998,00 mp, în vederea promovării acestora spre aprobare de către Consiliul Local al Municipiului Tulcea.

Pentru emiterea autorizației de construire trebuie să existe reglementări prin care se poate autoriza execuția obiectivului solicitat de către beneficiar. Prin planul urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent se introduc reglementări de urbanism care să asigure dezvoltarea coerentă a zonei.

Autoritatea competentă pentru aprobarea documentațiilor de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, pe raza Municipiului Tulcea este Primarul Municipiului Tulcea prin Direcția de Urbanism, Amenajare Teritoriu din cadrul Primăriei Municipiului Tulcea.

Cadrul legislativ privind aprobarea documentațiilor de urbanism pentru emiterea actului normativ îl constituie:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare ;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul emis de viceprim-ministrul, ministrul dezvoltării regionale și administrației publice nr. 233/2016, cu modificările și completările ulterioare.

În aplicarea celor prezentate mai sus, se impune adoptarea unui act normativ pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI BIROURI LA PARTER CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S/DS+P+6E, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE ȘANTIER", intravilan municipiul Tulcea, strada Griviței, nr. 72, carte funciară nr. 49026, număr cadastral 49026 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent.

Secțiunea 2 – Impactul economico-social al proiectului de act normativ

Acest act normativ introduce un set reglementări particulare amplasamentului, pentru a se emite autorizația de construire pentru amplasament de către Primarul Municipiului Tulcea prin Direcția de Urbanism, Amenajare Teritoriu din cadrul Primăriei Municipiului Tulcea.

Secțiunea 3 – Impactul financiar asupra bugetului

Intenția beneficiarului este de a dezvolta și pune în valoare potențialul urbanistic al zonei, prin edificarea de locuințe colective. Acesta prezintă și utilitate publică prin crearea de noi locuri de muncă și creșterea veniturilor la bugetul local.

Secțiunea 4 – Efectele proiectului de act normativ asupra legislației în vigoare

Proiectul de act normativ are la bază prevederile legislației în vigoare și modifică Planul Urbanistic General prin: introducerea de reglementări specifice pentru suprafața de 998 mp zonă L4a – subzonă locuințe colective înalte și funcțiuni complementare cu P+6 etaje situate în afara zonei protejate.

Secțiunea 5 – Efectele proiectului de act normativ asupra mediului

Protecția mediului trebuie să fie principala preocupare a beneficiarului.

Depozitarea deșeurilor rezultate în timpul execuției lucrărilor de construcție ca și în timpul exploatării, se va face în mod controlat, iar evacuarea acestora se va efectua numai prin intermediul serviciilor de salubritate, în baza unui contract de prestări servicii.

Secțiunea 6 – Activități de informare publică privind elaborarea și implementarea proiectului de act normativ

Se vor respecta prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare, respectiv consultarea publică prin intermediul site-ului oficial al instituției: www.primariatulcea.ro și organizarea unei dezbateri publice dacă vor exista solicitări în acest sens.

Secțiunea 7 – Măsuri de implementare

După aprobarea proiectului de hotărâre, actul normativ se va aduce la cunoștință publică prin intermediul site-ului oficial al instituției, respectiv www.primariatulcea.ro, va fi transmis direcției, birourilor interesate din cadrul Primăriei Municipiului Tulcea spre luare la cunoștință și punere în aplicare a acestuia, precum și beneficiarului.

Având în vedere aspectele menționate mai sus, a fost elaborat prezentul **proiect de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI BIROURI LA PARTER CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S/DS+P+6E, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE ȘANTIER"**, intravilan municipiul Tulcea, strada Griviței, nr. 72, carte funciară nr. 49026, număr cadastral 49026 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent.

Prezentul Studiu de Impact a fost întocmit în conformitate cu prevederile art. 7, alin. (1) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

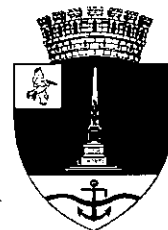
P. Primarul Municipiului Tulcea,
Nicolae-Florin BIBU, Administrator Public

ARHITECT ȘEF
Dr. Arh. Andreea-Catrinel MATACHE

ÎNTOCMIT
Mariana SĂGEATĂ



ROMÂNIA
JUDEȚUL TULCEA
PRIMARUL MUNICIPIULUI TULCEA
DIRECȚIA URBANISM, AMENAJARE TERITORIU
COMPARTIMENT STRATEGIE URBANĂ



Nr. 34058/10.08.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

Pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI BIROURI LA PARTER CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S/DS+P+6E, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE ȘANTIER", intravilan municipiul Tulcea, strada Griviței, nr. 72, carte funciară nr. 49026, număr cadastral 49026 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent

- Proiectant: SOCIETATEA DUALSTUDIO ARCHITECTURE S.R.L.
- Inițiator: SOCIETATEA COMPLEX CITY S.R.L.

Având în vedere adresa înregistrată la U.A.T. Municipiul Tulcea cu nr. 33832/09.08.2023,

Ținând cont de Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se supune deliberării/aprobării 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 ȘANTIER", intravilan municipiul Tulcea, strada Griviței, nr. 72, carte funciară nr. 49026, număr cadastral 49026 și Regulamentul Local de Urbanism aferent.

Documentația a fost analizată în Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a Municipiului Tulcea în ședința din 16.05.2023 și a primit Avizul Arhitectului Șef cu nr. 11/21.06.2023.

1 Identificare amplasament și situație existentă

Amplasamentul analizat în prezenta documentație este situat în intravilanul municipiului Tulcea, strada Griviței, nr. 72, carte funciară nr. 49026, număr cadastral 49026, care potrivit PUG face parte din UTR 13 – Școlilor, zonă LI, subzona u1 (zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri - peste 10 m) - cu clădiri de tip urban (exclusiv rezidențială - locuințe și funcțiuni complementare).

Pentru autorizarea construirii în zonele cu autorizare indirectă și în alte condiții decât cele reglementate prin PUG și RLUMT este necesară aprobarea de către Consiliul Local a unei documentații de urbanism.

Amplasamentul analizat în prezenta documentație, este situat în intravilanul municipiului Tulcea, strada Griviței, nr. 72, carte funciară nr. 49026, număr cadastral 49026 și are categoria de folosință arabil în intravilan și curți-construcții.

Terenul de amplasament identificat cu numărul cadastral 49026, cu o suprafață de 998,00 mp aparține societății Complex City S.R.L, conform Actului de alipire autentificat cu nr. 1423 din 29 iunie 2021.

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la nord: proprietate privată - număr cadastral 47328;
- la sud: proprietate privată - număr cadastral 48490;
- la est: teren din domeniu public de interes local – strada Griviței număr cadastral 44842;
- la vest: terenuri proprietate privată – numere cadastrale 37059, 40632 și teren din domeniul privat de interes local număr cadastral 40781

2. Descrierea lucrărilor

Prezenta documentație analizează:

- schimbarea reglementărilor existente din zonă de LI în zonă L4a – subzonă locuințe colective înalte și funcțiuni complementare cu P+6 etaje situate în afara zonei protejate;
- stabilirea indicatorilor urbanistici POT, CUT, a regimului de înălțime, aliniere și amplasarea în parcelă.

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

UTR 13 – Școlilor - zona L4 zona locuințelor colective înalte cu subzona L4a – subzona locuințelor colective înalte și funcțiuni complementare cu P+6 niveluri situate în afara zonei protejete.

- funcțiunea dominantă: rezidențială
- funcțiuni complementare: servicii și echipamente publice aferente locuirii (învățământ, culte, servicii sociale, birouri); comerț de proximitate cu suprafață redusă
- funcțiuni interzise: orice unități poluante sau generatoare de riscuri tehnologice.

Utilizări permise:

- Locuințe semicolective și colective.
- Servicii și echipamente publice aferente locuirii (învățământ, culte, servicii sociale, birouri, sănătate și altele asemenea);
- Spații plantate;

- Parcaje la sol, supraterane și subteran;
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe.

Utilizări permise cu condiții:

- 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.

- 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.

- 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

- Se recomandă evitarea orientării spre NORD a dormitoarelor în conformitate cu recomandările: alin. 2.4.1. din cardul art. 2.4 Orientarea față de punctele cardinale (conform NP 057-02 Normativ privind proiectarea clădirilor de locuințe).

Utilizări interzise:

- activități productive poluante;
- construcții provizorii de orice natură, cu excepția celor de organizare de șantier;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități de substanțe inflamabile sau toxice;
- depozități de materiale re folosibile;
- service/stații de întreținere auto;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozite pentru comercializarea materialelor de construcții.

Regimul de aliniere a construcțiilor - retrageri minime obligatorii:

- retragerea minimă față de aliniament: 5,00 m (est) strada Griviței – număr cadastral 44842;

În fâșia non-aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a linierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces, platformelor care adăpostesc parcaje auto la subsol/demisol; retragerile sau ieșirile (în consolă), balcoanele, bow-windourile la nivelele de deasupra parterului pot fi autorizate cu condiția ca acestea sa nu depășească 2,00 m.

- retrageri minime față de:

- limita laterală sud număr cadastral 48490 - minim 6,00 m (sunt exceptate rampe de acces și copertine peste zona de acces);

- limita laterală nord – număr cadastral 47328 – minim 7,00 m (sunt exceptate rampe de acces și copertine peste zona de acces);

- retragere față de limita posterioară vest – numere cadastrale 37059, 40631, 40781, variabilă – între 3,50 m și 4,00 m (sunt exceptate balcoane/logii în consolă astfel încât acestea să nu depășească 1,00 m din planul fațadei) - prin intermediul acestei retrageri se va asigura o aliniere posterioară a clădirii cu imobilul învecinat de pe strada Griviței nr. 70A.

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

Arhitectura clădirilor va reflecta funcțiunea și va fi în concordanță cu liniile arhitecturii contemporane moderne, exprimând în final un caracter unitar al zonei.

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

Sunt interzise structuri de acoperiș cu învelitoare tip șarpant, cu acoperișuri complicate cu turnulețe și streașini suprapuse. Se interzice realizarea mansardelor, acoperirea imobilelor se va face în terasă.

Se interzic următoarele materiale: azbociment, materiale plastice și carton asfaltat (cu excepția teraselor orizontale).

Finisajele trebuie să corespundă exigențelor actuale:

- Se impune utilizarea materialelor durabile, naturale (lemn, placaje compozite cu finisaj din furnir de lemn natural, piatră, cărămidă plină, cărămidă aparentă, 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 în degrade, sau mai multe nuanțe din aceeași culoare ori culori diferite;

- Se interzice utilizarea materialelor care imită materiale naturale: polistiren care imită piatra/cărămidă/lemn/diverse ornamente din beton, plastic care imită orice tip de material;

- Se interzice utilizarea sârmei ghimpate la împrejmuiri, tâmplărie PVC la porțile de acces din împrejmuire;

- Se va respecta aspectul natural al materialelor (culoare, textură, etc.);

- La balcoane se vor utiliza doar balustrade din lemn, sticlă, fier, zidărie plină.

Circulații și accese:

Organizarea circulației se va realiza la nivel de parcelă prin accesele existente, pentru a avea vizibilitate maximă.

Autorizarea execuției construcțiilor este permisă doar dacă există posibilitatea de acces la drumul public, direct sau prin căile de acces deținute prin acte de proprietate.

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.

Accesele și parcajele carosabile nu trebuie obstructionate de mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Lucrările de realizare a accesului carosabil și pietonal se vor face cu asigurarea continuității scurgerii apelor pluviale.

Accesul auto va fi semnalat corespunzător, în cazul în care sunt necesare semne și marcaje rutiere, acestea se vor realiza obligatoriu.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Incinta va avea prevăzut obligatoriu acces pietonal și auto, dimensionat corespunzător funcțiunii și categoriei de drum din care se amenajează accesul.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Parcela este construibilă numai dacă 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 și pietonal) în interiorul parcelei se realizează direct din domeniul public prin intermediul străzii Griviței (prin bordura coborâtă).

Se propune suplimentar realizarea unui acces pietonal direct din parcare publică de pe strada Babadag. Legătura pietonală între parcare publică din strada Babadag și amplasament este necesară pentru asigurarea posibilității de parcare a vizitatorilor, în scopul prevenirii unei posibile aglomerări auto pe strada Griviței.

Modernizarea circulației va fi realizată de către beneficiar pe cheltuiala proprie.

Echipare tehnico – edilitare:

- este obligatorie racordarea construcțiilor noi la toate utilitățile disponibile în zonă;
- montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice;

- dotările și echipările edilitare trebuie să fie de calitate și dimensionate corespunzător.

- Alimentare cu energie electrică – există posibilitatea de racordare la rețeaua de energie electrică din strada Griviței.

- Alimentarea cu gaze naturale - amplasamentul studiat poate fi racordat din conducta de gaze naturale de presiune medie, aflată pe strada Griviței.

- Alimentarea cu apă - în zona amplasamentului există rețea publică de alimentare cu apă, pe strada Griviței.

- Evacuarea apelor uzate menajere – în zona amplasamentului există rețea publică de canalizare menajeră. Este posibilă racordarea în colectorul de pe strada Griviței.

- Evacuarea deșeurilor menajere solide – se va asigura în incintă platforma pentru deșeuri menajere și tehnologice, în amplasarea acestora se va ține cont de legislația în domeniu de la data elaborării documentației tehnice pentru emiterea autorizației de construire, în special Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de Igienă și Sănătate Publică privind mediul de viață al populației. Incinta va fi prevăzută cu platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere.

Lucrările de infrastructură și de echipare tehnico-edilitară, în perimetrul studiat, se suportă în întregime de beneficiar.

Amplasarea spațiilor verzi și împrejmuiri:

Prin grija investitorului suprafața plantată (în sol) va fi de minim 30% care va fi întreținută corespunzător.

Pentru siguranța clădirii, arborii se plantează la o distanță de cel puțin 3,0 m de aceasta.

Suprafețele mineralizate vor fi concepute astfel încât să se evite sigilarea solului pe suprafețe mari și să se permită scurgerea dirijată a apelor meteorice.

Împrejmuirea:

- Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune.

- Se interzice realizarea de împrejmuiri opace către domeniul public. Se recomandă împrejmuiri transparente sau semi-transparente, cu înălțimi mai mici de 1,80 m.

- Se interzice folosirea sârmei ghimpate, precum și a suprafețelor din policarbonat, PVC și alte materiale plastice sau care imită materiale naturale.

Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Numărul locurilor de parcare, va fi conform Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Unității Administrativ-Teritoriale Municipiul Tulcea, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 201 din data de 28.09.2017 - în interiorul parcelei se vor amenaja 24 locuri de parcare (18 în sistem Klaus în subsol, 2 locuri de parcare simple în subsol și 4 locuri de parcare la sol în exteriorul subsolului):

- 1 loc de parcare pentru fiecare 100 mp suprafață utilă pentru birouri;
- 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, locurile de parcare necesare se vor asigura pentru fiecare funcțiune în parte, conform normelor precizate în regulamentul local de parcare.

Valorile maxime admise ale indicilor de densitate a construirii pe parcelă – S 998,00 mp, sunt următoarele:

- POT max propus: 40%;
- CUT max propus: 2,4;
- Regim de înălțime: S+P+6 E
- Niveluri: 7 niveluri supraterane și 1 nivel subteran;
- H maxim: 25 m de la cota terenului sistematizat.

Concluzii

Se supune deliberării/aprobării Consiliului Local al Municipiului Tulcea 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 ȘANTIER", intravilan municipiul Tulcea, strada Griviței, nr. 72, carte funciară nr. 49026, număr cadastral 49026 și Regulamentul Local de Urbanism aferent.

p. Primarul Municipiului Tulcea,
Nicolae-Florin BIBU, Administrator Public

Arhitect Șef,
Dr. Arh. Andreea-Catrinel MATACHE

REDACTAT,
Mariana Săgeată





ROMÂNIA - JUDEȚUL TULCEA
MUNICIPIUL TULCEA
Direcția Urbanism, Amenajare Teritoriu
Serviciul Urbanism, Amenajare Teritoriu
Compartiment Strategie Urbană



AVIZ

Nr. 11 din 21.06.2023

Pentru Planul Urbanistic Zonal: CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI BIROURI LA PARTER CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S/DS+P+6E, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE ȘANTIER, generat de imobilul: CARTE FUNCIARĂ NR. 49026, NUMĂR CADASTRAL 49026.

Inițiator: SOCIETATEA COMPLEX CITY S.R.L.

Proiectant: SOCIETATEA DUALSTUDIO ARCHITECTURE S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură: URB. CONSTANTIN CARAMAN

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z.- intravilanul municipiul Tulcea, strada Griviței, nr. 72, în suprafață de 998 mp.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

UTR 13 – Școlilor, zona LI, subzona u1 (zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri - peste 10 m) - cu clădiri de tip urban (exclusiv rezidențială - locuințe și funcțiuni complementare).

Valorile maxime admise ale indicilor de densitate a construirii pe parcelă sunt următoarele:

- înălțimea maximă 15,00 m, POT = 40 % CUT = 2,0 Niv = 5,0;
- înălțimea maximă 25,00 m, POT = 40 % CUT = 3,2 Niv = 8,0;
- retragerea minimă față de aliniament = variabilă între 3 m și 6 m;
- retrageri minime față de limitele laterale = se va respecta condițiile impuse de Codul Civil;
- retrageri minime față de limitele posterioare = 5 m.

Se vor respecta distanțele impuse de deținătorii rețelelor existente în zonă.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

Prezenta documentație analizează:

- schimbarea reglementărilor existente din zonă de LI în zonă L4a – subzonă locuințe colective înalte și funcțiuni complementare cu P+6 etaje situate în afara zonei protejate;
- stabilirea indicatorilor urbanistici POT, CUT, a regimului de înălțime, aliniere și amplasarea în parcelă.

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

UTR 13 – Școlilor - zona L4 zona locuințelor colective înalte cu subzona L4a – subzona locuințelor colective înalte și funcțiuni complementare cu P+6 niveluri situate în afara zonei protejete.

- funcțiunea dominantă: rezidențială
- funcțiuni complementare: servicii și echipamente publice aferente locuirii (învățământ, culte, servicii sociale, birouri); comerț de proximitate cu suprafață redusă
- funcțiuni interzise: orice unități poluante sau generatoare de riscuri tehnologice.

Utilizări permise:

- Locuințe semicolective și colective.
- Servicii și echipamente publice aferente locuirii (învățământ, culte, servicii sociale, birouri, sănătate și altele asemenea).
- Spații plantate
- Parcaje la sol, supratere și subterane.
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe.

Utilizări permise cu condiții:

- 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.
- 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.
- 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
- Se recomandă evitarea orientării spre NORD a dormitoarelor în conformitate cu recomandările: alin. 2.4.1. din cardul art. 2.4 Orientarea față de punctele cardinale (conform NP 057-02 Normativ privind proiectarea clădirilor de locuințe).

Utilizări interzise:

- activități productive poluante;
- construcții provizorii de orice natură, cu excepția celor de organizare de șantier;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități de substanțe inflamabile sau toxice;
- depozități de materiale re folosibile;
- service/stații de întreținere auto;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozite pentru comercializarea materialelor de construcții.

Valorile maxime admise ale indicilor de densitate a construirii sunt următoarele:

- POT max propus : 40%;
- CUT max propus : 2,4;
- Regim de înălțime: S+P+6 E
- Niveluri: 7 niveluri supraterane și 1 nivel subteran;
- H maxim: 25 m de la cota terenului sistematizat

Regimul de aliniere a construcțiilor - retrageri minime obligatorii :

- retragerea minimă față de aliniament: 5,00 m (est) strada Griviței – număr cadastral 44842

În fâșia non-aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a linierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces, platformelor care adăpostesc parcaje auto la subsol/demisol; retragerile sau ieșirile (în consolă), balcoanele, bow-windourile la nivelele de deasupra parterului pot fi autorizate cu condiția ca acestea să nu depășească 2,00m.

- retrageri minime față de:

- limita laterală sud număr cadastral 48490 - minim 6,00 m (sunt exceptate rampe de acces și copertine peste zona de acces);
- limita laterală nord – număr cadastral 47328 – minim 7,00 m (sunt exceptate rampe de acces și copertine peste zona de acces);

- retragere față de limita posterioară vest – numere cadastrale 37059, 40631, 40781, variabilă – între 3,50 m și 4,00 m (sunt exceptate balcoane/logii în consolă astfel încât acestea să nu depășească 1,00 m din planul fațadei) - prin intermediul acestei retrageri se va asigura o aliniere posterioară a clădirii cu imobilul învecinat de pe strada Griviței nr. 70A.

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

Arhitectura clădirilor va reflecta funcțiunea și va fi în concordanță cu liniile arhitecturii contemporane moderne, exprimând în final un caracter unitar al zonei.

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

Sunt interzise structuri de acoperiș cu învelitoare tip șarpant, cu acoperișuri complicate cu turnulețe și streășini suprapuse. Se interzice realizarea mansardelor, acoperirea imobilelor se va face în terasă

Se interzic următoarele materiale: azbociment, materiale plastice și carton asfaltat (cu excepția teraselor orizontale).

Finisajele trebuie să corespundă exigențelor actuale:

- Se impune utilizarea materialelor durabile, naturale (lemn, placaje compozite cu finisaj din furnir de lemn natural, piatră, cărămidă plină, cărămidă aparentă, 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 în degrade, sau mai multe nuanțe din aceeași culoare ori culori diferite
- Se interzice utilizarea materialelor care imită materiale naturale: polistiren care imită piatra/cărămida/lemn/diverse ornamente din beton, plastic care imită orice tip de material
- Se interzice utilizarea sârmei ghimpate la împrejmuiri, tâmplărie PVC la porțile de acces din împrejmuire
- Se va respecta aspectul natural al materialelor (culoare, textură, etc.)
- la balcoane se vor utiliza doar balustrade din lemn, sticlă, fier, zidărie plină

Circulații și accese:

Organizarea circulației se va realiza la nivel de parcelă prin accesele existente, pentru a avea vizibilitate maximă.

Autorizarea execuției construcțiilor este permisă doar dacă există posibilitatea de acces la drumul public, direct sau prin căile de acces deținute prin acte de proprietate.

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.

Accesele și parcajele carosabile nu trebuie obstrucționate de mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Lucrările de realizare a accesului carosabil și pietonal se vor face cu asigurarea continuității scurgerii apelor pluviale.

Accesul auto va fi semnalat corespunzător, în cazul în care sunt necesare semne și marcaje rutiere, acestea se vor realiza obligatoriu.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Incinta va avea prevăzut obligatoriu acces pietonal și auto, dimensionat corespunzător funcțiunii și categoriei de drum din care se amenajează accesul.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Parcela este construibilă numai dacă 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 și pietonal) în interiorul parcelei se realizează direct din domeniul public prin intermediul străzii Griviței (prin bordura coborâtă).

Se propune suplimentar realizarea unui acces pietonal direct din parcare publică de pe strada Babadag. Legătura pietonală între parcare publică din strada Babadag și amplasament este necesară pentru asigurarea posibilității de parcare a vizitatorilor, în scopul prevenirii unei posibile aglomerări auto pe strada Griviței.

Modernizarea circulației va fi realizată de către beneficiar pe cheltuiala proprie.

Echipare tehnico – edilitare:

- este obligatorie racordarea construcțiilor noi la toate utilitățile disponibile în zonă;

- montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice;
- dotările și echipările edilitare trebuie să fie de calitate și dimensionate corespunzător.
- Alimentare cu energie electrică – există posibilitatea de racordare la rețeaua de energie electrică din strada Griviței.
- Alimentarea cu gaze naturale - amplasamentul studiat poate fi racordat din conducta de gaze naturale de presiune medie, aflată pe strada Griviței.
- Alimentarea cu apă - în zona amplasamentului există rețea publică de alimentare cu apă, pe strada Griviței.
- Evacuarea apelor uzate menajere – în zona amplasamentului există rețea publică de canalizare menajeră. Este posibilă racordarea în colectorul de pe strada Griviței.
- Evacuarea deșeurilor menajere solide – se va asigura în incintă platforma pentru deșeuri menajere și tehnologice, în amplasarea acestora se va ține cont de legislația în domeniu de la data elaborării documentației tehnice pentru emiterea autorizației de construire, în special Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de Igienă și Sănătate Publică privind mediul de viață al populației. Incinta va fi prevăzută cu platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere.

Lucrările de infrastructură și de echipare tehnico-edilitară, în perimetrul studiat, se suportă în întregime de beneficiar.

Amplasarea spațiilor verzi și împrejmuiri:

Prin grija investitorului suprafața plantată (în sol) va fi de minim 30% care va fi întreținută corespunzător.

Pentru siguranța clădirii, arborii se plantează la o distanță de cel puțin 3,0m de aceasta.

Suprafețele mineralizate vor fi concepute astfel încât să se evite sigilarea solului pe suprafețe mari și să se permită scurgerea dirijată a apelor meteorice.

Împrejmuirea:

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

Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Numărul locurilor de parcare, va fi conform Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Unității Administrativ-Teritoriale Municipiul Tulcea, aprobat prin HCL nr. 201 din data de 28.09.2017 - în interiorul parcelei se vor amenaja 24 locuri de parcare (18 în

sistem Klaus în subsol, 2 locuri de parcare simple în subsol și 4 locuri de parcare la sol în exteriorul subsolului):

- 1 loc de parcare pentru fiecare 100 mp suprafață utilă pentru birouri;
- 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, locurile de parcare necesare se vor asigura pentru fiecare funcțiune în parte, conform normelor precizate în regulamentul local de parcare.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 16.05.2023 se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare. Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism:

l. nr. 606 din 30.09.2022 emis de UAT-MUNICIPIUL TULCEA

Arhitect – șef,
Dr. Arh. Andreea-Catrinel MATACHE

Secretariat CTATU,
Mariana SĂGEATĂ

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.**
- Planşa – 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 stabileşte prin hotărâre a consiliului local de aprobare a acestora în raport cu scopul elaborării sau cu complexitatea obiectivelor de investiţii 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 planşa 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 Reguimentul 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
REGIM DE INALTIME: Rh = S+P+5E +6E retras H = 22m (P+5) / max. 25m (P+ 6) (de la cota teren inferioara)				

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, consultantță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.
- (3) Schimbarea destinației apartamentelor din cadrul clădirii 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
- (4) Se recomanda evitarea orientării spre NORD a dormitoarelor in conformitate cu recomandarile : alin. 2.4.1. din cardul art. 2.4 Orientarea fata de punctele cardinale (conform NP 057-02 Normativ privind proiectarea cladirilor de locuinte)



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 precolectare 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-windourile 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 construibilă 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)

Se propune suplimentar realizarea unui acces pietonal direct din parcare publica de pe Str. Babadag. Legatura pietonala intre parcare publica din str. Babadag si amplasament este necesara pentru asigurarea posibilitatii de parcare a vizitatorilor, in scopul prevenirii unei posibile aglomerari auto pe str. Grivitei.

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 igiena 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 în degrade, sau mai multe nuanțe din aceeași culoare ori culori diferite
 - Se interzice utilizarea materialelor care imită materiale naturale : polistiren care imită piatra/caramida/lemn/diverse ornamente din beton, plastic care imită orice tip de material
 - Se interzice utilizarea sarmei ghimpate la împrejuriri, tamplarie PVC la portile de acces din împrejurire
 - Se va respecta aspectul natural al materialelor (culoare, textura, etc.)
 - la balcoane se vor utiliza doar balustrade din lemn, sticla, fier, zidarie plină
- se interzice realizarea mansardelor, acoperirea imobilelor se va face în terasă.

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 (la sol – exclusiv jardiniere) 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 -Împrejmuiri.

- (1) Se recomandă neîmprejmuirea parcelelor cu acces public nelimitat.
- (2) Împrejmuirea 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 împrejmuiri opace către domeniul public. Se recomandă împrejmuiri 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 ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

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

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.=SC/ST x100)

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 BIRDURI 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 ZONELOR STUDIUM
 - LIMITA P.L.G.
 - LIMITA IMOBIL LA UTILITATI
 - LIMITA IMOBILIZATEI IMBUNATĂLITĂ ÎN APĂRARE
 - LIMITA ZONELOR DE BORDURĂ
 - LIMITA ZONELOR PROTEJATE DE VALORI ISTORICE ZONĂ STUDIUM
- FUNCTIUNEA EXISTENTĂ A CLĂDIRILOR / TERENURILOR**
- LOCUINTE COLECTIVE P+4
 - LOCUINTE INDIVIDUALE
 - COMERCIAL
 - MARE
 - SPAZIU VERDE
 - TERENURILE LIBRE
- CIRCULAȚIE**
- CALDE DE COMUNICARE REGIONALE
 - DRUMURILE PENTRU LOCALITATE
 - ACCES ALTE
 - ACCES LOCAL

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

1.	798637.021	415097.516
2.	798636.980	415097.306
3.	798635.263	415029.335
4.	798635.092	415028.508
5.	798634.703	415028.648
6.	798633.986	415024.443
7.	798633.296	415020.412
8.	798632.065	415011.170
9.	798631.803	415011.211
10.	798631.211	415011.607
11.	798629.760	415005.803
12.	798627.382	415000.619
13.	798624.174	415002.445
14.	798624.509	415002.441
15.	798624.508	415002.428
16.	798620.245	415007.445
17.	798621.495	415010.019
18.	798621.699	415009.954
19.	798624.088	415013.037
20.	798623.967	415013.085
21.	798625.749	415018.754
22.	798628.190	415024.241
23.	798628.025	415024.157
24.	798620.714	415029.958
25.	798624.818	415021.290
26.	798631.397	415034.291
27.	798637.021	415097.516

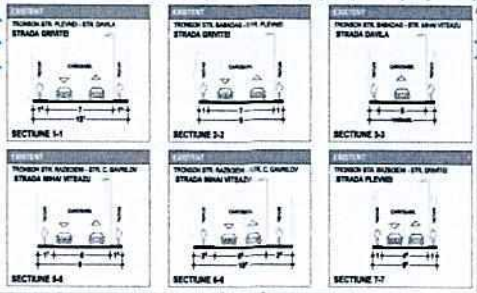
BLANȚ TERITORIAL EXISTENT

NC 49026	338.89mp	100%
SUPRAFAȚA TEREN	338.89mp	26%
SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ	338.89mp	26%
SUPRAFAȚA DESĂLUȘATĂ	338.89mp	100%
SUPRAFAȚA CURȚE - C	338.89mp	100%



PLANSĂ U-1.0
SITUAȚIA EXISTENTĂ
1:1000

PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE COLECTIVE SI BIRDURI LA PARTER CU REGIM DE INALTIME S/DS+P+6E, BRANSAMENTE LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE EXECUTIE
CADASTRU: STR. GRIVITEI, NR. 72, NR. CAD. 49026, Intravilan Tulcea
PROIECTANT GENERAL: SC Dezvoltarea Arhitecturala SRL, TULCEA
Ing. Proiectant: ing. Constantin CARABAN



PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE COLECTIVE SI BIROURI LA PARTER CU REGIM DE INALTIME S/D5+P+6E, BRANSAMENTE LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE EXECUTIE
ADRESA: STR. GRIVITEI, NR. 72, NR. CAD. 49026, Intravilan Tulcea



PLANSĂ U-1.1
SITUAȚIA EXISTENTĂ
DOCUMENTAR FOTO AERIAN

STAMPILA B.U.P.

SEMNATURA

PLANSĂ U-1.1
DOCUMENTAR FOTO AERIAN

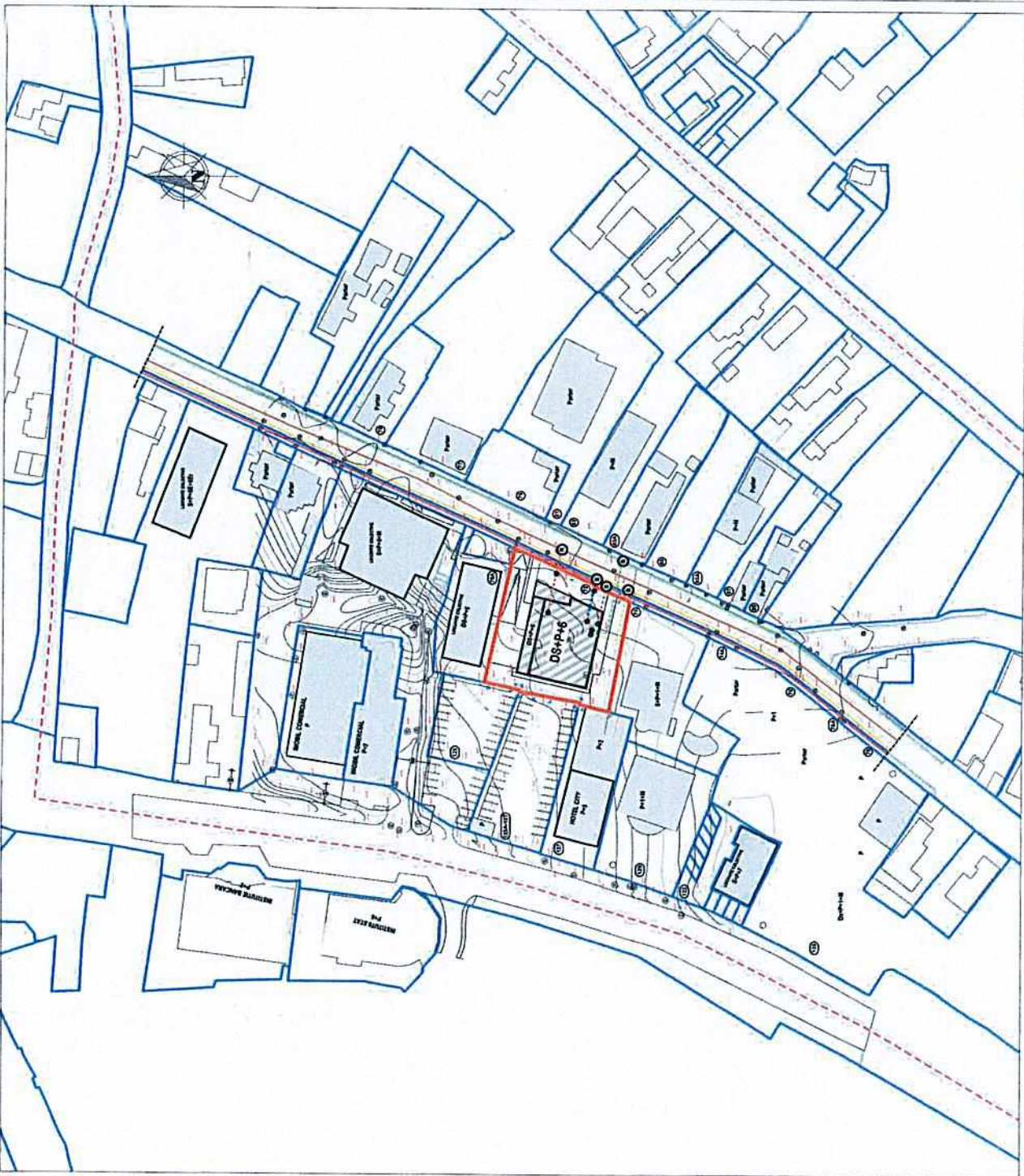
PLAN URBANISTIC ZONAL
CU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE COLECTIVE SI
BIROURI LA PARTER CU REGIM DE INALTIME S/D5+P+6E
BRANSAMENTE LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE EXECUTIE
ADRESA: STR. GRIVITEI, NR. 72, NR. CAD. 49026, Intravilan Tulcea
PROIECTANT: C. COMAN, SC. CITY SRL, Arhitectura SRL, TULCEA
Sf. Prosc. urb. Constanța CABAMAN
Prosc. urb. Constanța CABAMAN

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

PLANSĂ 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 TELEFONE	RETEA GAZE-NATURALE	
RETELE EDILITARE PROPUSE	RETEA APA	RETEA CANALIZARE	RETEA ELECTRICA
	RETEA TELEFONE	RETEA GAZE-NATURALE	

Ⓟ BRANSAMENT
Ⓡ RACORD



STAMPILA-FCUR: SEMINATURA



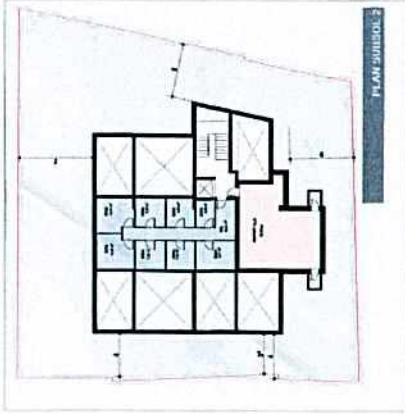
PLANSĂ U-3.0
REGLEMENTARI EDILITARE 1:1000

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

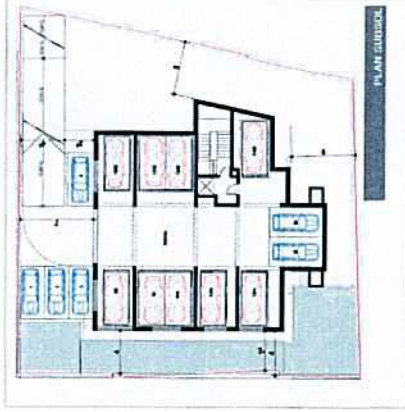
Inlocuiri: urb. Constantin CARAMAN

PLAN URBANISTIC ZONAL

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



PLAN SUBSOL 1



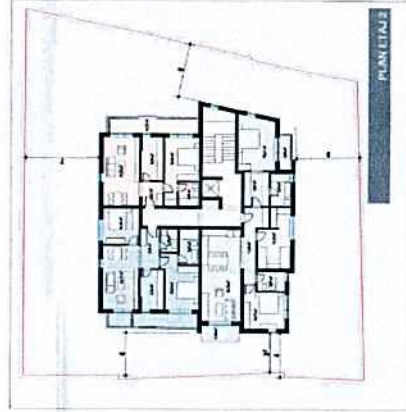
PLAN SUBSOL 2



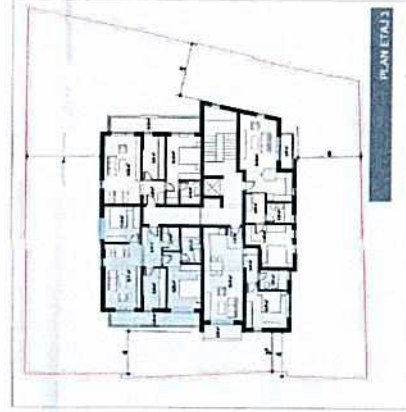
PLAN PARTER



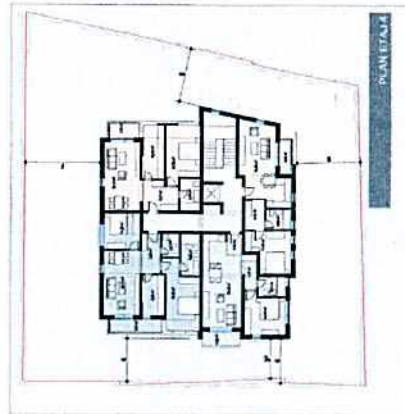
PLAN ETAJ 1



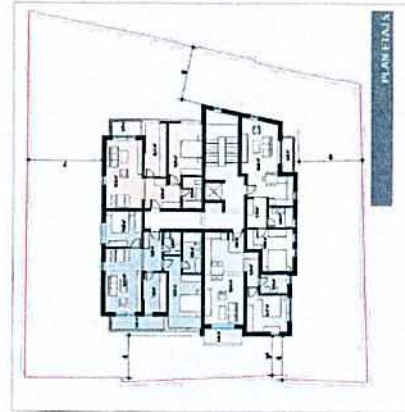
PLAN ETAJ 2



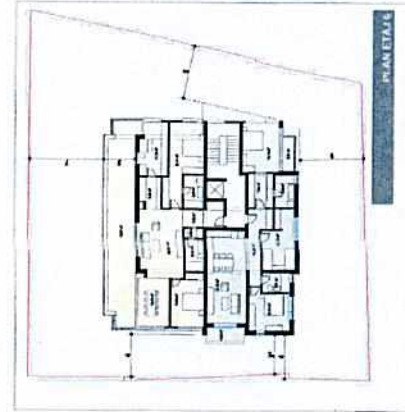
PLAN ETAJ 3



PLAN ETAJ 4

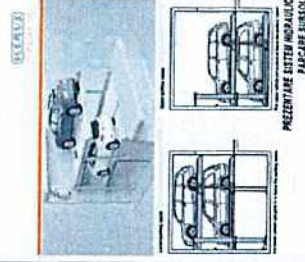


PLAN ETAJ 5



PLAN ETAJ 6

PLANSĂ U-5.0 ILUSTRARE ARHITECTURALĂ



PREZENTARE SISTEM HIDRAULIC
PAISCARE SUBSOL

STAMPĂRIE S.R.L.



SIGNATURA

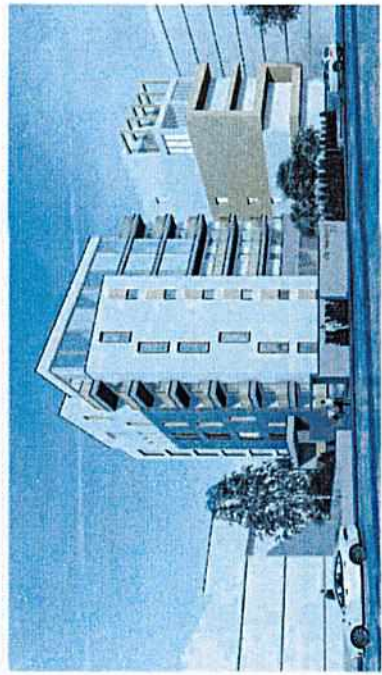
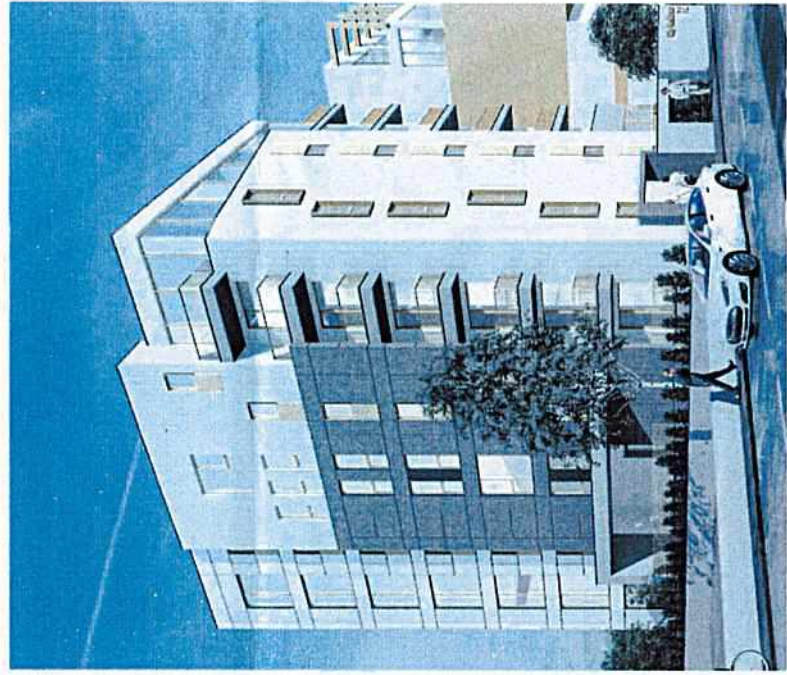
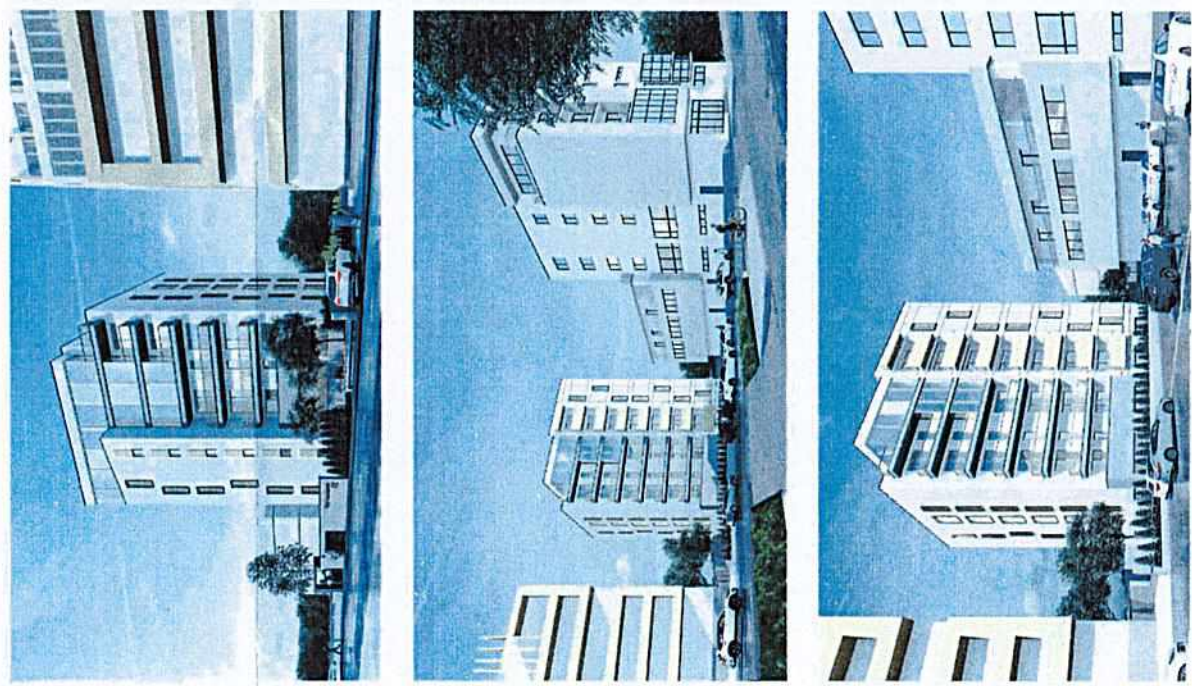
PLANSĂ U-5.0 ILUSTRARE ARHITECTURALĂ

PLAN URBANISTIC ZONAL
CU ORGANIZAREA SI EXECUTIA COLECTIV
BRANSAMENT LA PARTER CU REGIM DE INALTIME S/DS+P+GE.
BRANSAMENT LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE EXECUTIE
ADRESA: STR. GRIVITEI, NR. 72, NR. CAD. 49026, Intravilan Tulcea
PROIECTANT: S.C. COMPLEX CITY SRL
PROIECTANT LOCAL: S.C. Dezvoltare Arhitecturala SRL, Tulcea
In Partea: arh. Constantin Cărbăntan

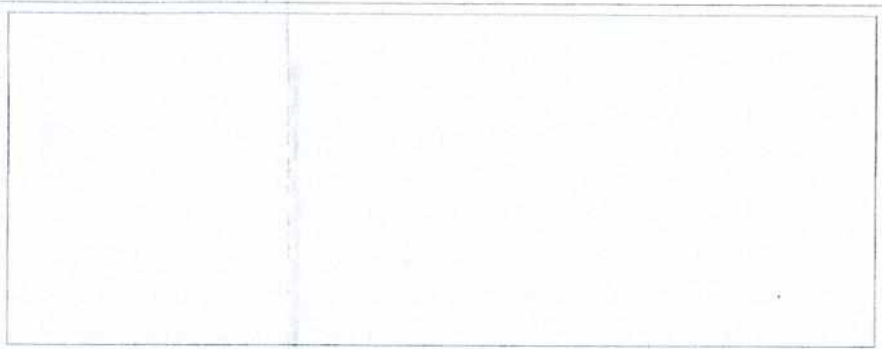
Executat de: Constantin Cărbăntan

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

PLAN URBANISTIC ZONAL



**PLANSĂ U-5.1
 ILUSTRARE ARHITECTURALĂ**



SEMNATURA

**PLANSĂ U-5.1
 ILUSTRARE ARHITECTURALĂ**

PLAN URBANISTIC ZONAL 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 PROIECTANT CABANAN S.R.L. ARHITECTURA SI PLANIFICARE URBANA SI PROIECTANT GENERAL DE CANTIER ARHITECTURA SRL, TULCEA Str. Pozei: urb. Constantin CABANAN
 Proiect: urb. Constantin CABANAN

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

PLANSĂ U-5.2
ILUSTRARE ARHITECTURĂ
PLAN SITUATIE 1:150

LIMITA TEREN REGLEMENTAT

SPATIU VERDE LA SOL

5 → RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

COTE DE NIVEL

ARBUST CU D = 3.00m - 4.00m

ARBORE CU D = min. 6.00m

BILANT TERITORIAL EXISTENT

NC 49026	998.00mp	POT	26%
SUPRAFATA TEREN	238.00mp	CUT	0.28
SUPRAFATA CONSTRUITA	238.00mp		
SUPRAFATA DESPASURATA	740.00mp		

BILANT TERITORIAL PROPUȘ

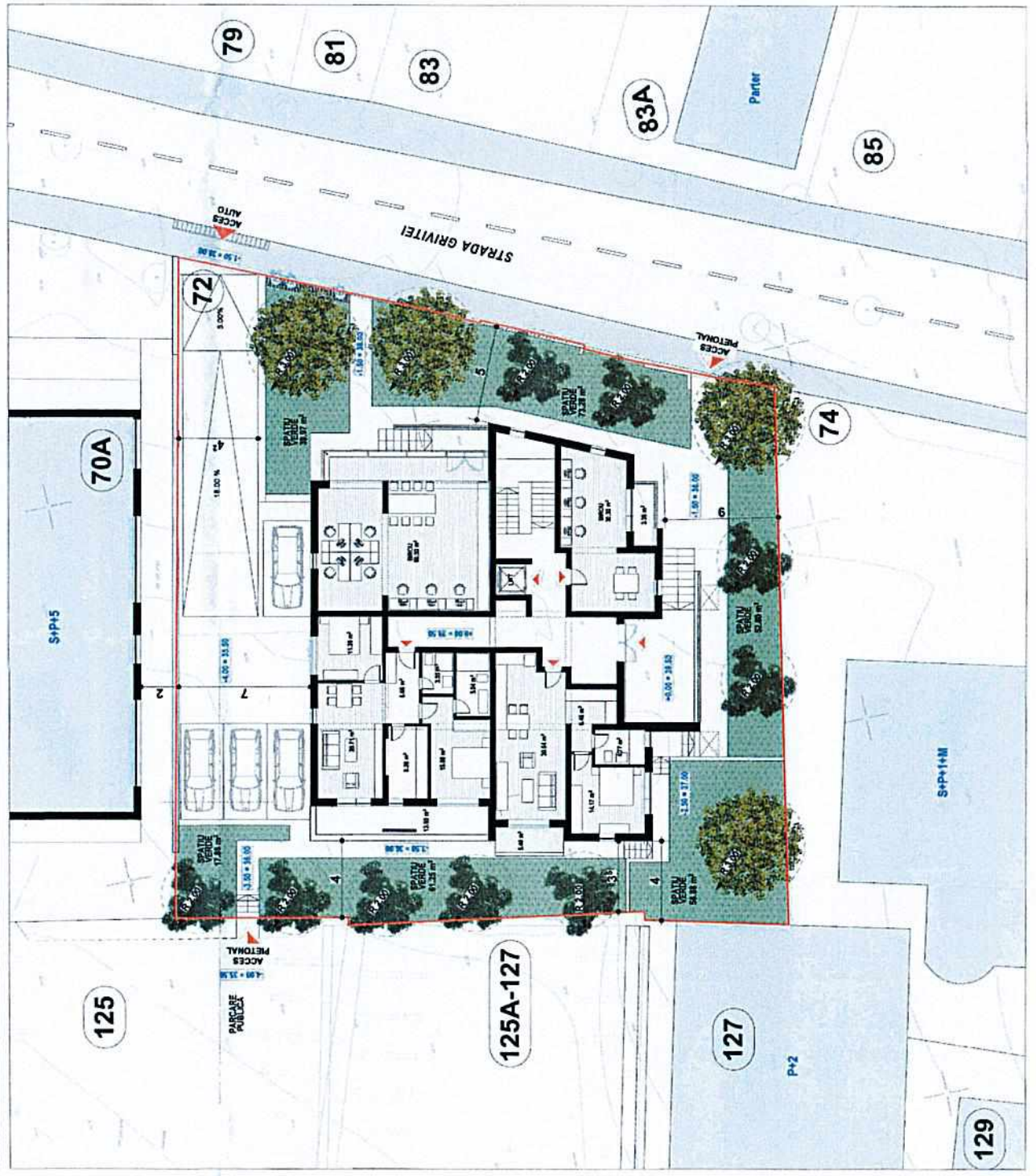
NC 49026	100%	POT	40%
SUPRAFATA TEREN	998.00mp	CUT	2.40
SUPRAFATA CONSTRUITA	399.20mp		
SUPRAFATA DESPASURATA	2994.20mp		
SUPRAFATA CURTE	299.40mp		
SUPRAFATA SPATIU VERDE LA SOL	299.40mp		
EXCLUSIV JARDINIERE			

STAMPILA R.U.I.R.

SEMNATURA

PLANSĂ U-5.2
PLAN SITUATIE 1:150

PLAN URBANISTIC ZONAL:
CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCIURE 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
Șef Proiect: urb. Constantin CARAMAN
Intocmit: urb. Constantin CARAMAN



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, NR. CAD. 49026, Intravilan Tulcea

STUDIU DE INSORIRE

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

SC DUALSTUDIO
ARCHITECTURE SRL



PROIECT NR.

99
/2021

COD PROIECT

C C T

SPECIALITATE

U R B

NR. DOC REV

0 1 00

DATA

19 01 23

FAZA DE PROIECTARE

P U Z

STUDIU DE INSORIRE

BENEFICIAR

SC
COMPLEX
CITY
SRL



Dualstudio Architecture SRL
Sediu: 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

1/5 - SDI

STUDIU DE INSORIRE

Scopul proiectului

Studierea umbrelor produse de cladirea cu adresa STR. GRIVITEI , NR. 72, CF. 49026, NR. CAD. 49026, TULCEA, si efectul acestora asupra constructiei direct invecinate de la NORD:

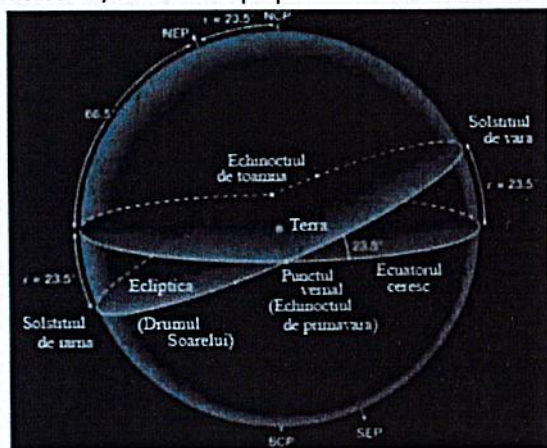
- Str. Grivitei nr 70A – Locuinte colective DS+P+5 NR CAD 47328 PROPRIETATE PRIVATA

Pentru cladirea de pe Str. Grivitei nr 70A au fost analizate umbrele generate ale cladirii proiectate de pe Str. Grivitei nr 72. In acest scop a fost efectuat un relevu de fatada anexat la prezenta documentatie.

Pentru cladirea de pe Str. Grivitei nr. 74 care se afla la 9.5m distanta de cladirea proiectata nu este necesara studiarea umbrelor deoarece aceasta se afla la sud iar cladirea nou proiectata un poate genera ubre asupra acesteia.

Obiectul studiului si regimul de proprietate

Terenul studiat este situat in adresa STR. GRIVITEI , NR. 72, CF. 49026, NR. CAD. 49026, TULCEA, si se afla in proprietatea SC COMPLEX CITY SRL



Pe acest teren se propune realizarea urmatoarelor lucrari de construire: **CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE COLECTIVE SI BIROURI LA PARTER CU REGIM DE INALTIME S/DS+P+6E**

Se propune construirea unui corp de cladire cu functiunea de locuinte colective cu birouri la parter avand o suprafata construita la sol de aprox. 400.00 mp avand regimul de inaltime **S/DS+P+6E**

. Prin acest studiu se vor analiza umbrele generate de aceasta cladire pe constructia invecinata mentionata mai sus.

Metoda de studiu

Pentru calcularea umbrelor lasate de constructia propusa am stabilit intai localizarea geografica pentru locatia studiata, ca fiind :

Latitudine: 45° 10' N

Longitudine: 28° 47' E

Altitudine: + 38.00 m (CTN)

Pentru ca studiul sa fie relevant, am calculat umbrele pentru solstiul de iarna. Aceste puncte reprezinta altitudini minime ale soarelui. Daca in aceste puncte nu sunt disfunctionalitati de insorire atunci acest aspect este valabil tot timpul anului.

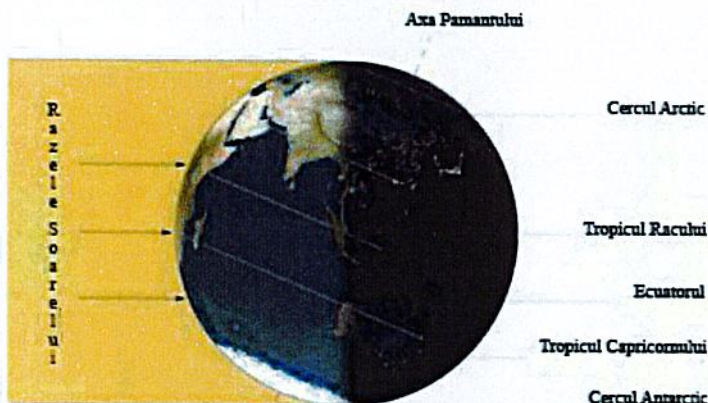
Metoda standard indica cele patru zile in care trebuiesc studiate umbrele:

- Echinocliul de Primavara - La 21 Martie, soarele are aceiasi altitudine cu Echinocliul de Toamna - ziua de 23 Septembrie
- Solstitiul de Vara - La 21 Iunie,
- Solstitiul de Iarna - La 21 Decembrie,

Studiul de insorire s-a realizat pentru fatada cladirii invecinate, pentru fiecare fereastră aferenta unei camere de locuit. Astfel daca toate ferestrele beneficiaza de insorire minim 1 ora si 30 min., atunci toate camerele de locuit sunt insorite in acest interval.

- Fatadele de Nord ale constructiilor invecinate nu pot fi umbrite de constructia propusa.
- Pentru fatadele de Nord nu s-au calculat intervalele de insorire deoarece fatada de Nord nu este insorita la Solstitiul de Iarna (se afla in umbra proprie); deasemenea pentru fatadele care nu pot fi afectate de constructia propusa nu s-au calculat intervalele de insorire.

Solstițiul de iarnă



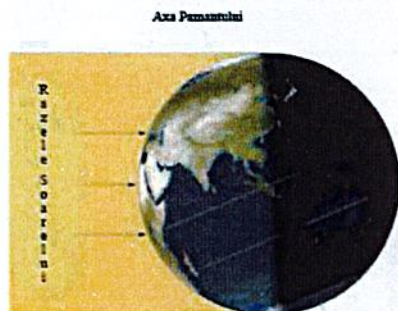
Începutul iernii astronomice este marcat de un moment precis, cel al *solstițiului de iarnă*. El este legat de mișcarea anuală aparentă a Soarelui pe sfera cerească, ce reprezintă consecința mișcării reale a Pământului în jurul Soarelui. La momentul solstițiului de iarnă, Soarele se afla în emisfera australă a sferei cerești, la distanța unghiulară maximă de 23 grade Sud față de Ecuator, el efectuând mișcarea diurnă în lungul cercului paralel cu Ecuatorul ceresc,

numit *Tropicul Capricornului*. Aceasta explică, pentru latitudinile medii ale Terrei, inegalitatea zilelor și a nopților, precum și succesiunea anotimpurilor. Începând de la data de 22 decembrie, durata zilelor va crește continuu, iar cea a nopților va scădea în mod corespunzător.

CONCLUZIE:

Analizând fotografiile generate digital pentru insorire (vezi planșele anexa), se poate observa traseul umbrelor la solstitiul de Iarna. Toate ferestrele de la clădirea invecinată construcției propuse beneficiază cel puțin de minimumul de insorire prevăzut de lege.

Solstițiul de vară



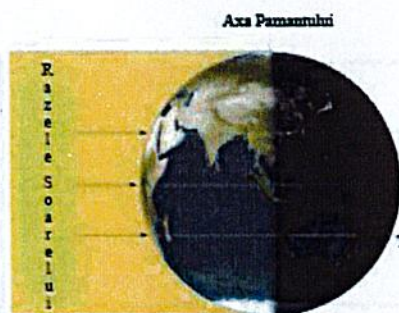
Cercul Arctic
Tropicul Racului
Ecuatorul
Tropicul Capricornului
Cercul Antarctic

La data de 21 iunie, longitudinea astronomică a Soarelui este de 90 grade. Este momentul solstițiului de vară, ce marchează începutul verii astronomice . Pământul execută atât o mișcare anuală de revoluție în jurul Soarelui, cât și o mișcare diurnă de rotație în jurul axei polilor terestrii. Axa polilor păstrează o poziție fixă în spațiu, ea fiind înclinată pe planul orbitei Pământului cu 66 grade și 33 minute. Datorită acestui fenomen, cele 2 emisfere terestre sunt iluminate de Soare inegal în decurs de un an, fapt ce generează la latitudinile

medii inegalitatea zilelor și a nopților, precum și succesiunea anotimpurilor. La momentul solstițiului de vară, Soarele se va afla deci la 23 grade și 27 minute distanță unghiulară nord față de Ecuatorul ceresc, el descriind mișcarea diurnă pe un cerc paralel cu Ecuatorul, numit *Tropicul Racului*. După momentul solstițiului de vară, durata zilei va începe să scadă, iar a nopții să crească, timp de 6 luni, până la 22 dec., momentul solstițiului de iarnă.

La 21 Iunie (solstițiul de vara) soarele are altitudinea de 66°33' , astfel umbrele sunt cele mai scurte din an. Construcția propusă nu influențează iluminatul natural al încăperilor de locuit din clădirea învecinată.

Echinoxul de primăvară



Cercul Arctic
Tropicul Racului
Ecuatorul
Tropicul Capricornului
Cercul Antarctic

marchează începutul primăverii astronomice și reprezintă revenirea Soarelui în longitudinea astronomică a acestuia la valoarea de zero grade. La momentul echinoxului de primăvară Soarele traversează Ecuatorul ceresc trecând din emisfera australă a sferei cerești în cea boreală. Când Soarele se află în acest punct, numit *punct vernal* , el descrie mișcarea diurnă în lungul Ecuatorului ceresc, fenomen ce determină - la data respectivă - egalitatea duratei zilelor cu cea a nopților, indiferent de latitudine.

Echinoxul de toamnă

Este momentul când longitudinea astronomică a Soarelui atinge valoarea de 180 grade. Punctul echinoxului de toamnă, numit și *punct autumnal* , se afla pe sfera cerească la intersecția eclipticii (ce reprezintă proiecția pe sfera cerească a planului orbitei Pământului) cu Ecuatorul ceresc, pe care Soarele îl traversează la această dată, trecând din emisfera nordică a sferei cerești în cea sudică. Aflându-se deci la această dată în dreptul ecuatorului ceresc, Soarele va răsări și va apune chiar în punctele cardinale Est și Vest, durata zilelor fiind astfel egală, indiferent de latitudine, cu cea a nopților . Toamna astronomică

începe în ziua de 23 septembrie. Începând de la această dată, durata zilelor va continua să scadă, iar cea a nopților să crească, pâna la data de 22 decembrie, când va avea loc momentul solstiului de iarnă.

La 21 Martie (echinocțiul de primavara) soarele se afla la aceeași altitudine cu ziua de 23 Septembrie (echinocțiul de toamna), astfel umbrele generate sunt identice pentru cele două echinocții. Toate incaperile de locuit din corpul de cladire invecinat studiat, beneficiaza cel puțin de minimul de insorire prevazut de lege.

LEGISLATIE:

ORDIN NR. 119/2014 PENTRU APROBAREA NORMELOR DE IGIENA SI SANATATE PUBLICA PRIVIND MEDIUL DE VIATA AL POPULATIEI

al Ministerului Sanatatii Publicat in Monitorul Oficial, Partea I nr. 127 din 21 februarie 2014

ANEXA - NORME de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei

Art. 1

In intelesul prezentelor norme, urmatorii termeni se definesc astfel:

a) **incapere de locuit - incaperile cu functii de camera de zi si dormitoare;**

CAPITOLUL I - Norme de igiena referitoare la zonele de locuit

Art. 3

(1) **Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire și din locuintele invecinate.**

CONCLUZII:

Analizand diagramele prezentate in partea desenata se poate constata pentru Solstitiul de iarna, incaperile de locuit din cladirea invecinata constructiei propuse, cat si incaperile de locuit din constructia propusa beneficiaza cel puțin de minimul de insorire prevazut de lege., atat la Solstitiul de iarna cat si in restul anului.

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

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

STUDIUL DE INSORIRE

Anexa 1 LA STUDIUL DE INSORIRE

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

IF 48490	Solstitiul de iarna - 21 Decembrie 7:49 Rasarit, 16:40 Apus									
	Fatada de SUD			Fatada de EST			Fatada de VEST			
	Intervale insorire	Intervale Umbrire	Total Ore, minute insorire	Intervale insorire	Intervale Umbrire	Total Ore, minute insorire	Intervale insorire	Intervale Umbrire	Intervale insorire	Total Ore, minute insorire
PENTRU FATADA DE NORD NU S-AU CALCULAT INTERVALELE DE INSORIRE DEOARECE FATADA DE NORD NU ESTE INSORITA LA SOLSTITIUL DE IARNA (SE AFLA IN UMBRA PROPRIE)	Fatada in zona parterului nu necesita analizata. FATADA - CU FERESTRE. FERESTRE ALE UNOR INCAPERI CU FUNCTIUNE COMERCIALA			Fatada nu poate fi afectata de cladirea proiectata FATADA - CU FERESTRE. FERESTRE ALE UNOR INCAPERI CU FUNCTIUNE COMERCIALA			Fatada nu poate fi afectata de cladirea proiectata FATADA - CU FERESTRE. FERESTRE ALE CAMERELOR DE LOCUIT			



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

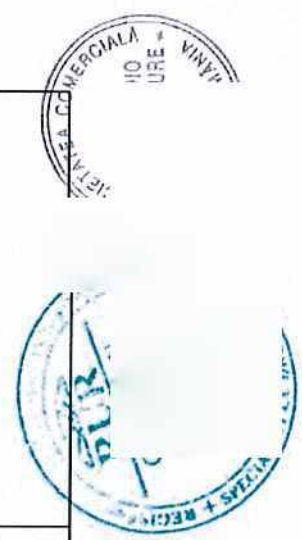
P. U. Z. CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCIURE COLECTIVE
SI BIROURI LA PARTER CU REGIM DE INALTIME SDS+P+6E,
BRANSAMENTE LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE EXECUTIE
ADRESA: STR. GRIVITEI, NR. 72, NR. CAD. 49026, Intravilan Tulcea

STUDIUL DE INSORIRE

Anexa 2 LA STUDIUL DE INSORIRE

Str. Grivitei nr 70A – Locuinte colective DS+P+5 NR CAD 47328 PROPRIETATE PRIVATA
ETAJ 1

	Solstitiul de iarna - 21 Decembrie 7:49 Rasarit, 16:40 Apus											
	Fatada de SUD					Fatada de EST					Fatada de VEST	
	Intervale insorire	Intervale Umbrire	Total Ore, minute insorire	Intervale insorire	Intervale Umbrire	Total Ore, minute insorire	Intervale insorire	Intervale Umbrire	Total Ore, minute insorire	Intervale insorire	Intervale Umbrire	Total Ore, minute insorire
IF 48490 PENTRU FATADA DE NORD NU S-AU CALCULAT INTERVALELE DE INSORIRE DEOARECE FATADA DE NORD NU ESTE INSORITA LA SOLSTITIUL DE IARNA (SE AFLA IN UMBRA PROPRIE)	Fereastra 1 LIVING	7:49 - 8:40 14:45 - 16:40	8:40 - 14:45	2h46min								
	Fereastra 2 LIVING	7:49 - 9:10 15:50 - 16:40	9:10 - 15:50	2h11min								
	Fereastra 3 BAIE	functiune care nu se analizeaza										
	Fereastra 4 S. TEHNIC	functiune care nu se analizeaza										
	Fereastra 5 DRESSING	functiune care nu se analizeaza										
	Fatada de SUD					Fatada de EST					Fatada de VEST	
	Fatada nu poate fi afectata de cladirea proiectata					Fatada nu poate fi afectata de cladirea proiectata					Fatada nu poate fi afectata de cladirea proiectata	
	FATADA - CU FERESTRE. FERESTRE ALE CAMERELOR DE LOCUIT					FATADA - CU FERESTRE. FERESTRE ALE CAMERELOR DE LOCUIT					FATADA - CU FERESTRE. FERESTRE ALE CAMERELOR DE LOCUIT	



Dualstudio Architecture SRL
Sediu: 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



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

STUDIUL DE INSORIRE

Anexa 3 LA STUDIUL DE INSORIRE

Str. Grivitei nr 70A – Locuinte colective DS+P+5 NR CAD 47328 PROPRIETATE PRIVATA
ETAJ 2

IF 48490	PENTRU FATADA DE NORD NU S-AU CALCULAT INTERVALELE DE INSORIRE DE DARECE FATADA DE NORD NU ESTE INSORITA LA SOLSTITIUL DE IARNA (SE AFLA IN UMBRA PROPRIE)	Fatada de SUD			Fatada de EST			Fatada de VEST		
		Intervale insorire	Intervale Umbrire	Total Ore, minute insorire	Intervale Umbrire	Total Ore, minute insorire	Intervale insorire	Intervale Umbrire	Total minute Insorire	
IF 48490	Fereastra 6 LIVING	7:49 - 8:40 14:45 - 16:40	8:40 - 14:45	2h46min						
	Fereastra 7 LIVING	7:49 - 9:10 15:50 - 16:40	9:10 - 15:50	2h11min						
	Fereastra 8 BAIE	functiune care nu se analizeaza								
	Fereastra 9 S. TEHNIC	functiune care nu se analizeaza								
	Fereastra 10 DRESSING	functiune care nu se analizeaza								
		Fatada nu poate fi afectata de cladirea proiectata			Fatada nu poate fi afectata de cladirea proiectata			Fatada nu poate fi afectata de cladirea proiectata		
		FATADA – CU FERESTRE. FERESTRE ALE CAMERELOR DE LOCUIT			FATADA – CU FERESTRE. FERESTRE ALE CAMERELOR DE LOCUIT			FATADA – CU FERESTRE. FERESTRE ALE CAMERELOR DE LOCUIT		



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.zostudio@gmail.com

STUDIUL DE INSORIRE

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

Anexa 4 LA STUDIUL DE INSORIRE

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

ETAJ 3

	Solstitiul de Iarna - 21 Decembrie 7:49 Rasarit, 16:40 Apus						
	Fatada de SUD			Fatada de EST		Fatada de VEST	
	Intervale insorire	Intervale Umbrire	Total Ore, minute insorire	Intervale Umbrire	Intervale insorire	Intervale Umbrire	Total Ore, minute insorire
IF 48490	Fereastra 11 LIVING	7:49 - 8:40 14:45 - 16:40	8:40 - 14:45	2h46min			
	Fereastra 12 LIVING	7:49 - 9:10 15:50 - 16:40	9:10 - 15:50	2h11min			
	Fereastra 13 BAIE	functiune care nu se analizeaza					
	Fereastra 14 S. TEHNIC	functiune care nu se analizeaza					
	Fereastra 15 DRESSING	functiune care nu se analizeaza					
	PENTRU FATADA DE NORD NU S-AU CALCULAT INTERVALELE DE INSORIRE DEOARECE FATADA DE NORD NU ESTE INSORITA LA SOLSTITIUL DE IARNA (SE AFLA IN UMBRA PROPRIE)			Fatada nu poate fi afectata de cladirea proiectata		Fatada nu poate fi afectata de cladirea proiectata	
				FATADA – CU FERESTRE. FERESTRE ALE CAMERELOR DE LOCUIT		FATADA – CU FERESTRE. FERESTRE ALE CAMERELOR DE LOCUIT	



Dualstudio Architecture SRL
Sediu: 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



STUDIUL DE INSORIRE

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

Anexa 5 LA STUDIUL DE INSORIRE

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

ETAJ 4

ID	Descriere	Solstitiul de iarna - 21 Decembrie 7:49 Rasarit, 16:40 Apus					
		Fatada de SUD			Fatada de EST		
		Intervale insorire	Intervale Umbrire	Total Ore, minute insorire	Intervale insorire	Intervale Umbrire	Total Ore, minute insorire
IE 48490	Fata de NORD						
	Fereastra 16 DRESSING	functiune care nu se analizeaza					
	Fereastra 17 BAIE	functiune care nu se analizeaza					
	Fereastra 18 S. TEHNIC	functiune care nu se analizeaza					
	PENTRU FATADA DE NORD NU S-AU CALCULAT INTERVALELE DE INSORIRE DEOARECE FATADA DE NORD NU ESTE INSORITA LA SOLSTITIUL DE IARNA (SE AFLA IN UMBRA PROPRIE)	Fatada nu poate fi afectata de cladirea proiectata FATADA – CU FERESTRE. FERESTRE ALE CAMERELOR DE LOCUIT					



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

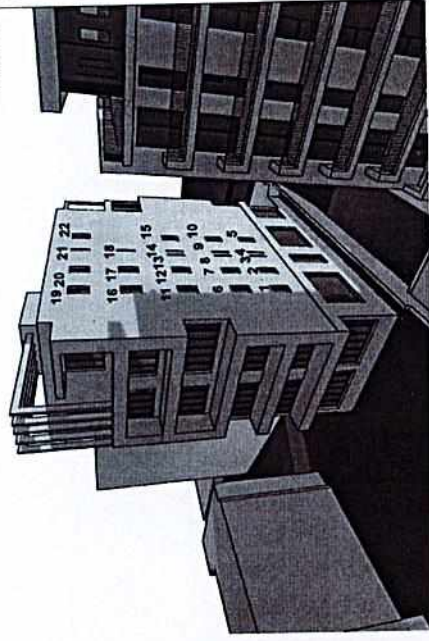
Punct de lucru Bucuresti:
Str. Nicolae Filipescu, 53-55, et.6, cam.6.7, Sector 2
Tel: 0721321193
e-mail: office.2cstudio@gmail.com



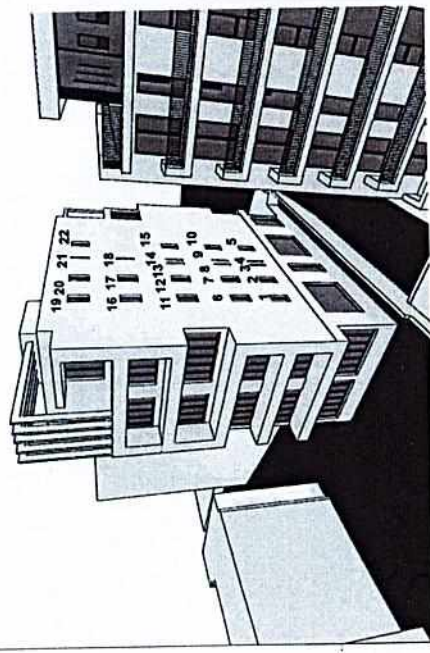
CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCIURE COLECTIVE SI BIROURI LA PARTER CU REGIM DE INALTIME S/DS+P+6E,
BRANSAMENTE LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE EXECUTIE
ADRESA: STR. GRIVITEI, NR. 72, NR. CAD. 49026, Intravilan Tulcea

PLAN URBANISTIC ZONAL

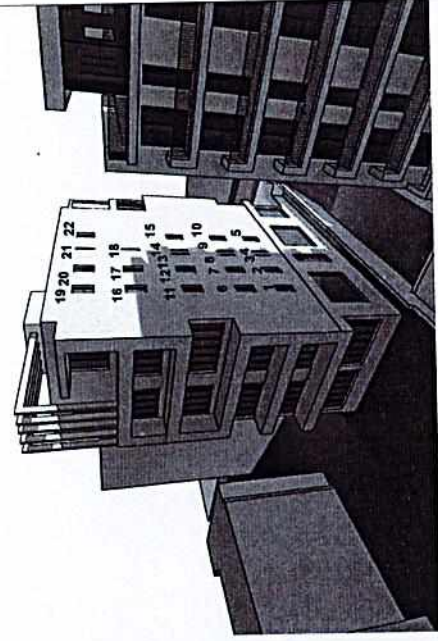
08:40



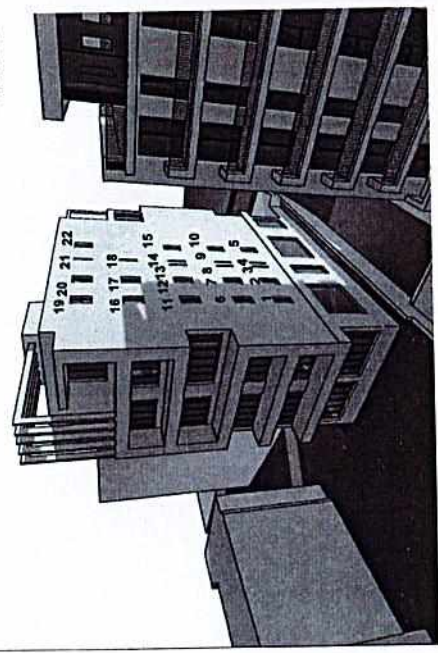
08:00



10:00



09:10



STUDIU DE INSORIRE SOLSTITIUL DE IARNA 21 DECEMBRIE

LEGENDA

- 1....5 Indicative ferestre conf. Anexa 2
LA STUDIUL DE INSORIRE
- 6....10 Indicative ferestre conf. Anexa 3
LA STUDIUL DE INSORIRE
- 11....15 Indicative ferestre conf. Anexa 4
LA STUDIUL DE INSORIRE
- 16....18 Indicative ferestre conf. Anexa 5
LA STUDIUL DE INSORIRE
- 19....22 Indicative ferestre conf. Anexa 6
LA STUDIUL DE INSORIRE

Ferestre Parter : Spatiu Comercial

1 : Living	2 : Living	3 : Baie	4 : S. Tehnic	5 : Dressing
6 : Living	7 : Living	8 : Baie	9 : S. Tehnic	10 : Dressing
11 : Living	12 : Living	13 : Baie	14 : S. Tehnic	15 : Dressing
16 : Dressing	17 : Baie	18 : S.Tehnic		
19 : Dormitor	20 : Baie	21 : Baie	22 : Baie	



PLANSĂ SDI-1.0 SOLSTITIUL DE IARNA

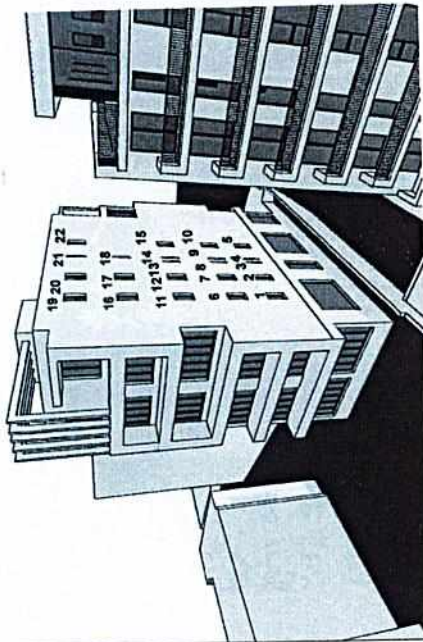
PLAN URBANISTIC ZONAL:
CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCIURE COLECTIVE SI
BIROURI LA PARTER CU REGIM DE INALTIME S/DS+P+6E,
BRANSAMENTE LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE EXECUTIE
ADRESA: STR. GRIVITEI, NR. 72, NR. CAD. 49026, Intravilan Tulcea
BENEFICIAR: SC COMPLEX CITY SRL
PROIECTANT GENERAL: SC Ductro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

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

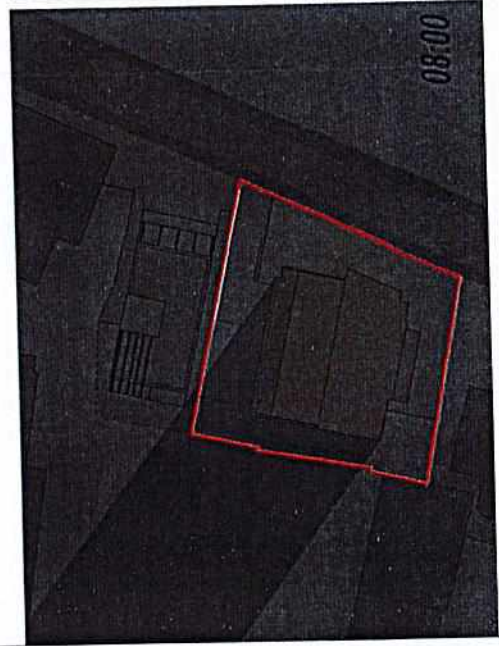
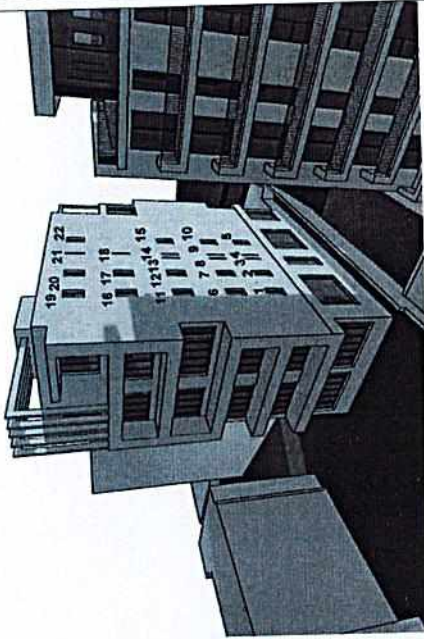
ADRESA: STR. GRIVITEI, NR. 72, NR. CAD. 49026, Intravilan Tulcea

PLAN URBANISTIC ZONAL

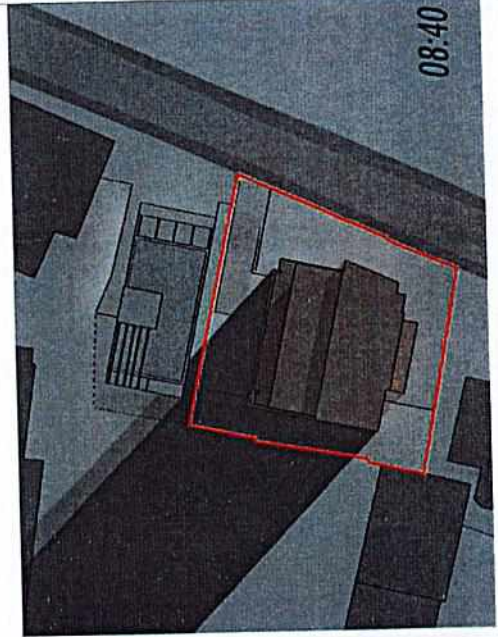
08:00



08:40



08:00



08:40

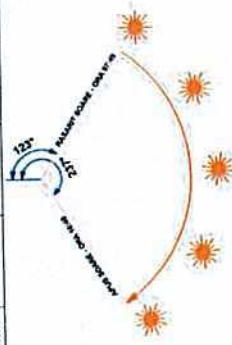
STUDIUL DE INSORIRE SOLSTITIUL DE IARNA 21 DECEMBRIE

LEGENDA

- 1....5 Indicative ferestre conf. Anexa 2 LA STUDIUL DE INSORIRE
- 6....10 Indicative ferestre conf. Anexa 3 LA STUDIUL DE INSORIRE
- 11....15 Indicative ferestre conf. Anexa 4 LA STUDIUL DE INSORIRE
- 16....18 Indicative ferestre conf. Anexa 5 LA STUDIUL DE INSORIRE
- 19....22 Indicative ferestre conf. Anexa 6 LA STUDIUL DE INSORIRE

Ferestre Parter : Spatiu Comercial

1 : Living	2 : Living	3 : Baie	4 : S. Tehnic	5 : Dressing
6 : Living	7 : Living	8 : Baie	9 : S. Tehnic	10 : Dressing
11 : Living	12 : Living	13 : Baie	14 : S. Tehnic	15 : Dressing
16 : Dressing	17 : Baie	18 : S.Tehnic		
19 : Dormitor	20 : Baie	21 : Baie	22 : Baie	



SEMNATURA

PLANSĂ SDI-1.1 SOLSTITIUL DE IARNA

PLAN URBANISTIC ZONAL:
CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCIURE 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

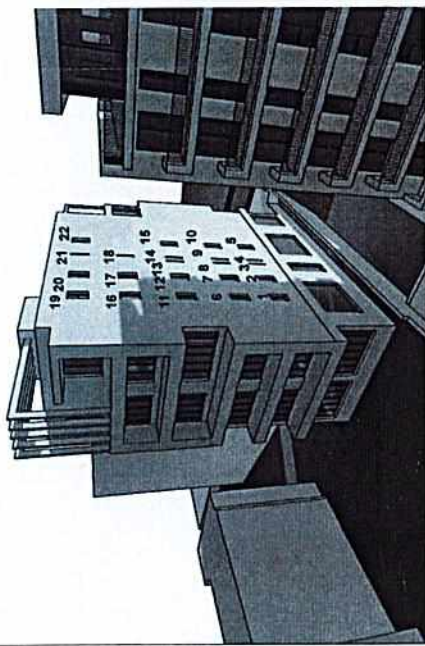
PROIECTANT GENERAL: SC Drugetrodo Architecture SRL, TULCEA

Set Proiect: urb., Constantin CARAMAN

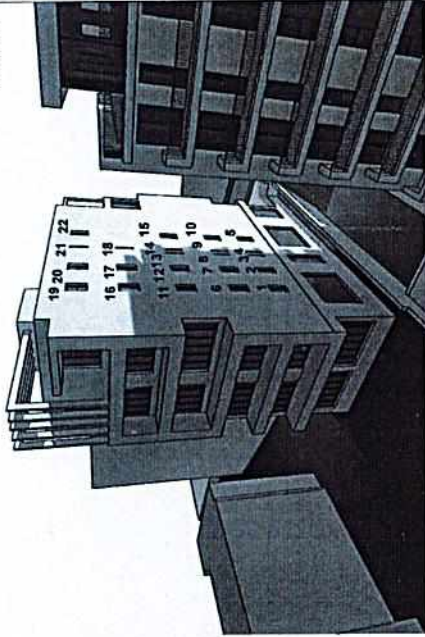
Intocmit: urb., Constantin CARAMAN

PLAN URBANISTIC ZONAL

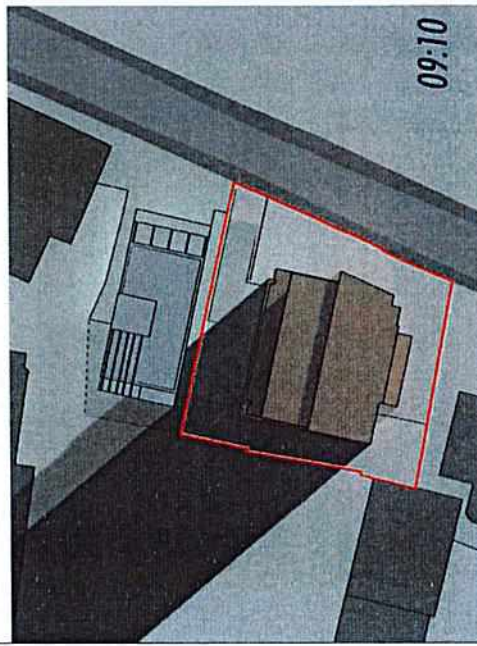
09:10



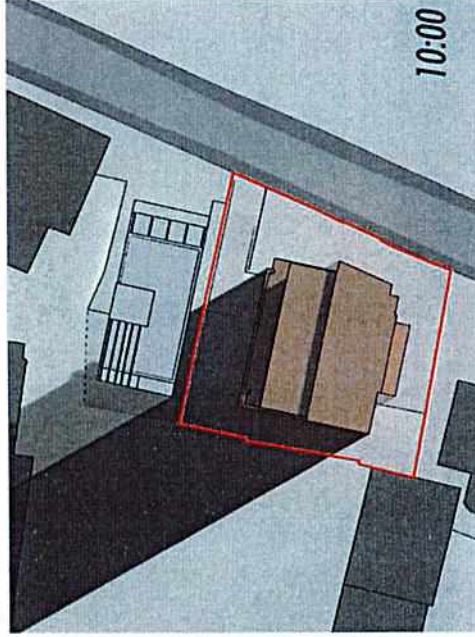
10:00



09:10



10:00



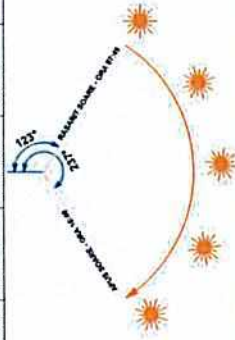
STUDIUL DE INSORIRE SOLSTITIUL DE IARNA 21 DECEMBRIE

LEGENDA

- 1....5 Indicative ferestre conf. Anexa 2
LA STUDIUL DE INSORIRE
- 6....10 Indicative ferestre conf. Anexa 3
LA STUDIUL DE INSORIRE
- 11....15 Indicative ferestre conf. Anexa 4
LA STUDIUL DE INSORIRE
- 16....18 Indicative ferestre conf. Anexa 5
LA STUDIUL DE INSORIRE
- 19....22 Indicative ferestre conf. Anexa 6
LA STUDIUL DE INSORIRE

Ferestre Parter : Spatiu Comercial

1 : Living	2 : Living	3 : Baie	4 : S. Tehnic	5 : Dressing
6 : Living	7 : Living	8 : Baie	9 : S. Tehnic	10 : Dressing
11 : Living	12 : Living	13 : Baie	14 : S. Tehnic	15 : Dressing
16 : Dressing	17 : Baie	18 : S. Tehnic		
19 : Dormitor	20 : Baie	21 : Baie	22 : Baie	



STAMPILA R.U.R. SEMINATORA



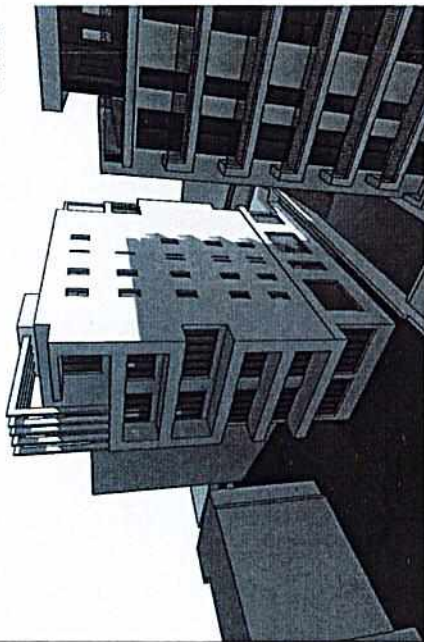
PLANSĂ SDI-1.2 SOLSTITIUL DE IARNA

PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE COLECTIVE SI
SERVICII LA PARTER CU REGIM DE INALTIME S/D&P+P+SE
BIBANSMENEA LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE EXECUTIE
ADRESA: STR. GRIVITEI, NR. 72, NR. CAD. 49026, Intravilan Tulcea
BENEFICIAR: SC COMPLEX CITY SRL
PROIECTANT GENERAL: SC Dorobantia Arhitectura SRL, TULCEA
Sef Proiect: urb. Constantin CARABAN
Interscrt: urb. Constantin CARABAN

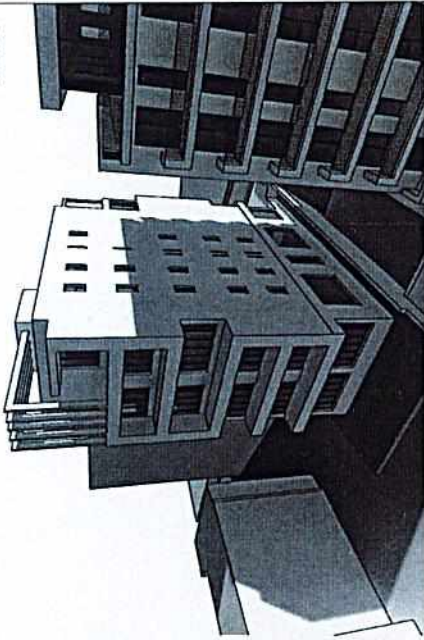
CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE COLECTIVE SI BIROURI LA PARTER CU REGIM DE INALTIME S/DS+P+6E.
BRANSAMENTE LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE EXECUTIE
ADRESA: STR. GRIVITEI, NR. 72, NR. CAD. 49026, Intravilan Tulcea

PLAN URBANISTIC ZONAL

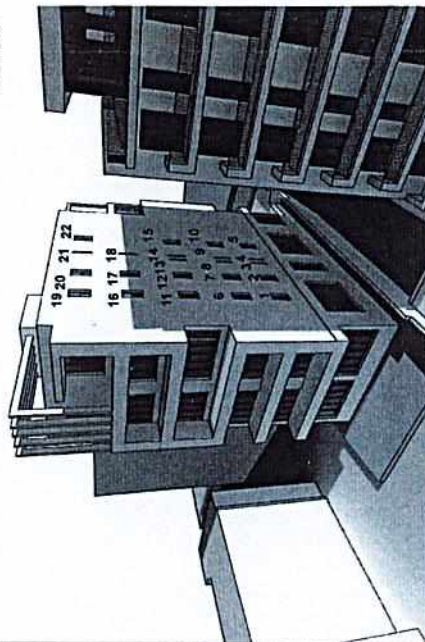
11:00



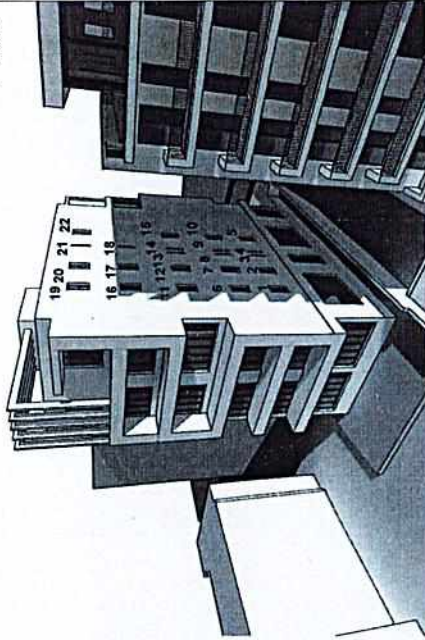
12:00



13:00



14:00



STUDIU DE INSORIRE SOLSTITIUL DE IARNA 21 DECEMBRIE

LEGENDA

- 1....5 Indicative ferestre conf. Anexa 2
LA STUDIUL DE INSORIRE
- 6....10 Indicative ferestre conf. Anexa 3
LA STUDIUL DE INSORIRE
- 11....15 Indicative ferestre conf. Anexa 4
LA STUDIUL DE INSORIRE
- 16....18 Indicative ferestre conf. Anexa 5
LA STUDIUL DE INSORIRE
- 19.....22 Indicative ferestre conf. Anexa 6
LA STUDIUL DE INSORIRE

Ferestre Parter : Spatiu Comercial

1 : Living	2 : Living	3 : Baie	4 : S. Tehnic	5 : Dressing
6 : Living	7 : Living	8 : Baie	9 : S. Tehnic	10 : Dressing
11 : Living	12 : Living	13 : Baie	14 : S. Tehnic	15 : Dressing
16 : Dressing	17 : Baie	18 : S. Tehnic		
19 : Dormitor	20 : Baie	21 : Baie	22 : Baie	

STAMPILA R.U.R.

SEMNAJURA

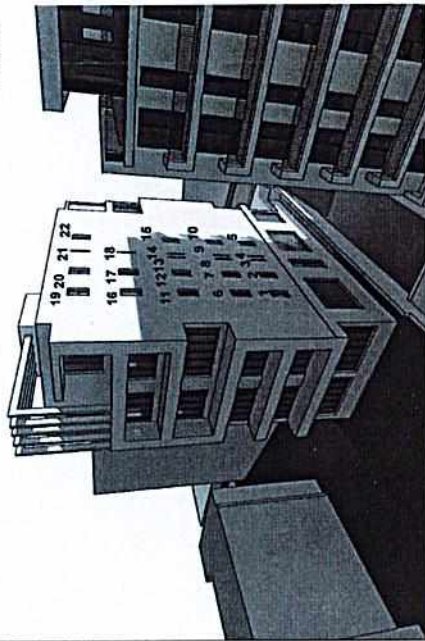


PLANSA SDI-2.0 SOLSTITIUL DE IARNA

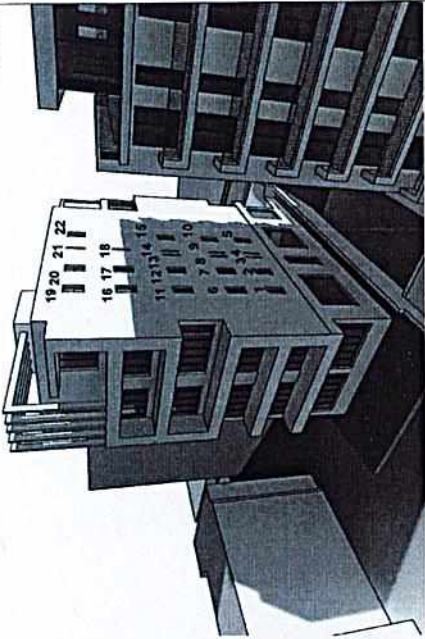
PLAN URBANISTIC ZONAL:
CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE COLECTIVE SI
BIROURI LA PARTER CU REGIM DE INALTIME S/DS+P+6E.
BRANSAMENTE LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE EXECUTIE
ADRESA: STR. GRIVITEI, NR. 72, NR. CAD. 49026, Intravilan Tulcea
BENEFICIAR: SC COMPLEX CITY SRL
PROIECTANT GENERAL: SC Drachotodiu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

PLAN URBANISTIC ZONAL

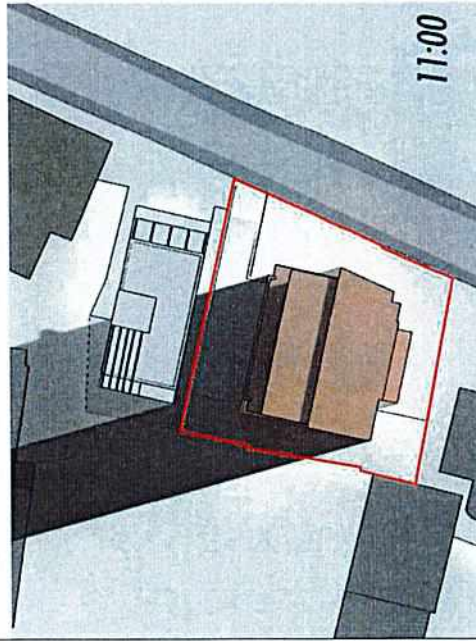
11:00



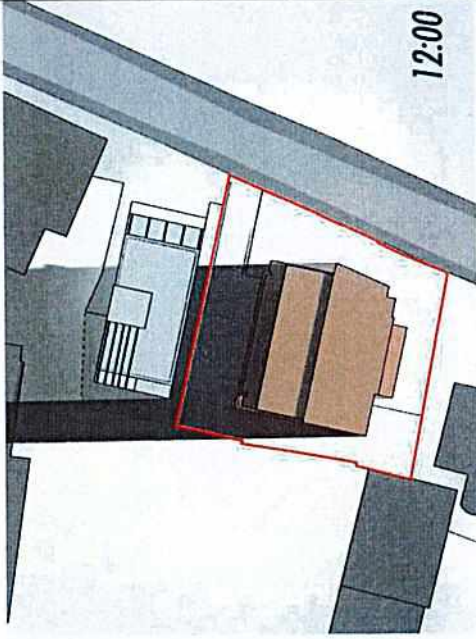
12:00



11:00



12:00



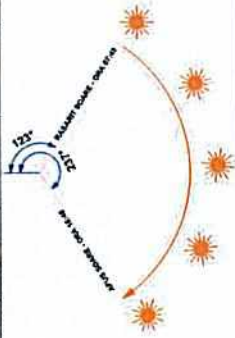
STUDIUL DE INSORIRE SOLSTITIUL DE IARNA 21 DECEMBRIE

LEGENDA

- 1....5 Indicative ferestre conf. Anexa 2 LA STUDIUL DE INSORIRE
- 6....10 Indicative ferestre conf. Anexa 3 LA STUDIUL DE INSORIRE
- 11....15 Indicative ferestre conf. Anexa 4 LA STUDIUL DE INSORIRE
- 16....18 Indicative ferestre conf. Anexa 5 LA STUDIUL DE INSORIRE
- 19....22 Indicative ferestre conf. Anexa 6 LA STUDIUL DE INSORIRE

Ferestre Parter : Spatiu Comercial

1 : Living	2 : Living	3 : Baie	4 : S. Tehnic	5 : Dressing
6 : Living	7 : Living	8 : Baie	9 : S. Tehnic	10 : Dressing
11 : Living	12 : Living	13 : Baie	14 : S. Tehnic	15 : Dressing
16 : Dressing	17 : Baie	18 : S. Tehnic		
19 : Dormitor	20 : Baie	21 : Baie	22 : Baie	



STAMPILA R.U.R.



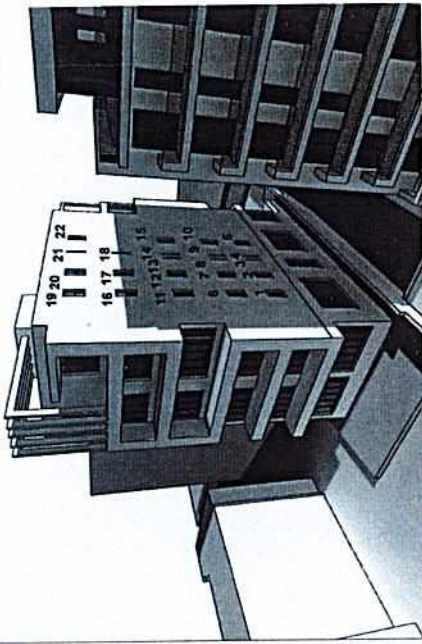
SEMNATURA

PLANSA SDI-2.1 SOLSTITIUL DE IARNA

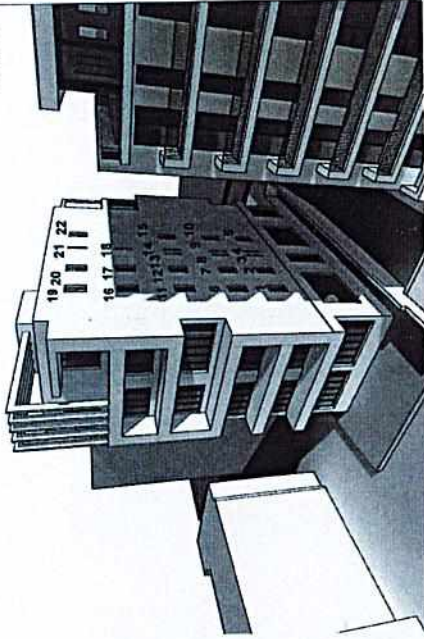
PLAN URBANISTIC ZONAL:
CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE COLECTIVE SI
BIROURI LA PARTER CU REGIM DE INALTIME S/DS-P+6E
BRANSAMANTE LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE EXECUTIE
ADRESA: STR. GRIVITEI, NR. 72, NR. CAD. 49026, Intravilan Tulcea
BENEFICIAR: SC COMPLEX CITY SRL
PROIECTANT GENERAL: SC DoodStudio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

PLAN URBANISTIC ZONAL

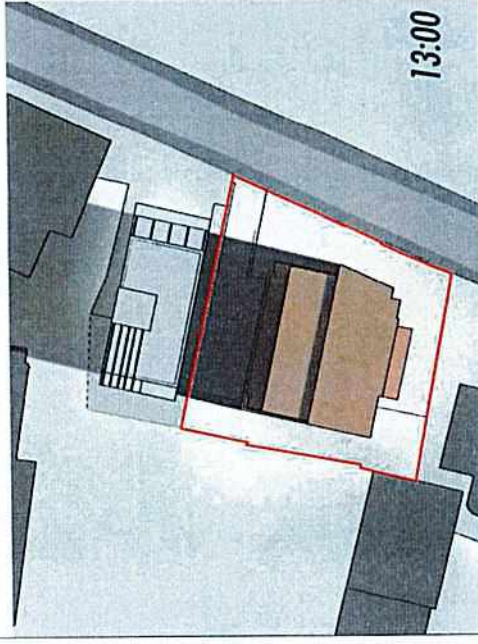
13:00



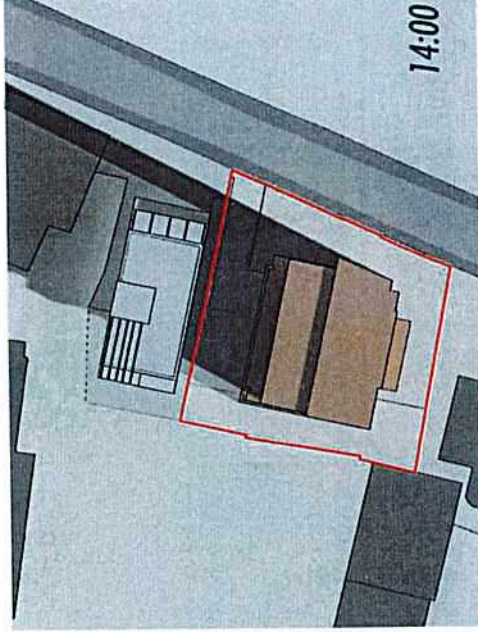
14:00



13:00



14:00



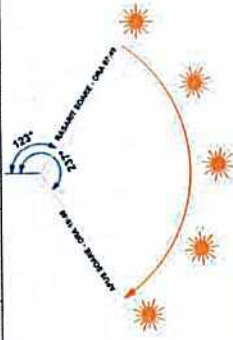
STUDIUL DE INSORIRE SOLSTITIUL DE IARNA 21 DECEMBRIE

LEGENDA

- 1...5 Indicative ferestre conf. Anexa 2
LA STUDIUL DE INSORIRE
- 6...10 Indicative ferestre conf. Anexa 3
LA STUDIUL DE INSORIRE
- 11...15 Indicative ferestre conf. Anexa 4
LA STUDIUL DE INSORIRE
- 16...18 Indicative ferestre conf. Anexa 5
LA STUDIUL DE INSORIRE
- 19...22 Indicative ferestre conf. Anexa 6
LA STUDIUL DE INSORIRE

Ferestre Parter : Spatiu Comercial

1 : Living	2 : Living	3 : Baie	4 : S. Tehnic	5 : Dressing
6 : Living	7 : Living	8 : Baie	9 : S. Tehnic	10 : Dressing
11 : Living	12 : Living	13 : Baie	14 : S. Tehnic	15 : Dressing
16 : Dressing	17 : Baie	18 : S. Tehnic		
19 : Dormitor	20 : Baie	21 : Baie	22 : Baie	



STAMPILA R.U.R.

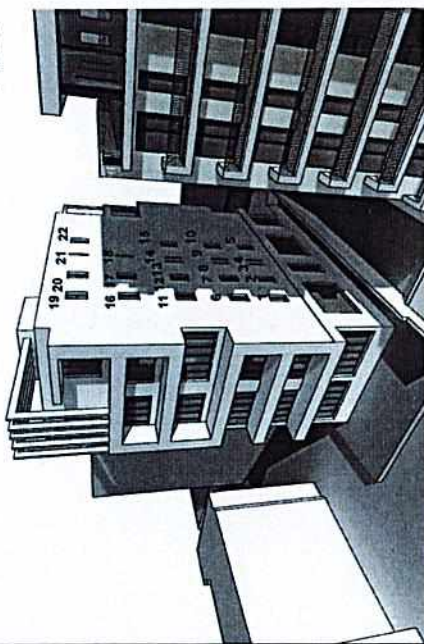
SEMNATURA

PLANSA SDI-2.2 SOLSTITIUL DE IARNA

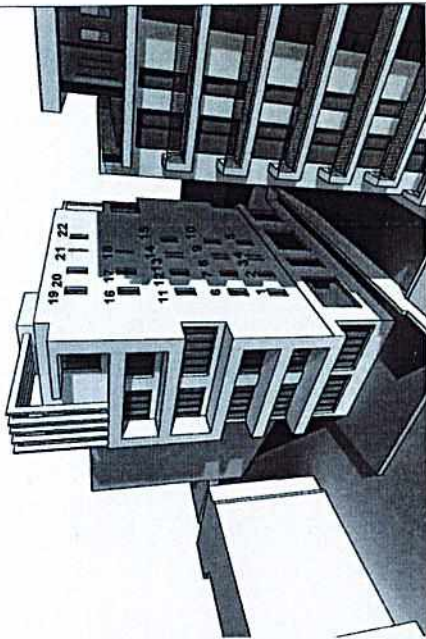
PLAN URBANISTIC ZONAL:
CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE COLECTIVE SI
SERVICII LA PARTER CU REGIM DE INALTIME S/Ds-P+6E
BANSANARE LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE EXECUTIE
ADRESA: STR. GRIVITEI, NR. 72, NR. CAD. 49026, Intravilan Tulcea
BENEFICIAR: SC COMPLEX CITY SRL
PROIECTANT GENERAL: SC DuoStudio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

PLAN URBANISTIC ZONAL

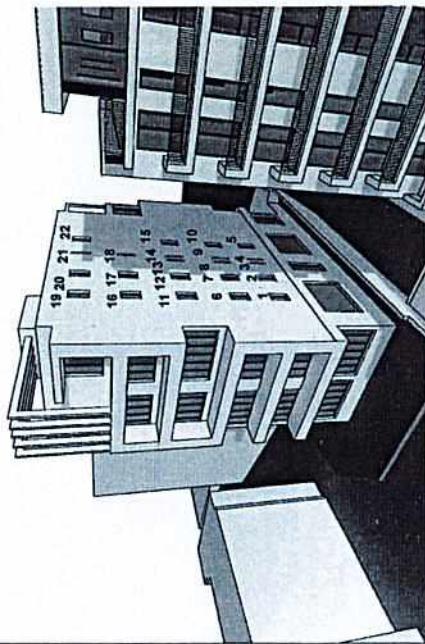
14:45



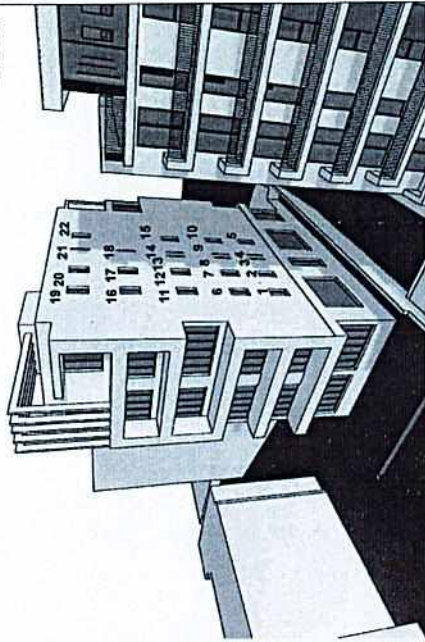
15:00



15:50



16:00



STUDIUL DE INSORIRE SOLSTITIUL DE IARNA 21 DECEMBRIE

LEGENDA

- 1...5 Indicative ferestre conf. Anexa 2 LA STUDIUL DE INSORIRE
- 6...10 Indicative ferestre conf. Anexa 3 LA STUDIUL DE INSORIRE
- 11....15 Indicative ferestre conf. Anexa 4 LA STUDIUL DE INSORIRE
- 16....18 Indicative ferestre conf. Anexa 5 LA STUDIUL DE INSORIRE
- 19.....22 Indicative ferestre conf. Anexa 6 LA STUDIUL DE INSORIRE

Ferestre Parter : Spatiu Comercial

1 : Living	2 : Living	3 : Baie	4 : S. Tehnic	5 : Dressing
6 : Living	7 : Living	8 : Baie	9 : S. Tehnic	10 : Dressing
11 : Living	12 : Living	13 : Baie	14 : S. Tehnic	15 : Dressing
16 : Dressing	17 : Baie	18 : S.Tehnic		
19 : Dormitor	20 : Baie	21 : Baie	22 : Baie	

STAMPILA R.U.R.

SEMNAȚURA



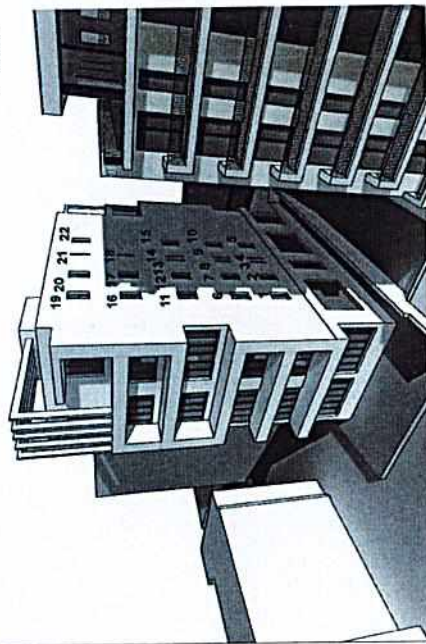
PLANSĂ SDI-3.0 SOLSTITIUL DE IARNA

PLAN URBANISTIC ZONAL:
CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUIRE COLECTIVE ȘI
BIROCRATIA PARTER CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S/D5+P+6E
BIBANAMENT LA UTILITATE ȘI ORGANIZARE DE EXECUȚIE
ADRESA: STR. GRIVITEI, NR. 73, NR. CAD. 49026, Intravilan Tulcea
BENEFICIAR: SC COMPLEX CITY SRL
PROIECTANT GENERAL: SC Dealstrodo Architecture SRL, TULCEA
Șef Proiect: urb. Constantin CARAMAN

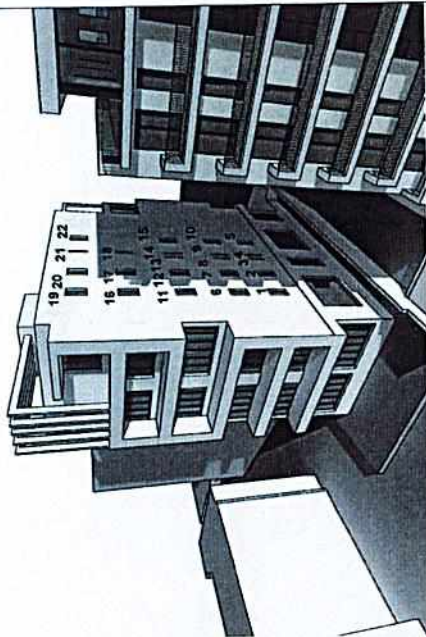
Inlocuim: urb. Constantin CARAMAN

PLAN URBANISTIC ZONAL

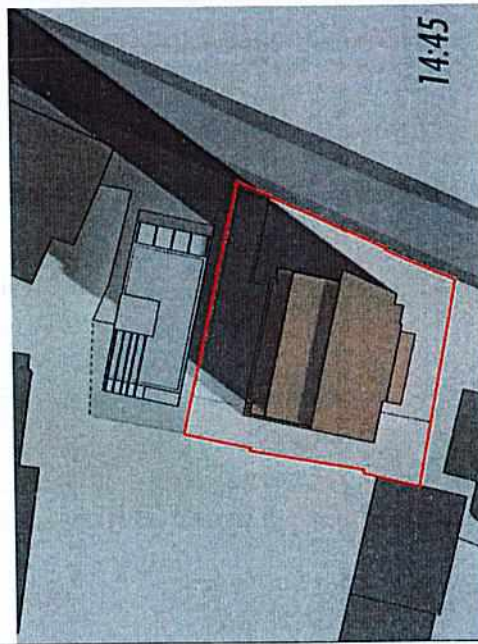
14:45



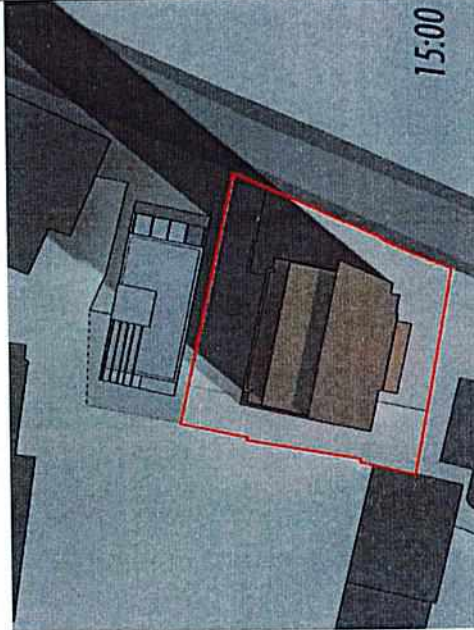
15:00



14:45



15:00



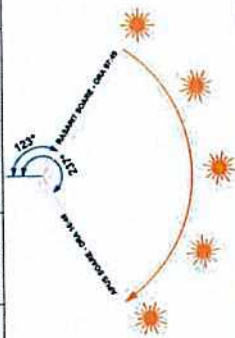
STUDIUL DE INSORIRE SOLSTITIUL DE IARNA 21 DECEMBRIE

LEGENDA

- 1...5 Indicative ferestre conf. Anexa 2
LA STUDIUL DE INSORIRE
- 6...10 Indicative ferestre conf. Anexa 3
LA STUDIUL DE INSORIRE
- 11...15 Indicative ferestre conf. Anexa 4
LA STUDIUL DE INSORIRE
- 16...18 Indicative ferestre conf. Anexa 5
LA STUDIUL DE INSORIRE
- 19...22 Indicative ferestre conf. Anexa 6
LA STUDIUL DE INSORIRE

Ferestre Parter : Spatiu Comercial

1 : Living	2 : Living	3 : Baie	4 : S. Tehnic	5 : Dressing
6 : Living	7 : Living	8 : Baie	9 : S. Tehnic	10 : Dressing
11 : Living	12 : Living	13 : Baie	14 : S. Tehnic	15 : Dressing
16 : Dressing	17 : Baie	18 : S. Tehnic	19 : Dormitor	20 : Baie
21 : Baie	22 : Baie			



STAMPILA R.U.R.



SEMNTATURA

PLANSĂ SDI-3.1 SOLSTITIUL DE IARNA

PLAN URBANISTIC ZONAL:
CONSTRUIRE MOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE COLECTIVE SI
CIRCULUL LA PARTER CU REGIM DE INALTIME S/D5+P+6E
ORGANIZAREA LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE EXECUTIE
BENEFICIAR: SC COMPLEX CITY SRL
PROIECTANT GENERAL: SC Dualstudio Architecture SRL, TULCEA
Set. Proiect: urb., Constantina CARAMAN

Intocmit: urb., Constantin CARAMAN

