



CRISTAL CONCEPT DESIGN

*Adresa: Str. 14Noiembrie,
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 LACAS DE CULT

"BISERICA BALTAG"

**Amplasament : MUN. TULCEA, EXTRAVILAN,
TARLAUA 34, PARCELA 708,
NR. CF. 53705, NR.CAD. 53705,
JUD. TULCEA**

Initiator : EPISCOPIA TULCII – PAROHIA BALTAG

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

TULCEA / 2025



CRISTAL CONCEPT DESIGN

**Adresa: Str. 14Noiembrie,
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 . Arhire Luminita
PROIECTAT - ARH. Cristina Petro
PROIECTAT - ARH. Mihaela Maiorov
DESENAT - ARH. Mihaela Maiorov



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 DE PREZENTARE
- REGULAMENT DE URBANISM
- CERTIFICAT DE URBANISM
- ACTE
- FISA CORPULUI DE PROPRIETATE
- EXTRAS CATRE FUNCIARA
- AVIZ OPORTUNITATE
- AVIZE
- STUDIU GEOTEHNIC

2. PIESE DESENATE

- U 01 – INCADRARE IN LOCALITATE
- U 02 – SITUATIA EXISTENTA
- U 03 – REGLEMENTARI URBANISTICE
- U 04 – ILUSTRARE TEMA - REGLEMENTARI URBANISTICE
- U 06 – CIRCULATIA TERENURILOR



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 – CONSTRUIRE LACAS DE CULT
“BISERICA BALTAG”
- **Amplasament:** Mun. Tulcea, Extravilan, Tarlaua 34, Parcelele 708,
nr.cad. 53705, nr.cf. 53705, jud.Tulcea
- **Beneficiar:** EPISCOPIA TULCII – PAROHIA BALTAG
- **Proiectant:** SC CRISTAL CONCEPT DESIGN SRL
- **Data elaborarii:** IULIE 2025

1.2. Obiectivul PUZ

1.2.1. Solicitari ale temei-program

In baza Certificatului de urbanism nr. 267 din 16.04.2025 se propune reglementarea suprafetei de 773.00 mp conform nr. cadastrale 53705, pentru schimbarea destinatiei terenului si modificarea procentului si coeficientului maxim de ocupare a terenului, pentru amplasarea unei constructii cu functiunea Lacas de Cult “Biserica Baltag”, cu regimul maxim de inaltime P+1+M. Terenul se afla in U.A.T. TULCEA, U.T.R. nr. 31 – Caslita si este situat în extravilanul 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, cu respectarea normelor in vigoare.

In prezent terenul studiat se afla in zona TAG – terenuri agricole situate in extravilan. Amplasamentul se afla in zone cu functiune dominanta in tesut urban structurat, in afara Zonei cu Conditii de Autorizare Directa (ZCAD).



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**

Prezenta documentatie de urbanism analizeaza posibilitatea implementarii unei constructii Lacas de Cult " Biserica Baltag" in interiorul parcele cu nr.cad. 53705, in suprafata de 773.00 mp.

Obiectivul va cuprinde :

- Biserica;
- Capela;
- Troita;
- Oficiu;
- Portic;
- Grup sanitar;
- Lumanarar;
- Parcare 5 locuri.

Terenul are o suprafata totala de 773.00 mp si este proprietatea Episcopiei Tulcii- Parohia Baltag, reprezentata de Preasfintia Sa, Preasfintitul Dr. VISARION (BALTAT DUMITRU), conform Act de donatie nr. 839 din 01.11.2023 emis de NP Salceanu Lia si data spre administrare pe o perioada determinata Pc. Pr. Crasmaru Lucian conform documentului emis de catre Patriarhia Romana, Episcopia Tulcii, din cadrul sedintei Permanentei Consiliului Eparhial din data de 17 Martie a.c, nr. de inregistrare 533/17.03.2025.

Terenul nu este imprejmuit, 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) utilizarea rationala si echilibrata a terenului necesar functiunilor proprii si stabilirea cu claritate a alinierilor si regimului de inaltime al noilor constructii;
- d) prevederea unei echipari tehnico-edilitare corespunzatoare dezvoltarii zonei.



CRISTAL CONCEPT DESIGN

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

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

In conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Tulcea, terenul se afla in zona:

- Zona TAG – zona terenuri agricole;

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 a zonei este de locuinte individuale.

Pe latura de est, vis-a-vis de strada Transformatorului, exista o tendinta de parcelare a loturilor cu functiunea de locuinte individuale.

Prin prezenta documentatie se propune utilizarea rationala si echilibrata a terenului necesar functiunii propuse, 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.



CRISTAL CONCEPT DESIGN

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

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

2.1.1. Date privind evoluția zonei

Tulcea este municipiul de reședință al județului cu același nume. Orașul Tulcea este locuit din antichitate, sub denumirea de “Aegyssus”, un nume de proveniență greacă. Amplasamentul studiat se află pe teritoriul administrativ al Municipiului Tulcea, situată în partea de vest a orașului, la aproximativ 3.50 km distanță de centrul Municipiului Tulcea.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei relatează cu evoluția localității

Terenul este extravilan, cu acces direct la strada Transformatorului, care facilitează accesul în strada Isacței, artera principală a localității Tulcea. Amplasamentul studiat în suprafața totală de 773.00 mp se află în extravilanul Municipiului Tulcea. Terenul are categoria de folosință actuală de teren arabil (773.00 mp) și este liber de construcții.

2.2.3. Potențial de dezvoltare

Amplasamentul este situat în partea de vest a Municipiului Tulcea, zonă cu potențial de dezvoltare ca zonă de locuințe cu ansambluri rezidențiale.

Deoarece în zonă există un lăcaș de cult dar este de ritm ortodox pe vechi iar populația din zonă este preponderent ortodoxă, se găsește oportuna realizarea unei construcții bisericesti cu caracter ortodox.

2.2. Incadrare în localitate

2.2.1. Poziția zonei față de extravilanul și intravilanul localității

Incinta studiată se află amplasată în extravilanul Municipiului Tulcea, în partea de vest, a străzii Transformatorului și are următoarele vecinătăți:

- la Nord - pe o lungime de 34,40² ml, proprietate cu nr. cad. 42292;
- la Est - pe o lungime de 22,96⁵ ml, str. Transformatorului.
- la Sud - pe o lungime de 33,41⁸ ml, proprietate cu nr. cad. 53704;
- la Vest - pe o lungime de 22,86⁷ ml, pasune 709.



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**

2.2.2. 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 vest a Municipiului Tulcea, in extravilanul localitatii, cu acces la strada Transformatorului, drum important in aceasta zona a localitatii. Actualmente strada Transformatorului este pietruita cu latime necorespunzatoare deplasarii in sens dublu si amenajarii ca drum in intravilan.

Echiparea edilitara: in prezent pe amplasament in zona exista utilitatea de electricitate si apa, bransarea la aceste utilitati se va face in regim propriu de catre initiatorii de plan.

In zona nu exista retea de canalizare sau alte retele de utilitati (telefonie, cablu tv).

2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona studiata se afla in zona de vest a Municipiului Tulcea, pe un teren care prezinta o panta de aproximativ 2% de la est-vest.

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,



CRISTAL CONCEPT DESIGN

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

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.

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.



CRISTAL CONCEPT DESIGN

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

2.4.Circulatia

Amplasamentul este accesibil din strada Transformatorului. Strada Tranformatorului se prezinta intr-o stare avansata de degradare, dar care permite trecerea tuturor tipurilor de utilaje. Ca aspecte critice la nivelul circulatiei rutiere este strada Transportatorului este pietuita si nu are latime corespunzatoare deplasarii in dublu sens. Latimea strazii Transformatorului in dreptul amplasamentului este de 6.69m; ceea ce permite circulatia in regim normal pe 2 benzi.

2.5.Ocuparea terenurilor

2.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Prezentul amplasament este liber de constructii. Amplasamentul se afla in imediata apropiere a cartierului Baltag - Casla care este un cartier nou format de locuinte individuale.

2.5.2. Relaționari între funcțiuni

Dupa cum s-a mentionat anterior, functiunea dominanta invecinata este cea de locuinte individuale.

Amplasarea unui Lacasa de Cult – Biserica Baltag in zona studiata este oportuna pentru populatia proponderent ortodoxa a zonei, in conditiile in care mobilarea urbana a zonei nu a cuprins si functiuni auxiliare functiunii de locuire.

2.5.3. Gradul de ocupare al zonei

Amplasamentul este liber de constructii.

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Nu exista fond construit pe amplasament.

La est de amplasamentul studiat se afla o zona atrasa in intravilan pentru dezvoltarea de locuinte, doua dintre terenurile existente in aceasta zona sunt construite. Restul terenurilor se prezinta ca terenuri arabile.

2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei

In zona se afla functiunea de locuinte, de prestari servicii si de terenuri agricole.



CRISTAL CONCEPT DESIGN

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

2.5.6. Asigurarea cu spatii verzi

Se prevede o suprafata minima de spatii verzi la nivelul amplasamentului de minim 27% .

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

Nu este cazul.

2.5.8. Principalele disfunctiuni

Strada Transformatorului este pietruita cu latime necorespunzatoare deplasarii in dublu sens si amenajarii ca drum in intravilan.

2.6.Echiparea edilitara

La nivel de infrastructura retelelor tehnico-edilitare:

Energie electrica: exista in apropierea amplasamentului, pe strada Transportatorului;

Alimentare cu apa: exista in apropierea amplasamentului, pe strada Transportatorului;

Canalizare: nu exista in vecinatea amplasamentului, aceasta se va realiza in sistem individual cu bazin betonat vidanjabil amplasata pe lot (acestea vor fi vidanjata de o firma specializata), pana la realizarea sistemului centralizat din partea de est si racordarea ulterioara a acestora, conform PUZ Aprobata cu H.C.L. NR. 149/25.04.2024 – Construire locuinte nZEB Plus pentru tineri in Municipiul Tulcea (Faza I – Plan Urbanistic Zonal; Faza II – Elaborare studiu de fezabilitate; Faza III – Obținerea autorizației de construire), Beneficiar U.A.T. Municipiul Tulcea.

Incalzirea spatiilor: nu exista instalatie de gaze naturale in apropierea amplasamentului.Se propune incalzirea spatiilor cu aparate de aer conditionat .

2.7.Probleme de mediu

2.7.1.Relatia cadru natural – cadru construit –

Pe partea de est a amplasamentului in imediata vecinatate sunt doua terenuri cu doua constructii de locuinte.



CRISTAL CONCEPT DESIGN

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

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.

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 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 in zona TAG – zona cu terenuri agricole.

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



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**

maxima a potentialului locativ, comercial si economic al zonei, dar si indirect, a celui construit, valoros din localitate. Deoarece în zona studiată există lăcaș de cult pe ritm ortodox vechi, iar populația aferentă este preponderent ortodoxă, se găsește oportună realizarea unei biserici cu caracter ortodox.

3.4. Modernizarea circulatiei

Amplasamentul studiat are acces la strada Transformatorului care este pietruita si nu are latime corespunzatoare deplasarii in dublu sens, prin urmare se propune amenajarea acestuia ca drum in intravilan.

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

Prezenta documentatie P.U.Z analizeaza conditiile mobilarii unei incinte cu functiunea din care fac parte din functiunile generale de zona IS (Instructiuni si servicii publice de interes general) cu subzona Isct (constructii de cult) dupa cum urmeaza :

IS – zona pentru institutii si servicii publice de interes general;
ISct subzona constructii de cult.

In prezent bilantul teritorial existent este urmatorul:

BILANT TERITORIAL EXISTENT				
Nr. Crt.	Zona	Simbol	Suprafata	Procent
1	ZONA TERENURI AGRICOLE	TAG	773.00 mp	100.00 %
TOTAL			773.00 mp	100%



CRISTAL CONCEPT DESIGN

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

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

Suprafata terenului studiat este de 773.00 mp si se propune construirea unui Lacsă de Cult “ Biserica Baltag”.

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

BILANT TERITORIAL PROPUȘ				
Nr. Crt.	Zona	Simbol	Suprafata	Procent
1	ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL - SUBZONA Isct – constructii de cult	IS (ISct)	773.00 mp	100.00 %
TOTAL			773.00 mp	100%

BILANT TERITORIAL PROPUȘ DEFALCAT

ZONA		PROPUȘ	
		SUPR.(mp)	%
1	CONSTRUCTII	309.20	40.00%
2	CIRCULATII PIETONALE	152.00	19.66%
3	CIRCULATII CAROSABILE	103.10	13.34%
4	SUPRAFATA SPATII VERZI	208.70	27.00%
TOTAL		773.00	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**

Indici de ocupare:

POT min.propus = 10.00%

POT max.propus = 40.00%

CUT min. propus = 0.10

CUT max. propus = 1.20

Regim minim de inaltime propus (constructii):

P/Hmin = 5.00m

Regim maxim de inaltime propus (construcții) :

P, P+M, P+1, P+1+M / H max=15.00m

Terenul va fi imprejmuit cu gard din zidarie si metal cu inaltime de 2.10 m, cu exceptia laturii la strazile propuse ce poate fi din soclu de zidarie pana la 60 cm si zona transparenta cu porti metalice. Inaltimea imprejmuirii nu va depasi 2.10m.

Regimul de aliniere a constructiilor:

- se stabileste amplasarea constructiilor la o distanta de 3.00 metri de la limita de **NORD** ;
- se stabileste amplasarea constructiilor la o distanta de 3.00 metri fata de limita de proprietate din **SUD**;
- se stabileste amplasarea constructiilor la o distanta de 1.00 metri fata de limita de proprietate din **EST**;
- se stabileste amplasarea constructiilor la o distanta de 3.00 metri fata de limita de proprietate din **VEST**.

Limita de edificare din plansa 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 reseaua de apa existenta din strada Transformatorului. 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.



CRISTAL CONCEPT DESIGN

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

3.6.2. Evacuarea apelor uzate menajere

Canalizarea se va realiza in sistem individual cu bazin betonat vidanjabil amplasat pe lot (acesta va fi vidanjate de o firma specializata), pana la realizarea sistemului centralizat din partea de vest si racordarea ulterioara a acestora.

3.6.3. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va realiza din reseaua de electricitate existenta in apropierea amplasamentului, din strada Transformatorului.

3.6.4. Alimentarea cu gaze naturale

Retea cu gaze naturale nu exista in zona .

3.6.5. Evacuarea deseurilor solide

Se va realiza prin colectarea in pubele ecologice, amplasate pe o platforma special amenajata. Acestea vor fi ulterior colectate de firme specializate.

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 27.00%, conform HGR nr.525/1995, anexa nr.6 ;
- 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.

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.



CRISTAL CONCEPT DESIGN

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

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 propune o zona de spatii verzi cu rol de protecție față de vecinătăți în procent de 27.00%.

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 al cailor de comunicatii, accesul pe teren se face prin intermediul strazii Transformatorului si se propune ca amenajare de drum în intravilan.

Din punct de vedere edilitar, în apropierea terenului exista retea de energie electrica si retea de apa la care se pot racorda viitoarele constructii. Pentru canalizare se va amplasa bazin betonat vindajabil .

4. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

4.1. Tipuri de obiective de utilitate publica

În planșa referitoare la “Circulația terenurilor” regăsim:

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

4.2. Tipuri de proprietate al imobilelor si circulatia terenurilor

Terenul are suprafața totală de 773.00 mp și este proprietatea Episcopiei Tulcii- Parohia Baltag, reprezentată de Preasfinția Sa, Preasfințitul Dr.



CRISTAL CONCEPT DESIGN

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

VISARION (BALTAT DUMITRU), conform Act de donatie nr. 839 din 01.11.2023 emis de NP Salceanu Lia si data spre administrare pe o perioada determinata Pc. Pr. Crasmaru Lucian conform documentului emis de catre Patriarhia Romana, Episcopia Tulcii, din cadrul sedintei Permanentei Consiliului Eparhial din data de 17 Martie a.c, nr. de inregistrare 533/17.03.2025.

5.CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

5.1.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
- **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 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.



CRISTAL CONCEPT DESIGN

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

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.

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 vor prevedea 5 locuri de parcare pe amplasament. 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.

- Suprafata zona care a generat P.U.Z.: S.teren= 773,00mp

**Inventarul de coordonate al punctelor
nr. cad. 53705**

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungi ml laturi D(I, I+1)
	X [m]	Y [m]	
1	414106.500	794878.180	22.965
2	414083.535	794878.130	33.419
3	414079.557	794844.949	22.867
4	414102.405	794844.023	34.402
Suprafata Imobil = 773 mp			

Intocmit
Arh. Cristina Petro

Proiectat
Arh. Arhire Luminita