



## ***CRISTAL CONCEPT DESIGN***

**Adresa:** Tulcea, str. 14Noiembrie, nr. 5, bl. Arena,  
sc. A, ap. 14,

jud. Tulcea

**Contact: Tel.: 0740 898 752**

**E-mail: arh.balbu@yahoo.com**

# **PLAN URBANISTIC ZONAL**

## **CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL**

**Amplasament :** **MUNICIPIUL TULCEA**  
**EXTRAVILAN, TARLAUA 22,**  
**PARCELA 336, NR.CAD.36135,**  
**JUD. TULCEA**

**Initiator :** **TINCU ALEXANDRU**

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

**TULCEA / 2024**



## ***CRISTAL CONCEPT DESIGN***

**Adresa:** Tulcea, str. 14Noiembrie, nr. 5, bl. Arena,  
sc. A, ap. 14,  
jud. Tulcea

**Contact: Tel.: 0740 898 752**  
**E-mail: arh.balbu@yahoo.com**

### COLECTIV DE ELABORARE

PROIECTAT - ARH . Luminita Arhire

PROIECTAT - ARH. Cristina Petro

PROIECTAT - ARH. Dana Ivanov

DESENAT - ARH. Dana Ivanov



## ***CRISTAL CONCEPT DESIGN***

**Adresa:** Tulcea, str. 14Noiembrie, nr. 5, bl. Arena,  
sc. A, ap. 14,  
jud. Tulcea

**Contact: Tel.: 0740 898 752**  
**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 (FOND CONSTRUIT)
- U 03 – REGLEMENTARI URBANISTICE
- U 04 – ILUSTRARE DE TEMA
- U 05 – REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR
- U 06 – ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUSA
- H01 – REGLEMENTARI TEHNICO-EDILITARE



## **CRISTAL CONCEPT DESIGN**

**Adresa:** Tulcea, str. 14Noiembrie, nr. 5, bl. Arena,  
sc. A, ap. 14,  
jud. Tulcea

**Contact: Tel.: 0740 898 752**

**E-mail: arh.balbu@yahoo.com**

## **MEMORIU TEHNIC**

### **1.INTRODUCERE**

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

##### **1.1.1.Denumirea proiectului :**

**P.U.Z. CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL**

##### **1.1.2.Beneficiar: TINCU ALEXANDRU**

##### **1.1.3.Elaborator: S.C. CROM TRAFIC S.R.L. TULCEA**

**str. 14 Noiembrie, nr. 5 , tel. 0746238823**

##### **1.1.4.Subproiectanti, colaboratori : -**

##### **1.1.5.Data elaborarii : APRILIE 2024**

**1.2. Amplasament:** Terenul pe care se propune realizarea unui complex comercial este în prezent neamenajat si liber de constructii.

Adresa imobilului este in extravilanul municipiului Tulcea, Tarlaua 22, Parcela 336, C.F. 36135, conform Act Notarial nr. 1248 din 02.07.2019 emis de NP Paris-Bratu Claudia.

### **1.2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL**

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

Documentatia propune construirea unui ansamblu format din construcție principală cu destinație de spațiu comercial cu regimul de inaltime P+1E și construcții secundare – pilon publicitar, gopodărie incendiu (rezervoare apă și camera grupuri pompare).

Funcțiunea propusă este în concordanță cu dezvoltarea zonei și propunerea Planului Urbanistic General al Municipiului Tulcea, în zonă fiind deja prezente unități comerciale.

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

Amplasamentul este situat in zona TAG – terenuri Agricole si zona TN terenuri neproductive, subzone TNo – alte terenuri neproductive, conform Planului Urbanistic General al municipiului Tulcea cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, aprobat prin HCL nr. 29/27.06.1996; HCL nr. 19/25.02.1999 si HCL nr. 129/26.05.2011.

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

- Planului Urbanistic General al municipiului Tulcea cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, aprobat prin HCL nr. 29/27.06.1996; HCL nr. 19/25.02.1999 si HCL nr. 129/26.05.2011.



## **CRISTAL CONCEPT DESIGN**

**Adresa:** Tulcea, str. 14Noiembrie, nr. 5, bl. Arena, sc. A, ap. 14, jud. Tulcea

**Contact: Tel.: 0740 898 752**

**E-mail: arh.balbu@yahoo.com**

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

### **2.1. Evolutia zonei**

#### **2.1.1.Caracteristici ale zonei, relationate cu evolutia localitatii**

Obiectivul se afla intr-o zona reglementata conform Planului Urbanistic General al municipiului Tulcea cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, aprobat prin HCL nr. 29/27.06.1996; HCL nr. 19/25.02.1999 si HCL nr. 129/26.05.2011 si are functiunea de zona TAG – terenuri agricole.

In momentul de fata , initiatorii P.U.Z. –ului, detin in zonă un teren cu o suprafata totală de 5 834 mp. Terenul este liber de orice sarcina.

#### **2.1.2.Potential de dezvoltare**

Amplasamentul se află într-o zona cu funcțiune predominantă comerț și servicii. Datorită prezenței în vecinătatea amplasamentului a strazii Barajului – centura orasului cat si a infrastructurii feroviare și a magistralelor de utilități, către nord dezvoltarea zonei prin construcții este blocată, amplasamentul studiat fiind poziționat foarte aproape de limita zonelor cu interdicție de construire.

## **2.2. Incadrarea in localitate**

### **2.2.1.Pozitionarea zonei fata de intravilanul localitatii –**

Terenul pe care se propune realizarea complexului comercial este poziționat în partea de vest a intravilanului Municipiului Tulcea, in UTR nr. 30, adiacent străzii Barajului, într-o zonă a orașului cu dezvoltare predominantă către industrie, comerț și servicii.

Vecinatatile amplasamentului sunt urmatoarele:

- la Sud - soseaua Barajului, nr.cad. 43966;
- la Nord – teren viran cu nr.cad. 32886;
- la Vest - teren viran cu nr. cad. 34791;
- la Est - teren viran cu nr. cad. 43433;

### **2.2.2.Relationarea zonei cu localitatea**

Amplasamentul se află cu acces direct la soseaua Barajului. Prezența centrului comercial Aless si Kaufland în zonă, cu acces din sensul giratoriu din zona de est, constituie reper la nivelul întregului municipiu Tulcea. Soseaua Barajului este una dintre cele mai importante artere de circulatie carosabila din municipiul Tulcea.

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

Din punct de vedere al cadrului natural, amplasamentul, învecinat cu zonele de interdicție de construire aferente căii feroviare și magistralelor de utilități, se prezintă ca zonă destructurată,



## **CRISTAL CONCEPT DESIGN**

**Adresa:** Tulcea, str. 14Noiembrie, nr. 5, bl. Arena,  
sc. A, ap. 14,  
jud. Tulcea

**Contact: Tel.: 0740 898 752**

**E-mail: arh.balbu@yahoo.com**

neconstruită (teren viran) în interiorul localității. Din punct de vedere al reliefului, amplasamentul prezintă o declivitate de cca.5,00m pe o lungime de aproximativ 60,00m, de la est la vest.

### **2.4. Circulația**

Amplasamentul este adiacent căilor de circulație pe una din cele 4 laturi astfel:

- La sud – soseaua Barajului – arteră principală de circulație a mun.Tulcea, 1 banda pe sens

### **2.5.Ocuparea terenurilor**

#### **2.5.1.Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiată**

Funcțiunea predominantă în zona studiată este cea de comerț și servicii. În prezent terenul studiat este teren agricol/teren viran aflat în extravilanul localității.

#### **2.5.2.Relationari între funcțiuni**

Funcțiunile din zona coexistă fără să se stănjenească.

**2.5.3.Gradul de ocupare a zonei cu fond construit** - Datorită prezenței în zonă a infrastructurii feroviare și a magistrelor de utilități, fondul construit este slab dezvoltat, fiind condiționat de poziționarea față de zonele cu interdicție de construire. În momentul de față terenul studiat este liber de construcții.



## **CRISTAL CONCEPT DESIGN**

**Adresa:** Tulcea, str. 14Noiembrie, nr. 5, bl. Arena, sc. A, ap. 14, jud. Tulcea

**Contact: Tel.: 0740 898 752**

**E-mail: arh.balbu@yahoo.com**

### **BILANT TERITORIAL EXISTENT**

| <b>NR. CRT</b> | <b>ZONA</b>   | <b>SIMBOL</b>   | <b>SUPRAFATA TOTALA (mp)</b> | <b>PROCENT %</b> |
|----------------|---|-----------------|------------------------------|------------------|
| 1.             | <b>SUBZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI CONSTRUCTII AFERENTE</b>                   | <b>Ccr</b>      |                              |                  |
| 2.             | <b>SUBZONA CIRCULATIE PIETONALA SI CONSTRUCTII AFERENTE</b>                         | <b>Ccp</b>      |                              |                  |
| 3.             | <b>ZONA TERENURI AGRICOLE</b>   | <b>TAG</b>      | <b>5.834,00</b>              | <b>100</b>       |
| 4.             | <b>SUBZONA INSTITUTII PUBLICE SI DE INTERES GENERAL COMERT SI PRESTARI SERVICII</b> | <b>ISc,ISps</b> |                              |                  |
| 5.             | <b>SUBZONE PARCURI, GRADINI DE CARTIER, SCUARURI</b>                                | <b>Pp</b>       |                              |                  |

NOTA : Bilantul teritorial a fost intocmit numai pentru terenul care a generat PUZ si nu pentru toata zona de studiu , care include si amorsele

**POT EXISTENT = 0,00 % CUT EXISTENT = 0,00**

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

Cladirile prezente in zona de studiu sunt cladiri noi sau reabilitate , cu structuri durabile, aflate in stare buna sau mediocra .

#### **2.5.5.Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine**

În zonă sunt prezente următoarele funcțiuni: servicii, comerț, spații verzi.

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

În prezent, amplasamentul studiat este teren viran, categorie de folosință – agricol, acoperit cu vegetație. De o parte și de cealaltă a soselei Barajului sunt prezente fâșii de spațiu verde, cu rol de perdea de protecție. Către est și vest, amplasamentul este învecinat cu terenuri virane, categoria de folosință – agricol, acoperite cu vegetație. Pe amplasamentul studiat se propune amenajarea de spatii verzi, cu o pondere de 21.69% din suprafața totală a terenului, sub formă de plantatii de mica si medie inaltime.



## **CRISTAL CONCEPT DESIGN**

**Adresa:** Tulcea, str. 14Noiembrie, nr. 5, bl. Arena,  
sc. A, ap. 14,  
jud. Tulcea  
**Contact: Tel.: 0740 898 752**  
**E-mail: arh.balbu@yahoo.com**

### **2.5.7.Existenta unor riscuri naturale in zona studziata**

Conform P.U.G.-ul Municipiului Tulcea și Regulamentului local de urbanism al Municipiului Tulcea *aprobate prin H.C.L. nr. 19/25.02.1999 si HCL nr.29 / 27/05.1996* ampasamentul studiat se află într-o zonă de stagnare a apelor din precipitații. Din punct de vedere geotehnic, întreaga zonă este caracterizată prin prezența unor straturi aluvionare și un nivel al apelor subterane destul de ridicat.

### **2.5.8.Principalele disfunctionalitati**

Prezența în zonă a infrastructurii feroviare și a magistrelor de utilități a condus la necesitatea impunerii unor zone cu restricții de construire care a cauzat stagnarea dezvoltării zonei prin construcții. Acest aspect împreună cu funcțiunea predominantă – industrială, au dat naștere, cel puțin din punct de vedere vizual, la o segregare evidentă în interiorul orașului, între zona de locuit cu funcțiunile complementare și cea industrială, puternic dezvoltată în această parte a localității.

## **2.6.Echipare edilitara**

### **2.6.1.Stadiul echiparii edilitare a zonei**

Terenul nu este racordat la rețelele tehnico-edilitare, acestea fiind prezente pe latura de sud a amplasamentului, adiacent șoselei Barajului. Din strada Barajului de poate face legatura la rețeaua de apă și energie electrică. Canalizarea se va realiza prin intermediul unei stații de epurare dimensionate conform normativelor pentru funcțiunea și capacitatea propusă.

### **2.6.2.Principalele disfunctionalitati**

## **2.7. Probleme de mediu**

**2.7.1.Relatia cadru natural – cadru construit –** Segregare între fondul construit existent și zonele de protecție a magistrelor de utilități (energie electrică) și a căii ferate, de-a lungul șoselei Barajului.

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

Nu este cazul, nu sunt semnalate astfel de riscuri. Terenul se află la o distanță de cca.3km de metri în sud față de HALDA DE SLAM ROSU din localitatea Mineri.

### **2.7.3.Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă**

Prezența în zonă a infrastructurii feroviare și a magistrelor de utilități poate deveni un factor perturbator dacă presiunea exercitată de nevoia de dezvoltare în zonă a fondului construit nu este gestionată controlat și în interesul comun al cetățenilor.



## **CRISTAL CONCEPT DESIGN**

**Adresa:** Tulcea, str. 14Noiembrie, nr. 5, bl. Arena, sc. A, ap. 14, jud. Tulcea

**Contact: Tel.: 0740 898 752**

**E-mail: arh.balbu@yahoo.com**

### **2.7.4.Evidentiarea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**

Nu este cazul .

### **2.7.5.Evidentiarea potentialului balnear – turistic**

Municipiul Tulcea prezinta potential turistic. În vecinătatea amplasamentului studiat cel mai pregnant element al peisajului îl reprezintă Lacul Câșla. Acesta se află la o distanță de cca. 1000 m în vest.

### **2.7.6.Optiuni ale populatiei**

Propunerile Planului Urbanistic Zonal vor fi supuse în mod obligatoriu consultării populației, prin expunere și mediatizare și afisare a mediatizării la sediul Primăriei Municipiului Tulcea , precum și prin informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, conform ORDIN Nr. 2701 din 30 decembrie 2010. Se va obține RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI.

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

### **3.1.Concluzii ale studiilor de fundamentare - Prevederi ale P.U.G. –**

Amplasamentul este situat în zona TAG – terenuri Agricole și zona TN terenuri neproductive, subzone TNo – alte terenuri neproductive, conform Planului Urbanistic General al municipiului Tulcea cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, aprobat prin HCL nr. 29/27.06.1996; HCL nr. 19/25.02.1999 și HCL nr. 129/26.05.2011.

### **3.2. Valorificarea cadrului natural**

Prin planul urbanistic zonal se propune îmbunătățirea imaginii zonei și transformarea terenului viran în spații verzi amenajate, adiacente unor construcții propuse moderne, de calitate și de interes pentru locuitorii zonei.

### **3.4. Modernizarea circulației**

Nu este cazul, există circulație coerentă din șoseaua Barajului.

Noile clădiri au accesul carosabil asigurat pe sud a terenului , respectiv din șoseaua Barajului. Accesul pietonal este asigurat din șoseaua Barajului.

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 detinute prin act de proprietate.

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



## **CRISTAL CONCEPT DESIGN**

**Adresa:** Tulcea, str. 14Noiembrie, nr. 5, bl. Arena,  
sc. A, ap. 14,  
jud. Tulcea

**Contact: Tel.: 0740 898 752**

**E-mail: arh.balbu@yahoo.com**

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

Lucrarile de realizare a accesului carosabil si pietonal se vor face cu asigurarea continuitatii scurgerii apelor pluviale.

Accesul auto va fi semnalat corespunzator, in cazul in care sunt necesare semne si marcaje rutiere, acestea se vor realiza obligatoriu.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiilor.

Incinta va avea prevazut obligatoriu acces pietonal si auto, dimensionat corespunzator functiunii si categoriei de drum din care se amenajeaza accesul. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesul auto si pietonal se va realiza din strada Barajului.

### **3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indicatori urbanistici**

Se propune edificarea unei clădiri cu regim de înălțime S+P+1E și a unor construcții anexe: pilon publicitar și gospodărie de incendiu, constructia anexa necesare unei bune pozitionari a activitatii principale.

#### **BILANT TERITORIAL PROPUS**

| <b>NR. CRT</b> | <b>ZONA</b>  | <b>SIMBOL</b> | <b>SUPRAFATA (mp)</b> | <b>PROCENT%</b> |
|----------------|--|---------------|-----------------------|-----------------|
| 1.             | <b>ZONA PENTRU SERVICII PUBLICE DE INTERES GENERAL</b> | <b>IS</b>     | <b>5 834.00</b>       | <b>100</b>      |
|                | <b>-SUBZONA CONSTRUCȚII COMERCIALE</b>                 | <b>(ISc)</b>  |                       |                 |

#### **BILANT TERITORIAL PROPUS DEFALCAT**

|    |                        |             |         |
|----|------------------------|-------------|---------|
| 1. | CONSTRUCTII            | 2.333,60 mp | 40.00 % |
| 2. | CIRCULATIE CAROSABILA  | 1.000,00 mp | 17.14 % |
| 3. | PARCAJE                | 700,00 mp   | 12.00 % |
| 4. | CIRCULATIE PIETONALA   | 535,00 mp   | 9.17 %  |
| 5. | SPATII VERZI AMENAJATE | 1 265,40 mp | 21.69 % |

**TOTAL 5 834.00 mp 100%**

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

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



## **CRISTAL CONCEPT DESIGN**

**Adresa:** Tulcea, str. 14Noiembrie, nr. 5, bl. Arena,  
sc. A, ap. 14,  
jud. Tulcea  
**Contact: Tel.: 0740 898 752**  
**E-mail: arh.balbu@yahoo.com**

### **REGIM DE INALTIME MAXIM PROPUȘ – S+Pinalt+1E\***

**\*Subsolul va fi prevazut doar daca solutia tehnica o va impune.**

### **INALTIME MAXIMA PROPUSA- 12.00M\*\***

**\*\*Se permite depasirea acestei inaltimei pentru elemente decorative si/sau amplasarea de sisteme si echipamente necesare captarii energiei solare si panouri solare**

### **INALTIME MAXIMA PILON PUBLICITAR – 25.00M**

**Regimul de aliniere – amplasarea edificabilului fata de limitele parcelei :**

- la nord: min. 5.00 m
- la est : min. 5.00 m
- la sud : min. 9.60-10.90 m
- la vest : min. 5.00 m

**Se va pastra o retragere obligatoriu al cladirilor propuse de 23.50 m din axul soselei Barajului conform HCL 228/2021.**

### **Amplasarea in interiorul parcelei – paralela cu lateralele**

#### **3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare**

Zona nu este complet echipata din punct de vedere edilitar.

Echiparea edilitara cu energie electrica se va face prin racord din soseaua Barajului.

Echiparea edilitara cu apa se va face prin racord la retea existanta in soseaua Barajului.

Echiparea edilitara pentru evacuarea apelor uzate se va face prin intermediul unei statii de epurare dimensionate conform normativelor pentru functiunea si capacitatea propusa.

Echiparea edilitara pentru gaze naturale nu exista in zona.

Evacuarea apelor pluviale vor fi colectate in incinta prin intermediul unui bazin colector.

#### **3.7. Protectia mediului**

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

Nu este cazul .

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

Apele uzate menajere vor fi preluate intr-un bazin betonat vidanjabil amplasat pe teren.

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

In partea sudică a amplasamentului se va realiza o platformă betonată pentru europubele. Gunoiul menajer va fi depozitat diferentiat in functie de deseurile rezultate.



## **CRISTAL CONCEPT DESIGN**

**Adresa:** Tulcea, str. 14Noiembrie, nr. 5, bl. Arena, sc. A, ap. 14, jud. Tulcea

**Contact: Tel.: 0740 898 752**

**E-mail: arh.balbu@yahoo.com**

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

Ziduri de sprijin, lucrari de consolidare mal pe latura estica.

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

Pentru organizarea acceselor în incintă fără perturbarea circulației actuale, este necesară restructurarea spațiului verde din zona accesului din strada Barajului.

### **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; fond construit si utilizarea terenurilor**

Propunerea aduce un plus valoare zonei, completând fondul construit până la limita zonei cu interdicție de construire și reducând astfel suprafața de teren neamenajat (teren viran) în zonă.

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

### **4.1. Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile P.U.G.**

Amplasamentul este situat in zona TAG – terenuri Agricole si zona TN terenuri neproductive, subzone TNo – alte terenuri neproductive, conform Planului Urbanistic General al municipiului Tulcea cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, aprobat prin HCL nr. 29/27.06.1996; HCL nr. 19/25.02.1999 si HCL nr. 129/26.05.2011.

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

Consolidarea terenului cu perna de piatra;

Ziduri de sprijin pe latura estica;

Lucrari de consolidare mal pe latura estica.



## **CRISTAL CONCEPT DESIGN**

**Adresa:** Tulcea, str. 14Noiembrie, nr. 5, bl. Arena,  
sc. A, ap. 14,  
jud. Tulcea

**Contact: Tel.: 0740 898 752**

**E-mail: arh.balbu@yahoo.com**

### **4.3.Prioritati de interventie**

Trasarea lucrarilor si protejarea vecinatilor

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

Realizarea obiectivului de investiție este oportună pentru dezvoltarea zonei, nu constituie factor perturbator in zona, functiunea propusă fiind compatibila cu functiunea generala a zonei.

**Se propune realizarea unui ansamblu format din construcție principală cu destinație de spațiu comercial cu regimul de inaltime S+P+1E (subsolul fiind prevazut ca un subsol tehnic prevazut doar daca solutia tehnica o va cere) și construcții secundare – pilon publicitar, gopodărie incendiu (rezervoare apă și camera grupuri pompare). La nivelul ansamblului se propune amenajarea a 56 locuri de parcare supraterane.**

Intocmit,  
Arh. Petro Cristina

Verificat,  
Arh. Arhire Luminita