



CRISTAL CONCEPT DESIGN

**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
LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINTA UNIFAMILIALE

**Amplasament : INTRAVILAN, MUN. TULCEA,
STRADA POET TRAIAN COSOVEI,
NR.5, NR. CF. 51966,
NR.CAD. 51966, JUD. TULCEA**

Initiator : CALAGI LEFTER

**Proiectant: S.C. CRISTAL CONCEPT DESIGN S.R.L.
TULCEA
NR. INREG . J / 36 / 299 / 2011**

TULCEA / 2024



CRISTAL CONCEPT DESIGN

**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. Cristina Petro
PROIECTAT - ARH. Cristina Petro
PROIECTAT - ARH. Dana Ivanov
DESENAT - ARH. Dana Ivanov



CRISTAL CONCEPT DESIGN

**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 – ILUSTRARE TEMA - REGLEMENTARI URBANISTICE
- U 05 – CIRCULATIA TERENURILOR
- U 06 – ZONIFICARE FUNCIONALA PROPUSA
- H 01 – RETELE TEHNICO - EDILITARE



CRISTAL CONCEPT DESIGN

**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- LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE
- **Amplasament:** Intravilan, Mun. Tulcea, Strada Poet Traian Cosovei, nr.5, nr.cad. 51966, nr.cf. 51966, jud.Tulcea
- **Beneficiar:** CALAGI LEFTER
- **Proiectant:** SC CRISTAL CONCEPT DESIGN SRL
- **Data elaborarii:** martie 2024

1.2. Obiectivul PUZ

1.2.1. Solicitari ale temei-program

In baza Certificatului de urbanism nr. 257 din 10.04.2023 se propune reglementarea suprafatei de 1 500.00 mp conform nr. cadastral 51966, pentru schimbarea destinatiei terenurilor si modificarea procentului si coeficientului maxim de ocupare a terenului, pentru lotizarea in 4 loturi inegale, cu regimul maxim de inaltime P, P+1, P+M, P+1+M, P+2, 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 unor constructii pe aceste parcele create, fara sa stanjeneasca sau sa umbreasca constructiile vecine.

Nr.cad. 51966 are suprafata de 1 500.00 mp conform masuratorilor.

Scopul lucrarii consta in determinarea conditiilor de amplasare a obiectivului **locuinte cuplate**, care vor sta la baza intocmirii documentatiei pentru obtinerea autorizatiei de construire anume:

- o Dimensionarea si functionalitatea parcelelor;



CRISTAL CONCEPT DESIGN

**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**

- Stabilirea unor aliniamente construibile;
- Rezoltarea circulatiei carosabile si pietonale;
- Stabilirea regimului de inaltime al viitoarelor constructii;
- Integrarea si amenajarea noilor constructii si amenajari in locatie;
- Circulatia juridica a terenurilor;
- Echiparea cu utilitati edilitare.

Prezenta documentatie de urbanism analizeaza posibilitatea lotizarii terenului pentru creerea unui complex rezidential.

Imobilul cu numarul cadastral 51966, teren liber de constructii, in suprafata masurata de 1 500.00 mp, este proprietate privata a persoanei fizice CALAGI LEFTER, conform Act Notarial nr. 1446 din 10.08.2020 emis de NP Elena Avram.

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

Obiectivele urmarite prin planul 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;
- e) asigurarea tuturor detaliilor functionale, necesare unui ansamblu rezidential.

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

In conformitate cu regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal "ZONA SUD VII TULCEA", aprobat prin HCL nr.371/23.12.2003, terenul se afla in zona LM – zona rezidentiala cu locuinte P, P+1, P+2 (pana la 10m), Subzona LMu1 – exclusiv rezidentiala – locuinte si functiuni complementare.



CRISTAL CONCEPT DESIGN

**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**

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

Principala orientare economica a zonei este de nord este cea de locuinte unifamiliale si locuinte colective.

Prin prezenta documentatie se propune o revitalizare a sectorului de locuinte, 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

Tulcea este municipiul de resedinta al judetului cu acelasi nume. Orasul Tulcea este locuit din antichitate, sub denumirea de "Aegyssus", un nume de provenienta greaca. Amplasamentul studiat se afla pe teritoriul administrativ al Municipiului Tulcea, situata in partea de sud a orasului, la aproximativ 2.00 km distanta de centrul Municipiului Tulcea.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei relationate cu evolutia localitatii

Terenul este intravilan, amplasat la strada Poet Traian Cosovei care faciliteaza accesul spre strazila principale ale orasului, precum strada Cocos spre strada Viticulturii care este soseaua de centura a localitatii



CRISTAL CONCEPT DESIGN

**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**

Tulcea. Terenul are categoria de folosinta de teren arabil (1 500.00 mp conform masuratori) si pe teren este o constructie in curs de receptie, cu autorizatia nr. 316 din 03.12.2020 – Construire locuinta duplex si imprejmuire” si autorizatia nr. 114/27.06.2023, DTAC “ Lucrari ramase de executat la A.C. nr. 316 din 03.12.2020 – Construire locuinta duplex si imprejmuire”. Suprafata construita a locuintei in curs de receptionare este de 148.50 mp.

2.2.3. Potential de dezvoltare

Amplasamentul este situat in partea de sud a Municipiului Tulcea, zona cu potențial de dezvoltare ca zona de locuinte in ansambluri rezidentiale.

2.2. Incadrare in localitate

2.2.1. Poziția zonei față de extravilanul si intravilanul localității

Incinta studiata se afla amplasata in intravilanul Municipiului Tulcea, in partea de sud, adiacent strazii Poet Traian Cosovei care se afla in zona de nord-est a terenului, avand urmatoarele vecinatați:

- la Est- pe o lungime de 51.63 m, proprietate privata, nr.cad. 51965;
- la Nord - pe o lungime de 29.02 , acces - Strada Poet Traian Cosovei;
- la Sud - pe o lungime de 29.02 m, proprietate privata nr.cad. 51968;
- la Vest - pe o lungime de 51.74 m, proprietate privata, nr.cad. 51967.

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

Zona studiata se afla in zona de sud a Municipiului Tulcea, in intravilanul localitatii, cu acces la strada Poet Traian Cosovei, care debuseaza in strada Cocos care la randul ei debuseaza in strada Viticulturii, un drum important in localitate. Actualmente, strada Poet Traian Cosovei se prezinta in avansata de degradare, fiind un drum de pamant. Acest drum face legatura intre amplasament, strada Cocos si strada Viticulturii.

Echiparea edilitara: in prezent pe amplasament nu exista utilitati. In zona exista utilitatea de electricitate, apa si canalizare care este amplasata mai jos de terenul studiat, bransarea la aceste utilitati se va face in regim propriu de catre initiatorii de plan.



CRISTAL CONCEPT DESIGN

**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**

2.3.Elemente ale cadrului natural

Zona studiata se afla in zona de sud a Municipiului Tulcea, pe un teren care prezinta o panta de aproximativ 13% de la nord-vest spre sud-est. Terenul in prezent este acoperit de vegetatie de dimensiuni reduse, in special iarba.

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

Temperatura aerului:

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

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.



CRISTAL CONCEPT DESIGN

**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**

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

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

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

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

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

2.4.Circulatia

Amplasamentul este accesibil din strada Poet Traian Cosovei, drum care se prezinta in stare proasta de functionare, acesta fiind din piatra. Ca aspecte critice la nivelul circulatiei rutiere este strada Poet Traian Cosovei care se doreste a se largi si a se moderniza.

2.5.Ocuparea terenurilor

2.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Pe teren este o constructie in curs de receptie, cu autorizatia nr. 316 din 03.12.2020 – Construire locuinta duplex si imprejmuire” si autorizatia nr. 114/27.06.2023, DTAC “ Lucrari ramase de executat la A.C. nr. 316 din 03.12.2020 – Construire locuinta duplex si imprejmuire”. Suprafata construita a locuintei in curs de receptionare este de 148.50 mp.



CRISTAL CONCEPT DESIGN

**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**

2.5.2. Relaționari între funcțiuni

Dupa cum s-a mentionat anterior, functiunea dominanta invecinata este cea de locuinte individuale, cuplate si insiruite, functiunea de locuinte colective si functiunea de institutii si servicii publice de interes general.

Amplasarea unor locuinte este oportuna pentru dezvoltarea coerenta a localitatii.

2.5.3. Gradul de ocupare al zonei

Amplasamentul nu liber de constructii. Pe teren este o constructie in curs de receptie, cu autorizatia nr. 316 din 03.12.2020 – Construire locuinta duplex si imprejmuire” si autorizatia nr. 114/27.06.2023, DTAC “ Lucrari ramase de executat la A.C. nr. 316 din 03.12.2020 – Construire locuinta duplex si imprejmuire”. Suprafata construita a locuintei in curs de receptionare este de 148.50 mp.

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Existenta unei constructii in curs de receptie, cu autorizatia nr. 316 din 03.12.2020 – Construire locuinta duplex si imprejmuire” si autorizatia nr. 114/27.06.2023, DTAC “ Lucrari ramase de executat la A.C. nr. 316 din 03.12.2020 – Construire locuinta duplex si imprejmuire”. Suprafata construita a locuintei in curs de receptionare este de 148.50 mp.

2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei

In zona se afla functiunea de locuinte individuale, cuplate si insiruite, functiunea de locuinte colective si functiunea de institutii si servicii publice de interes general.

2.5.6. Asigurarea cu spatii verzi

Se prevede o suprafata minima de spatii verzi la nivelul amplasamentului de minim 25% si pe fiecare lot in parte. Spatiile plantate va fi plantat cu plante de mici dimensiuni.

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

Nu este cazul.



CRISTAL CONCEPT DESIGN

**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**

2.5.8. Principalele disfuncțiuni

Terenul prezintă o declivitate de 13% de la nord-vest la sud-est care obligă construirea locuințelor cuplate în praguri cu diferența de cota ± 0.00 .

Existența unei construcții în curs de recepție, cu autorizația nr. 316 din 03.12.2020 – Construire locuință duplex și împrejmuire” și autorizația nr. 114/27.06.2023, DTAC “ Lucrări ramase de executat la A.C. nr. 316 din 03.12.2020 – Construire locuință duplex și împrejmuire”. Suprafața construită a locuinței în curs de recepționare este de 148.50 mp.

2.6. Echiparea edilitară

La nivelul de infrastructura rețelelor tehnico-edilitare:

Energie electrică: există în apropierea amplasamentului, pe strada Poet Traian Cosovei;

Alimentare cu apă: există în apropierea amplasamentului, pe strada Poet Traian Cosovei;

Canalizare: există în apropierea amplasamentului, pe strada Poet Traian Cosovei;

Incalzirea spațiilor: există instalație de gaze naturale în apropierea amplasamentului în partea de nord. Incalzirea se va asigura cu centrale cu combustibil solid sau centrale electrice. De asemenea se recomandă eficientizarea consumului prin folosirea de panouri fotovoltaice.

2.7. Probleme de mediu

2.7.1. Relația cadru natural – cadru construit –

În vecinătatea din partea de nord-vest a amplasamentului sunt construite 8 locuințe înșiruite, cu regim de înălțime P+1. Și în vecinătatea de nord-est a amplasamentului sunt construite 2 blocuri cu regimul de înălțime D+P+5. În vecinătatea de est, pe terenul cu nr.cad. 51965 este un PUZ în curs de avizare pentru un bloc cu regim de înălțime S+P+5E, până la 17.00m. În vecinătatea este tot un PUZ în curs de avizare, nr.cad. 51963 și 51964, pentru o locuință colectivă cu regim de înălțime P+2+3+4R.

2.7.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Se poate vorbi despre riscuri antropice cu impact asupra zonei studiate precum inundații sau alunecări de teren. Aceste riscuri pot fi preintampinate



CRISTAL CONCEPT DESIGN

**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**

prin gasirea unor solutii tehnice corespunzatoare pentru fiecare amplasament, prin realizarea unor sprijiniri, cu ajutorul zidurilor de sprijin.

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. Optiuni ale populatiei

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

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

3.1. Concluzii ale studiilor fundamentale

Terenul este liber de constructii.

3.2. Prevederi ale PUG

In conformitate cu regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal "ZONA SUD VII TULCEA", aprobat prin HCL nr.371/23.12.2003, terenul se afla in zona LM – zona rezidentiala cu locuinte P, P+1, P+2 (pana la 10m), Subzona LMu1 – exclusiv rezidentiala – locuinte si functiuni complementare.

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 locativ, comercial si economic al zonei, dar si indirect, a celui construit, valoros din localitate.

3.4. Modernizarea circulatiei

Amplasamentul studiat are acces la strada Poet Traian Cosovei. Acest drum este intr-o stare avansata de degradare si necesita imbunatatiri in viitorul apropiat.

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

Prezenta documentatie P.U.Z analizeaza conditiile mobilariei unei incinte cu mai multe locuinte care formeaza un ansamblu rezidential dupa cum urmeaza :

- LM** – zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2 (pana la 10m)
- 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 REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2 (PANA LA 10M) - SUBZONA EXCLUSIV REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN (LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE)	LM (LMu1)	1 500.00 mp	100.00%
TOTAL			1 500.00 mp	100%

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

Suprafata terenului studiate este de 1 500.00 mp conform masuratorilor. Suprafata propusa pentru construirea a 4 de locuinte cuplate cu o suprafata



CRISTAL CONCEPT DESIGN

**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**

totala acumulata 570.41 mp, terenuri pentru parcaje, circulatii carosabile si pietonale 584.40 mp si 291.19 mp pentru spatii verzi.

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

Nr. Crt.	Zona	Simbol	Suprafata	Procent
1	ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2 (PANA LA 10M) - SUBZONA EXCLUSIV REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN (LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE)	LM (LMu1)	1 500.00 mp	100.00%
TOTAL			1 500.00 mp	100.00 %

BILANT TERITORIAL PROPUȘ DEFALCAT LOT 1

1	SUPRAFATA CONSTRUCTII	148.50	45.00%
2	SUPRAFATA CIRCULATII PIETONALE	58.00	17.57%
3	SUPRAFATA CIRCULATII CAROSABILE	0.00	0.00%
4	SUPRAFATA PARCAJE	30.00	9.09%
5	SUPRAFATA SPATII VERZI	93.50	28.34%
TOTAL		330.00	100%

BILANT TERITORIAL PROPUȘ DEFALCAT LOT 2

1	SUPRAFATA CONSTRUCTII	137.43	45.00%
2	SUPRAFATA CIRCULATII PIETONALE	58.00	18.99%
3	SUPRAFATA CIRCULATII CAROSABILE	0.00	0.00%
4	SUPRAFATA PARCAJE	30.00	9.82%
5	SUPRAFATA SPATII VERZI	79.97	26.19%
TOTAL		305.40	100%



CRISTAL CONCEPT DESIGN

**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 PROPUȘ DEFALCAT LOT 3

1	SUPRAFATA CONSTRUCTII	142.24	45.00%
2	SUPRAFATA CIRCULATII PIETONALE	58.00	18.43%
3	SUPRAFATA CIRCULATII CAROSABILE	0.00	0.00%
4	SUPRAFATA PARCAJE	30.00	9.49%
5	SUPRAFATA SPATII VERZI	85.86	27.17%
TOTAL		316.10	100%

BILANT TERITORIAL PROPUȘ DEFALCAT LOT 4

1	SUPRAFATA CONSTRUCTII	142.24	45.00%
2	SUPRAFATA CIRCULATII PIETONALE	58.00	18.43%
3	SUPRAFATA CIRCULATII CAROSABILE	0.00	0.00%
4	SUPRAFATA PARCAJE	30.00	9.49%
5	SUPRAFATA SPATII VERZI	85.86	27.17%
TOTAL		316.10	100%

Indici de ocupare

POT max.propus = 45.00%

CUT max. propus = 1.40

Regim maxim de înălțime propus (construcții) :

P, P+M, P+1, P+1+M, P+2 / Hmax=12.00m

NR.CRT.	NUMAR LOT	SUPRAFATA LOT
1	LOT 1	330.00 mp
2	LOT 2	305.40 mp
3	LOT 3	316.10 mp
4	LOT 4	316.10 mp

Terenul va fi împrejmuit cu gard din zidarie și metal cu înălțime de 2.10 m, cu excepția laturii la străzile propuse ce poate fi din soclu de zidarie până la 60



CRISTAL CONCEPT DESIGN

**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**

cm si zona transparenta cu porti metalice. Inaltimea imprejmuirii nu va depasi 2.10m. Fiecare lot va avea imprejmuire proprie.

Regimul de aliniere a constructiilor:

- se stabileste amplasarea constructiilor la o distanta intre 4.19 - 4.30metri de la limita de NORD ;
- se stabileste amplasarea constructiilor la o distanta de minimum 4.30 metri fata de limita de proprietate din SUD;
- se stabileste amplasarea constructiilor la o distanta de 2.00 metri fata de limita de proprietate din EST;
- se stabileste amplasarea constructiilor la o distanta de 2.00 metri fata de limita de proprietate din VEST.

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 va realiza din rețeaua de apa existenta in apropierea amplasamentului din strada Poet Traian Cosovei. Rețeaua propusa de alimentare cu apa se va realiza sub caile de circulatie carosabila propusa. Fiecare gospodarie va avea bransament propriu. Pe fiecare bransament va fi montat aparat pentru masurarea volumelor de apa consumate. Toate instalatiile din incinte vor fi executate cu conducte PEHD – 10 bari, pozate in pat de nisip, in transee cu adancime de minim 90 cm.

3.6.2. Evacuarea apelor uzate menajere

Canalizarea se va realiza in rețeaua localitatii existenta in apropierea amplasamentului.

3.6.3. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va realiza din rețeaua de electricitate existenta in apropierea amplasamentului.



CRISTAL CONCEPT DESIGN

**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. Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin intermediul rețelei existente în apropierea amplasamentului, în strada din nord.

3.6.5. Evacuarea deșeurilor solide

Se va realiza prin colectarea în pubele ecologice, amplasate pe o platformă special amenajată la fiecare unitate locativă.

3.7. Protecția mediului

3.7.1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

- se propune amenajarea unor suprafețe plantate cu rol de protecție de minimum 25.00%, conform HGR nr.525/1995, anexa nr.6 ;
- transportul materialelor până la punctul de depozitare se va face în mod obligatoriu cu mijloace de transport cu prelată , împiedicând de asemenea împrăștierea acestora în timpul transportului;
- în fiecare incintă s-a prevăzut platforma pentru colectarea selectivă a deșeurilor, de unde acestea vor fi preluate și transportate în locurile indicate de Primăria Municipiului Tulcea.

3.7.2. Epurarea și preepurarea apelor uzate

Nu e cazul.

3.7.3. Depozitarea controlată a deșeurilor

Pe amplasamentul studiat, pe fiecare lot se va prevedea platforma proprie pentru depozitarea deșeurilor.

3.7.4. Recuperarea terenurilor degradate, consolidări maluri, plantări de zone verzi

Se va construi în terasa locuințele pentru a urmări denivelarea terenului.

3.7.4. Organizarea sistemelor de spații verzi

Pe amplasamentul studiat se propune o zonă de spații verzi cu rol de protecție față de vecinătăți în procent de minim 25.00%. Spațiile plantate va fi plantat cu plante de mici dimensiuni.



CRISTAL CONCEPT DESIGN

**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**

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

Nu este cazul.

3.7.6. Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Nu este cazul.

3.7.7. Valorificarea potentialului turistic

Nu este cazul.

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

Din punct de vedere edilitar, in apropierea terenului exista ca retele edilitare, respectiv, electric, apa si canalizare la care se pot racorda viitoarele constructii.

Din punct de vedere al cailor de comunicatii, accesul pe teren se face prin intermediul strazii Poet Traian Cosovei.

4. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

4.1. Tipuri de obiective de utilitate publica

In plansa referitoare la "Circulatia terenurilor" regasim:

- terenuri proprietate particulara apartinand persoanelor fizice sau juridice;
- terenuri din domeniu public de interes local;
- terenuri domeniu public de interes general.

4.2. Tipuri de proprietate al imobilelor si circulatia terenurilor

Imobilul cu numarul cadastral 51966, teren liber de constructii, in suprafata masurata de 1 500.00 mp, este proprietate privata a persoanei fizice CALAGI LEFTER conform Act Notarial nr. 1446 din 10.08.2020 emis de NP Elena Avram.

5. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

5.1. Concluzii:

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



CRISTAL CONCEPT DESIGN

**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 – “ZONA SUD VII TULCEA”**, aprobat prin HCL nr.371/23.12.2003;
- **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin HGR nr. 525 / 1996, republicată cu modificările și completările ulterioare
- **Legea nr. 350 / 2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- **Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism**, indicativ GM-007-2000, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 (broșură)
- **Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal**, indicative GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 (broșură)
- **Ordin 119/2008.**

4.2.Categorii 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 construibilitate 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 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

- Amenajarea 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.



CRISTAL CONCEPT DESIGN

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

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

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

Se doreste lotizarea terenului cu suprafata de 1 500.00 mp masurata in 4 loturi de locuinte cuplate. Pe amplasament este in curs de receptie o constructie cu functiunea de locuinta cuplata. Solutia urbanistica propusa, tine cont de acest aspect. Accesul pe lot se va face din strada Poet Traian Cosovei. Accesul in incinta se va face prin intermediul unui singur fir de circulatie, cu trotuar pietonal. Se va prevedea minim un loc de parcare pentru fiecare lot in parte. Necesarul de parcare va fi dimensionat conform recomandarilor normativelor P132/93 si HG 525/1996 Anexa nr. 5 si HCL 201 din 28.09.2017.

Intocmit ,
Arh. Dana Ivanov

Verificat,
Arh. Petro Cristina