



CROM TRAFIC

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

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE

**Amplasament : INTRAVILAN, MUN. TULCEA,
STR. VITICULTURII, NR. 2,
NR. CAD. 46528, NR.CF. 46528,
JUD. TULCEA**

Initiator : S.C. STAR BETON TOP S.R.L.

**Proiectant: S.C. CROM TRAFIC S.R.L. TULCEA
NR. INREG . J / 36 / 299 / 2011**

TULCEA / 2023



CROM TRAFIC

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

COLECTIV DE ELABORARE

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



CROM TRAFIC

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

BORDEROU

1. PIESE SCRISE

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

2. PIESE DESENATE

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



CROM TRAFIC

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

MEMORIU DE PREZENTARE

1.Introducere

1.1.Date de recunoastere a documentatiei

- **Denumirea lucrarii:** PUZ- CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE
- **Amplasament:** Intravilan, Mun. Tulcea, str. Viticulturii, nr.2, nr.cad.46528, nr.cf. 46528, jud.Tulcea
- **Beneficiar:** S.C. STAR BETON TOP S.R.L.
- **Proiectant:** SC CROM TRAFIC SRL
- **Data elaborarii:** iunie 2023

1.2. Obiectivul PUZ

1.2.1. Solicitari ale temei-program

In baza Certificatului de urbanism nr. 273 din 13.04.2023 se propune reglementarea suprafatei de 1 300.00 mp conform nr. cadastral 46528, pentru schimbarea destinatiei terenului si modificarea procentului si coeficientului maxim de ocupare a terenului, pentru amplasarea a unui bloc de locuinte, cu regimul maxim de inaltime D+P+3E+4R, in U.A.T. TULCEA, U.T.R. nr. 29, situat în intravilanul municipiului Tulcea. Prin prezentul P.U.Z. se doreste reglementarea suprafetei si a distantelor fata de limitele parcelei si inserarea unei constructii pe aceasta parcela, fara sa stanjeneasca sau sa umbreasca constructiile vecine.

Prezenta documentatie de urbanism analizeaza posibilitatea implementarii unui bloc de locuinte in interiorul parcelei aflate pe strada Viticulturii nr. 2, nr.cad. 46528.

Unitatea va cuprinde:

- bloc de locuinte;
- spatii comerciale;
- depozitare;
- birou administrativ;



CROM TRAFIC

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

- spatii tehnice;
- parcaje;
- zona de spatii verzi in incinta.

Terenul are o suprafata totala de 1 300 mp si este proprietatea S.C. STAR BETON TOP S.R.L., conform act notarial nr.37 din 07.01.2021 emis de Avram Elena – potrivit extrasului de carte funciara pentru informare emis de catre ANCPI.

Terenul nu este imprejmuit pe intreg conturul cu gard, ci doar pe latura de sud si vest, iar gardul propus se va incadra in prevederile regulamentului de urbanism.

Obiectivele urmarite prin planului urbanistic de dezvoltare zonala sunt urmatoarele:

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

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata

In conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Tulcea, terenul se afla in zona IS – Zona pentru institutii si servicii publice de interes general, ISt – Subzona constructii pentru turism. Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal “EXTINDERE SI AMENAJARE CLADIRE CORP C2 PENTRU SPATIU ALIMENTATIE PUBLICA SI SPATII CAZARE” aprobat prin HCL nr. 267 din 19.12.2019.

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



CROM TRAFIC

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

Principala orientare economica a zonei este de locuinte spre nord si de institutii si servicii publice de interes general spre vest, sud si est.

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

1.3. Surse de documentare

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

2. Stadiul actual al dezvoltarii

2.1. Evolutia zonei

2.1.1. Date privind evolutia zonei

Amplasamentul studiat se afla pe teritoriul administrativ al Municipiului Tulcea, situata in partea de sud a orasului, la aproximativ 2 km distanta de centrul municipiului Tulcea.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei relationate cu evolutia localitatii

Amplasamentul studiat in suprafata totala de 1 300.00 mp se afla in intravilanul municipiului Tulcea. Terenul are categoria de folosinta curti constructii (1 300.00 mp) si este liber de constructii.

2.2.3. Potential de dezvoltare

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



CROM TRAFIC

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

2.2. Incadrare in localitate

2.2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității

Incinta studiată se afla amplasată în intravilanul municipiului Tulcea, în partea de sud, adiacent străzii Viticulturii și a unei cai de acces, având următoarele vecinătăți:

- la Nord - pe o lungime de 37.03 m, strada Viticulturii;
- la Est - pe o lungime de 41.10 m, proprietate privată nr.cad. 46529;
- la Sud - pe o lungime de 20.40 m, proprietate privată nr.cad.4321/2/1/1/1/3 (C1) și pe o lungime de 23.68 m, proprietate privată nr.cad. 4321/2/1/1/1/3;
- la Vest - pe o lungime de cca. 20.94 m, cale de acces și pe o lungime de 17.36 m proprietate privată nr.cad. 4321/2/1/1/1/3 (C1).

2.2.2. Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării, în domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general.

Zona studiată se afla în zona de sud a Municipiului Tulcea, în intravilanul localității, cu acces la o cale de acces care face legătura amplasamentului cu strada Viticulturii, un drum important în localitate, dar și un acces la strada Viticulturii, soseaua de centură a localității ce leagă amplasamentul de zona de vest și est a orașului. Actualmente, strada Viticulturii se prezintă în stare satisfactoare pentru accesul tuturor tipurilor de utilaje și cele 2 cai de acces se prezintă în stare avansată de degradare.

Echiparea edilitară: în prezent pe amplasament nu există utilități: apă sau electricitate. În zona există toate rețelele: apă, canalizare, electricitate și gaz, prin urmare amplasamentul va fi racordat la utilitățile necesare.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona studiată se află în zona de vest a Municipiului Tulcea, pe un teren plan acoperit de iarbă.

Tipul general de climă este temperat – continental moderat, de câmpie, cu nuanțe panonice, cu influențe estice și nordice. Verile sunt calde și umede, iar iernile reci, și cu viscole. Perioadele de încălzire iarnă sunt mai rare și stratul de zăpadă este mai stabil cu grosimi medii. Circulația generală a atmosferei are ca specific adecvatii de aer temperat-continental din est și nord-est, mai ales vara, dar și cu unele patrunderi de aer arctic din



CROM TRAFIC

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

nord, cu precadere iarna. De asemenea, au loc si adectatii de aer temperat-continental din nord si est (iarna) si invazii de aer mediteranean din sud-vest si sud.

Temperatura aerului:

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

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

Precipitatiile:

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

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

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

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



CROM TRAFIC

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

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

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

Conform normativului P 100 / 1 - 2013, zona se incadreaza in IMR 100 de ani, cu coeficientul de zonare seismica $a_g = 0,20$ si perioada de colt $T_c = 0,7$ sec. Conform STAS 6054/1974 adancimea maxima de inghet este de 0,90 de la suprafata terenului.

2.4.Circulatia

Amplasamentul este accesibil din doua cai de acces, una care debuseaza in strada Viticulturii si strada Viticulturii care este strada de centura a localitatii care face legatura amplasamentului cu restul orasului. Strada Viticulturii prezinta o stare buna care permite trecerea tuturor tipurilor de utilaje si masini de mare tonaj, dar calea de acces se afla in stare avansata de degradare. Nu au fost indentificate aspecte critice la nivelul circulatiei rutiere, drumurile fiind circulabile.

2.5.Ocuparea terenurilor

2.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Prezentul amplasament este liber de constructii.

2.5.2. Relaționari între funcțiuni

Dupa cum s-a mentionat anterior, functiunea dominanta invecinata este cea de locuinte si de unitati de institutii si servicii publice de interes general. Amplasarea unui bloc de locuinte este oportuna pentru dezvoltarea coerenta a localitatii, deoarece in zona de nord exista cateva constructii de locuinte de tip locuinte sociale si in zona de sud este construit un bloc de locuinte in imediata vecintate a amplasamentului.

2.5.3. Gradul de ocupare al zonei

Amplasamentul este liber de constructii. Terenul prezinta vegetatie crescuta sporadi si este neamenajat.



CROM TRAFIC

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

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Nu exista fond construit pe amplasament.

2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei

In zona se afla functiunea de prestari servicii si locuire.

2.5.6. Asigurarea cu spatii verzi

Se prevede o suprafata minima de spatii verzi la nivelul amplasamentului de minim 25%. Autorizatia de Construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform normativelor in vigoare.

Se vor asigura spatii verzi, in cadrul parcelei blocului de locuinte in procent minim de 25.00%. Aceste spatii verzi vor fi asigurate sub forma de spatii verzi amenajate.

Se va acorda atentie reconstructiei ecologice dupa inceierea lucrarilor de constructie, constand in: plantatii de aliniament, grupuri de arbori izolati, aranjamente peisagere cu arbusti, partere florale, gazon.

In cadrul prezentului PUZ, prin planșa de Reglementari urbanistice, se va aloca spatiilor verzi amenajate o suprafata care va fi compusa atat din perdele verzi de protectie amplasate de-a lungul laturilor de nord, vest si sud, aliniamente si suprafete amenajate peisagistic formate din gazon, arbori si arbusti.

2.5.7. Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Nu este cazul.

2.5.8. Principalele disfunctiuni

Existenta in imediata vecinatate dinspre sud a unui bloc de locuinte, de la care se impune o distanta minima intre cladiri care va fi egala cu jumatate din inaltimea celei mai inalte cladiri, dar nu mai putin de 4 metri.

2.6. Echiparea edilitara

La nivel de infrastructura retelelor tehnico-edilitare:

Energie electrica: exista in apropierea amplasamentului;

Alimentare cu apa: exista in apropierea amplasamentului;



CROM TRAFIC

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

Canalizare: exista in apropierea amplasamentului;

Gaz: exista in apropierea amplasamentului;

Incalzirea spatiilor: se va face prin intermediul unei centrale la nivel de bloc ce va functiona pe combustibil gazos.

2.7.Probleme de mediu

2.7.1.Relatia cadru natural – cadru construit –

Se obliga retragere obligatorie egala cu jumatate din inaltimea celei mai intalte cladiri, dar nu mai putin de 4 metri.

2.7.2. Evidentierea riscurilor naturale si antropice

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

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

Nu este cazul.

2.7.4. Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

In zona nu exista monumente care necesita protejare.

2.7.5. Evidentierea potentialului balnear si turistic

In zona nu exista potential balnear si turistic.

2.8.Opțiuni ale populatiei

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

3.Propuneri de dezvoltare urbanistica

3.1.Concluzii ale studiilor fundamentale

Terenul este liber de constructii. In prezent terenul prezinta doar vegetatie crescuta si este liber de orice fel de constructie.



CROM TRAFIC

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

3.2.Prevederi ale PUG

In conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Tulcea aprobat prin H.C.L. nr. 29/27.05.1996; H.C.L. nr. 19/25.02.1999 si H.C.L. nr. 129/26.05.2011, imobilul se afla situat in zona IS – zona de institutii publice si servicii de interesn general, Ist – subzona de constructii de turism. In zona de intravilan invecinata, funcțiunea dominanta este cea de locuinte si de institutii si servicii publice de interes general.

3.3.Valorificarea cadrului natural

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

3.4.Modernizarea circulatiei

Amplasamentul studiat are acces la doua cai acces care fac legatura acestuia cu strada Viticulturii. Strada Viticulturii este intr-o stare buna si nu necesita imbunatatiri, dar caleea de acces trebuie imbunatatita pentru a facilita accesul pe amplasament.

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

Prezenta documentatie P.U.Z analizeaza conditiile mobilarii unei incinte cu mai multe functiuni care fac parte din functiunile generale de zona IS (Institutii si servicii publice de interes general), zona LM (zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2) si zona LI (zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri), dupa cum urmeaza :

IS – zona pentru institutii si servicii publice de interes general

Ist – subzona constructii de tursim

ISa – subzona constructii administrative

ISc – subzona constructii comerciale

ISps – subzona constructii pentru prestari servicii

LM – zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2 (pana la 10m)

LMu1 – subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip urban

LI – zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri (peste 10 m)



CROM TRAFIC

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

- Llu1** – Subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip urban
- GC+TE** – zona de gospodarie comunală, cimitire, terenuri pentru echipamente tehnico-edilitiare
- CC** – zona pentru cai comunicatie si circulatie aferente
 - CCr** – subzona circulatie rutiera
 - CCp** – subzona circulatie pietonala

In prezent bilantul teritorial existent este urmatorul:

Bilant teritorial existent				
Nr. Crt.	Zona	Simbol	Suprafata	Procent
1	ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE DE INTERES GENERAL - SUBZONA CU CONSTRUCTII DE TURISM	IS (Ist)	1 300 mp	100.00%
TOTAL			1 300 mp	100%

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

Suprafata terenului studiat este de 1 300.00 mp. Suprafata propusa pentru amplasarea unui bloc de locuinte este de 450.00 mp, inasa ca o pevizuine pentru dezvoltare, se propune o suprafata construibila reglementata de 585.00 mp, terenuri pentru circulatii carosabile si pietonale 390.00 mp si 325.00 mp pentru spatii verzi.

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



CROM TRAFIC

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

Bilant teritorial propus				
Nr. Crt.	Zona	Simbol	Suprafata	Procent
1	ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI CU MAI MULT DE 3 NIVELURI (PESTE 10 M) <ul style="list-style-type: none"> SUBZONA EXCLUSIV REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN (LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE) 	LI (Llu1)	1 300.00 mp	100.00%
2	ZONA DE INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL <ul style="list-style-type: none"> SUBZONA CONSTRUCTII COMERCIALE SUBZONA CONSTRUCTII PRESTARI SERVICII 	IS (ISc) (ISps)		
TOTAL			1 300.00 mp	100%

BILANT TERITORIAL PROPUS DEFALCAT

1	SUPRAFATA CONSTRUCTII	585.00	45.00%
2	SUPRAFATA CIRCULATII PIETONALE	130.00	10.00%
3	SUPRAFATA CIRCULATII CAROSABILE	210.00	16.15%
4	SUPRAFATA PARCAJE	50.00	3.85%
5	SUPRAFATA SPATII VERZI	325.00	25.00%
TOTAL		1 300.00	100

Indici de ocupare

POT max.propus = 45.00%

CUT max. propus = 1.80

Regim de inaltime propus (construcții, echipamente) :

D+P+3E+4R/ Hmax=17.00m



CROM TRAFIC

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

Regimul de aliniere a constructiilor:

- se stabileste amplasarea constructiilor la o distanta de 3.63-3.98 metri de la limita de **NORD** a terenului (se obliga o retragere de 8.00 m de la limita carosabilului);
- se stabileste amplasarea constructiilor la o distanta de minimum 2.00-5.00 metrii fata de limita de proprietate din **SUD** (se obliga retragere obligatorie egala cu jumatate din inaltimea celei mai intalte cladiri, dar nu mai putin de 4 metri);
- se stabileste amplasarea constructiilor la o distanta de minimum 3.00 metri fata de limita de proprietate din **EST**;
- se stabileste amplasarea constructiilor la o distanta de minimum 14.04-17.67 metri fata de limita de proprietate din **VEST** (se obliga retragere obligatorie egala cu jumatate din inaltimea celei mai intalte cladiri, dar nu mai putin de 4 metri).

Limita de edificiare din planșa U03 – Reglementari urbanistice este valabila doar pentru constructiile propuse.

3.6.Dezvoltarea echiparii edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa potabila se realizeaza prin intermediul rețelei de alimentare cu apa a municipiului, existenta in apropierea amplasamentului din strada Viticulturii.

3.6.2. Evacuarea apelor uzate menajere

Canalizarea se realizeaza prin intermediul rețelei de scurgere a apelor uzate a municipiului, existenta in apropierea amplasamentului din strada Viticulturii.

3.6.3. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se realizeaza prin intermediul rețelei de electricitate existenta in apropierea amplasamentului din strada Viticulturii.



CROM TRAFIC

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

3.6.4. Evacuarea deseurilor solide

Se va realiza prin colectarea in pubele ecologice, amplasate pe o platforma special amenajata si vor fi preluate prin contract de catre o firma specializata.

3.7. Protectia mediului

3.7.1. Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

se propune amenajarea unor suprafete plantate cu rol de protectie de minimum 25.00%, se va acorda atentie reconstructiei ecologice dupa inceierea lucrarilor de constructie, constand in: plantatii de aliniament, grupuri de arbori izolati, aranjamente peisagere cu arbusti, partere florale, gazon.

- transportul materialelor pana la punctul de depozitare se va face in mod obligatoriu cu mijloace de transport cu prelata , impiedicand de asemenea impratierea acestora in timpul transportului;
- in incinta s-a prevazut platforma pentru colectarea selectiva a deseurilor, de unde acestea vor fi preluate și transportate in locurile indicate de Primaria Municipiului Tulcea;
- se vor prevedea garduri de plasa, cu materiale care vor bloca poluarea pe durata santierului.

3.7.2. Epurarea si preepurarea apelor uzate

Nu e cazul.

3.7.3. Depozitarea controlata a deseurilor

Pe amplasamentul studiat se va prevedea platforma proprie pentru depozitarea deseurilor si vor fi preluate prin contract de catre o firma specializata.

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

Nu este cazul.

3.7.4. Organizarea sistemelor de spatii verzi

Pe amplasamentul studiat se propunu o zona de spatii verzi cu rol de protectie fața de vecinatăi in procent de 25.00%. Se va acorda atentie reconstructiei ecologice dupa inceierea lucrarilor de constructie, constand



CROM TRAFIC

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

in: plantatii de aliniament, grupuri de arbori izolati, aranjamente peisagere cu arbusti, partere florale, gazon.

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

Nu este cazul.

3.7.6. Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Se va acorda atentie reconstructiei ecologice dupa inceierea lucrarilor de constructie, constand in: plantatii de aliniament, grupuri de arbori izolati, aranjamente peisagere cu arbusti, partere florale, gazon.

In cadrul prezentului PUZ, prin plansa de Reglementari urbanistice, se va aloca spatiilor verzi amenajate o suprafata care va fi compusa atat din perdele verzi de protectie amplasate de-a lungul laturilor de nord, vest si sud, aliniamente si suprafete amenajate peisagistic formate din gazon, arbori si arbusti.

3.7.7. Valorificarea potentialului turistic

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

4.1. Concluzii:

Prezentul Plan Urbanistic Zonal a fost elaborate in conformitate cu prevederile urmatoarelor acte normative:

- **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin HGR nr. 525 / 1996, republicată cu modificările și completările ulterioare
- **Legea nr. 350 / 2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare



CROM TRAFIC

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

- **Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism**, indicativ GM-007-2000, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 (broșură)
- **Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal**, indicative GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 (broșură)
- **Ordin 119/2008.**

4.2. Categoriile principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare

Categoriile de interventie stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism aferent marcheaza atat activitatile de proiectare si avizare cat si conditiile de constructibilitate si restrictii, care vor trebui sa fie cunoscute si respectate de proprietarul amplasamentului, cat si de proprietarii/administratorii retelelor publice.

Dezvoltarea urbanistica propusa permite extinderea fireasca a unor activitati de locuire si de interes local, aducatoare de noi locuri de munca, precum si activitati care stimuleaza economia locala.

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

4.3. Prioritati de interventie

- Amanajarea accesului in incinta prin grija initiatorului de plan;
- Montarea ansamblurilor propuse – prin grija initiatorului de plan;
- Asigurarea utilitatilor la nivel de alimentare cu apa, energie electrica – prin grija initiatorului de plan.

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

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



CROM TRAFIC

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

Se vor prevedea aproximativ 32 unitati de locuit si 35 locuri de parcare, respectiv 32 la demisol si 3 locuri supraterane pe acest amplasament. Se doreste a se realiza o constructie cu functiunea de bloc de locuinte cu un regim de inaltime D+P+3E+4R, cu zona de functiune de servicii publice de interes general si cu zona de locuinte colective. Fiecarui apartament i se va atribui un loc de parcare conform normativului. Loc de joaca nu a fost prevazut in proiect deoarece exista un loc de joaca vis-a-vis de amplasament.

Intocmit ,

Arh.Dana Ivanov

Verificat,

Arh.Arhire Luminița



CROM TRAFIC

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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT **P.U.Z. CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE**

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

Art. 1. Rolul R.L.U. (Regulament local de urbanism) este acela de a stabili regulile generale pe baza carora se poate desfasura activitatea de construire intr-un teritoriu dat; RLU precizeaza reglementarile urbanistice dintr-o zona delimitata, precum si zonificarea functionala si indicii urbanistici de baza (grad de ocupare a terenului, regim de inaltime, regim de aliniere).

Regulamentul de urbanism constituie actul de autoritate al administratiei locale (are putere de lege in teritoriu) pentru terenul delimitat in P.U.Z. si se aproba impreuna cu acesta (Legea 350/2001).

2. Baza legala a elaborarii

2.1. La baza elaborarii prezentului RLU aferent PUZ stau:

Baza de intocmire a R.L.U. o constituie modificarea reglementarilor din zona (indicii stabiliti initial prin PUD aprobat de CL al Municipiului Tulcea) care se poate face, conform P.U.G. –ului Municipiului Tulcea numai prin documentatie de urbanism, cu Regulament aferent, aprobat de asemenea de C. L. al Municipiului Tulcea.

Zona care face obiectul documentatiei de urbanism fiind situata in intravilanul municipiului Tulcea, prin aprobarea P.U.Z. terenul cu destinatie precisa devine zona de autorizatie directa.

Reglementarile legale care stau la baza elaborarii RLU sunt:

- Ordinul MLPAT nr.176/N/2000 pentru aprobarea Reglementarii tehnice “Ghid privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic zonal”;
- Ordinul MLPAT nr.21/N/2000 pentru aprobarea Reglementarii tehnice “Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism”;



CROM TRAFIC

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

- Legea nr. 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare, privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Hotararea Guvernului, nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobandirea dreptului de semnatura pentru documentatiile de amenajarea a teritoriului de urbanism si a Regulamentului referitor la organizare si functionarea Registrului Urbanistilor din Romania;
- Codul Civil;
- Ordonanta de urgenta a guvernului nr. 114/2007 – pentru modificarea si completarea OUG nr. 195 privind protectia mediului;
- Legea nr. 213/1998 – privind proprietatea publica si regimul juridic al acestuia;
- HG nr.525/1996 – privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu completarile si modificarile ulterioare;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Hotararea nr.1739/2006 – pentru aprobarea categoriilor de constructii si amenajari care se supun avizarii si/sau autorizarii privind securitatea la incendiu, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordinul nr.46/1998 – pentru aprobarea normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
- Planul Urbanistic General a Municipiului Tulcea cat si Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Regulamentul local de urbanism detaliaza prevederile Regulamentului general de urbanism in conformitate cu conditiile specifice ale localitatii, precum si a P.U.G. Tulcea si a Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin Hotararea Consiliului Local Tulcea nr.50/2002.

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



CROM TRAFIC

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

3.Domeniul de aplicare

3.1. Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor in zona studiata. Suprafata pentru care s-a elaborat lucrarea este de **1 300.00** mp studiata unitar si este situat in intravilanul municipiului Tulcea, str. Viticulturii, nr. 2, nr.cad. 46528, nr.cf. 46528.

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

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

Prevederile R.L.U. se aplica in teritoriul cu o suprafata de 1 300.00 mp avand urmatoarele vecinatatile si distante fata de constructiile invecinate sunt urmatoarele:

- la sud - nr. cad. 4321/2/1/1/1/3;
- la nord – str.Viticulturii;
- la vest – cale acces , nr.cad. 4321/2/1/1/1/3;
- la est – nr. cad. 46529.

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

4.1 Terenuri libere in intravilan

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile libere din zona studiata este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari prevazute in PUZ.

4.2 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor, care prin natura si destinatia lor pot genera riscuri tehnologice, se pot face numai pe baza unui studiu de impact elaborate si aprobat conform prevederilor legale.



CROM TRAFIC

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

5. Asigurarea echiparii edilitare

In cadrul autorizatiei de construire, echiparea edilitara se va asigura de catre investitor.

6. Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunile determinate ale zonei stabilite in prezenta documentatie si in alte documentatii adiacente amplasamentului.

7. Lucrari cu utilitate publica

Accesul pe amplasament si racordul din calea de acces va fi modernizat.
In caz de nevoie se vor face lucrari de reabilitare a retelelor tehnico-edilitare din imediata apropiere a amplasamentului.

8.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale.

In zona drumului public, se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice :

- Constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de servire, de intretinere si exploatare;
- Parcaje;
- Conducte de alimentare cu apa, canalizare proprie, electrice si telecomunicatii.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa cu respectarea zonelor de protectie ale drumurilor, delimitate in PUG si a aliniamentului propus.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta urmatoarele:

- in partea de nord a amplasamentului se obliga o retragere de minim 8.00 m de la limita carosabilului - respective 3.63-3.98 m de la limita amplasamentului;



CROM TRAFIC

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

- in partea de sud a amplasamentului se obliga o retragere de minim 2.00 m – 5.00 m;
- in partea de est a amplasamentului se obliga o retragere de minim 3.00 m;
- in partea de vest a amplasamentului se obliga o retragere de minim 14.04-17.67m.

Limita de edificare din planșa U03 – Reglementari urbanistice este valabila doar pentru constructiile propuse.

Amplasarea in interiorul parcelei – paralela cu lateralele.

S-au stabilit valori minime si maxime pentru procentul de ocupare POT si a coeficientului de ocupare CUT, raportand la suprafata ocupata la sol si respective la suprafata desfasurata a constructiilor, suprafata parcelei.

Astfel a rezultat:

- P.O.T. maxim propus = 45.00%
- C.U.T. maxim propus = 1.80
- Regim maxim de inaltime = D+P+3E+4R
- H maxim = 17.00 m

9. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Amplasamentul are accesul carosabil asigurat pe latura de vest a terenului, din calea de acces care face legatura cu strada Viticulturii.

Accesul pietonal este asigurat din calea de acces care face legatura cu strada Viticulturii.

Accesele si parcajele carosabile nu trebuie obstructionate de mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

10. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Parcela va fi racordata la rețeaua de apa, canalizare a municipiului si la rețeaua electrica.



CROM TRAFIC

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

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

Amplasamentul are o suprafata de 1 300.00 mp, iar suprafata minima pentru ca o parcela sa fie construabila este de 200.00 mp

Deschiderea la strada Viticulturii este de 37.03 metri si la calea de acces este de 20.94 m, mai mare decat deschiderea minima a unei parcele construibile, conform PUG.

12. Parcaje

Autorizarea executarii constructiilor, care prin destinatie necesita spatii de parcare, se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Necesarul de parcare va fi dimensionat conform recomandarilor normativelor P132/93 si HG 525/1996 Anexa nr. 5 si HCL 201 din 28.09.2017.

5.3. Construcții comerciale

5.3.1. Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;

un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m²;

un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m²;

un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m².

5.3.2. Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.

5.3.3. La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

5.11. Construcții de locuințe

5.11.1. Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:



CROM TRAFIC

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

câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;
câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;
câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

5.11.2. Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100%.

Se vor prevedea 35 locuri de parcare dintre care 32 de locuri la demisol și 3 supraterane.

13. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi

Pentru amplasamentul ce a general PUZ s-au prevăzut spații verzi amenajate cu rol de protecție. Suprafața plantată va fi de 25% din suprafața terenului.

14. Reguli cu privire la amplasarea de împrejmuiri

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- Împrejmuiri opace necesare pentru protecția intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale, nu mai înainte de 2.00m;
- Împrejmuiri transparente, decorate sau gard viu, nu mai înalte de 2.00m.

Pentru ambele categorii aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași aspect exigent ca în cazul aspectului exterior al construcțiilor.



CROM TRAFIC

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

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Bilant teritorial propus				
Nr. Crt.	Zona	Simbol	Suprafata	Procent
1	ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI CU MAI MULT DE 3 NIVELURI (PESTE 10M) <ul style="list-style-type: none"> SUBZONA EXCLUSIV REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN (LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE) 	LI (Llu1)	1 300.00 mp	100.00%
2	ZONA DE INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL <ul style="list-style-type: none"> SUBZONA CONSTRUCTII COMERCIALE SUBZONA CONSTRUCTII PRESTARI SERVICII 	IS (ISc) (ISps)		
TOTAL			1 300.00 mp	100%

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Prevederile pentru unitatile functionale propuse sunt prezentate in memoriul general de prezentare si in prezentul regulament de urbanism.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Conform prevederilor P.U.G. al Municipiului Tulcea aprobat prin HCL nr.29/27.05.1996; HCL nr. 19/25.02.1999 si HCL nr.129/26.05.2011, imobilul se afla situate in zona IS- zona de institutii publice si servicii de interes general.



CROM TRAFIC

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

Intocmit
Arh. Dana Ivanov

Verificat
Arh. Luminita Arhire