



PROIECTANT GENERAL
NOW CONCEPT STUDIO
S.C. DESIGN & MANAGEMENT SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016. CUI 35675744
Str.Vintila Mihăilescu nr.12, Bl.79,Sc.2, Ap.63,
Sector 6 București
Email: designm.services@gmail.com
Tel. +40 760 735 746



PROIECTANT ASOCIAT
S.C. URBANA LINES S.R.L.
J40/9719/2023. CUI 48220990
Str.Drumul Dealu Bradului nr.91,
Bl.D3, Ap.49, Sector 4 București
Email: urbanalines@gmail.com
Tel. +40 743 513 867

URBANISM

MEMORIU TEHNIC DE SPECIALITATE PENTRU OBIECTIVUL DE INVESTIȚIE
SOLICITAT PRIN C.U. NR. 250/ 16.03.2026:

DESFIIȚARE CORP C3, CONSTRUIRE COMPLEX DE
AGREMENT ȘI EVENIMENTE CU DOTĂRILE AFERENTE
(PUZ + DTAC + DTOE + DTAD), PENTRU TERENUL
SITUAT IN JUDEȚUL TULCEA, MUN. TULCEA, STR.
DRUMUL FORESTIERULUI NR.8, NR.CAD.30477

beneficiar:	MARDECO NAV S.R.L.
proiectant general:	DESIGN & MANAGEMENT SERVICES S.R.L.
proiectant asociat:	URBANA LINES S.R.L.
proiect:	94/2025
adresă:	JUD.TULCEA, MUN. TULCEA, STR. DRUMUL FORESTIERULUI NR.8, NR.CAD.30477
faza de proiectare:	CONSULTAREA POPULATIEI-ETAPA 1
perioada de elaborare:	martie 2026



PROIECTANT GENERAL
NOW CONCEPT STUDIO
S.C. DESIGN & MANAGEMENT SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016. CUI 35675744
Str.Vintila Mihăilescu nr.12, Bl.79,Sc.2, Ap.63,
Sector 6 București
Email: designm.services@gmail.com
Tel. +40 760 735 746



PROIECTANT ASOCIAT
S.C. URBANA LINES S.R.L.
J40/9719/2023. CUI 48220990
Str.Drumul Dealu Bradului nr.91,
Bl.D3, Ap.49, Sector 4 București
Email: urbanalines@gmail.com
Tel. +40 743 513 867

**DESFIINȚARE CORP C3, CONSTRUIRE COMPLEX DE AGREMENT ȘI EVENIMENTE CU DOTĂRILE
AFERENTE (PUZ + DTAC + DTOE + DTAD), PENTRU TERENUL AFLAT IN JUDEȚUL TULCEA, MUN.
TULCEA, STR. DRUMUL FORESTIERULUI NR.8, NR.CAD.30477**

LISTA DE SEMNĂTURI:

proiectant
general: **DESIGN & MANAGEMENT SERVICES S.R.L.**

proiectant
asociat: **URBANA LINES S.R.L.**

Șef proiect: **Ms.Urb. Marilena Virginia BRASTAVICEANU**

proiectat/
desenat **Ms. Urb. Marilena Virginia BRASTAVICEANU**
Urb.Elena-Oana STURZA



BORDEROU

PIESE SCRISE: MEMORIU TEHNIC DE SPECIALITATE

PIESE DESENATE: U01_PLAN DE INCADRARE IN SATELIT
U02_INCADRARE IN P.U.G.
U2_REGLEMENTARI URBANISTICE



PROIECTANT GENERAL
NOW CONCEPT STUDIO
S.C. DESIGN & MANAGEMENT SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016. CUI 35675744
Str.Vintila Mihăilescu nr.12, Bl.79,Sc.2, Ap.63,
Sector 6 București
Email: designm.services@gmail.com
Tel. +40 760 735 746



PROIECTANT ASOCIAT
S.C. URBANA LINES S.R.L.
J40/9719/2023. CUI 48220990
Str.Drumul Dealu Bradului nr.91,
Bl.D3, Ap.49, Sector 4 București
Email: urbanalines@gmail.com
Tel. +40 743 513 867

MEMORIU TEHNIC DE SPECIALITATE

Cuprins

1	INTRODUCERE	2
1.1	DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI	2
1.2	OBIECTUL LUCRĂRII.....	2
1.3	SURSE DOCUMENTARE	4
2	STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	5
2.1	EVOLUȚIA ZONEI	5
2.2	ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE	6
2.3	ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.....	6
2.4	ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI.....	7
2.5	ECHIPAREA EDILITARĂ	7
2.6	PROBLEME SI PROTECȚIA MEDIULUI.....	7
2.7	OCUPAREA TERENULUI	8
2.8	OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI.....	9
3	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	9
3.1	PREVEDERI ALE PUG APROBAT	9
3.2	CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	9
3.3	VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL.....	9
3.4	MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI.....	10
3.5	ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI	10
3.6	POSSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ – propunere arhitectură.....	12
3.7	DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	13
3.8	PROTECȚIA MEDIULUI.....	13
3.9	PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	13
3.10	CATEGORII DE COSTURI	13
3.11	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ.....	14
3.12	CONCLUZII	14



PROIECTANT GENERAL
NOW CONCEPT STUDIO
S.C. DESIGN & MANAGEMENT SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016. CUI 35675744
Str.Vintila Mihăilescu nr.12, Bl.79,Sc.2, Ap.63,
Sector 6 București
Email: designm.services@gmail.com
Tel. +40 760 735 746



PROIECTANT ASOCIAT
S.C. URBANA LINES S.R.L.
J40/9719/2023. CUI 48220990
Str.Drumul Dealu Bradului nr.91,
Bl.D3, Ap.49, Sector 4 București
Email: urbanalines@gmail.com
Tel. +40 743 513 867

MEMORIU TEHNIC DE SPECIALITATE CONSULTAREA POPULATIEI – ETAPA 1

1 INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

beneficiar:	MARDECO NAV SRL
proiectant general:	DESIGN & MANAGEMENT SERVICES S.R.L.
proiectant asociat:	URBANA LINES S.R.L.
proiect:	94/2025
adresă:	JUD. TULCEA, MUN. TULCEA, STR. DRUMUL FORESTIERULUI NR.8, NR.CAD.30477
faza de proiectare:	CONSULTAREA POPULATIEI-ETAPA 1
perioada de elaborare:	MARTIE 2026

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație are ca scop demararea etapei de **Consultarea Populației Etapa 1** pentru realizarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT, IN VEDEREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI: DESFIINȚARE CORP C3, CONSTRUIRE COMPLEX DE AGREMENT ȘI EVENIMENTE CU DOTĂRILE AFERENTE (PUZ + DTAC + DTOE + DTAD), pentru terenul aflat in judetul Tulcea, Mun. Tulcea, str. Drumul Forestierului, Nr. 8, NC30477.

Terenul ce a generat P.U.Z., cu nr.cad. 30477 în suprafață de 8476 mp, este situat în intravilanul Municipiului Tulcea. imobil teren curți construcții, este proprietatea privată a MARDECO NAV S.R.L., drept de proprietate cu titlu de dare în plată, dobândit prin convenție, cotă actuală 1/1, conform Act Notarial nr.344 din 28/05/2025, emis de NP Ene Frosina, potrivit extrasului de carte funciară pentru informare emis de către ANCPI.

Se noteaza actualizarea informatiilor tehnice, conform planului de amplasament si delimitare a imobilului, cu inventar de coordonate confirmat la data de 16.05.2024 de OCPI Tulcea, cu modificarea geometriei imobilului.

Terenul nu este grevat de servituți de utilitate publică care să reiasă din extrasul de carte funciară pentru informare.

Imobilul NU se află în zonă protejată cu valoare istorică, zonă de protecție a monumentelor istorice izolate sau în zonă cu memorie urbană, conform RLU aferent PUG Municipiului Tulcea.

Terenul dispune de acces direct și nelimitat în timp la drum public care permite accesul pietonal și auto la teren cu vehicule cu sarcină totală admisă conform reglementărilor locale și nu există niciun fel de împrejmuiri care să îngreuneze sau să facă imposibil racordul stradal complet al terenului.



PROIECTANT GENERAL
NOW CONCEPT STUDIO
S.C. DESIGN & MANAGEMENT SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016. CUI 35675744
Str.Vintila Mihăilescu nr.12, Bl.79,Sc.2, Ap.63,
Sector 6 București
Email: designm.services@gmail.com
Tel. +40 760 735 746



PROIECTANT ASOCIAT
S.C. URBANA LINES S.R.L.
J40/9719/2023. CUI 48220990
Str.Drumul Dealu Bradului nr.91,
Bl.D3, Ap.49, Sector 4 București
Email: urbanalines@gmail.com
Tel. +40 743 513 867

Imobilul nu este o suprafață agricolă sau silvică, mai ales în sensul prevederilor legale aplicabile. Nu este necesară scoaterea terenului din producția agricolă sau silvică.

Regimul economic: Folosința actuală: teren curți construcții, construcții industriale, construcții anexe.

- C1 : construcții industriale și edilitare – suprafața 50.40 mp (magazie + vestiar)
- C2 : construcții industriale și edilitare – suprafața 120.00 mp (atelier)
- C3 : construcții industriale și edilitare – suprafața 40.60 mp (cabină)
- C4 : construcții industriale și edilitare – suprafața 65.40 mp (birouri)

Proiectul își propune reglementarea urbanistică a imobilului situat pe str. Drumul Forestierului Nr.8, Mun, Tulcea, Jud. Tulcea, pe baza temei program stabilită împreună cu beneficiarul.



Fig. 1. Incadrare în PUG Mun. Tulcea (Extras din partea desenată PUG Mun. Tulcea)

Solicitarea temei - program constă în desfiintare corp c3, construire complex de agrement și evenimente cu dotările aferente, amplasat într-o zonă cu potențial de dezvoltare, fiind în proximitatea Str. Isacței, la doar 3.5 km distanță față de centrul orașului.

Realizarea viitoarei investiții este justificată din următoarele puncte de vedere:

- Complexul de agrement va cuprinde : saloane de evenimente, spații amenajate în aer liber pentru desfășurarea de evenimente, terenuri de sport-padel, spații verzi amenajate în incinta, și vor fi organizate în așa fel încât să deservească locuitorii orașului, dar și a tuturor celor din zonă, cu scopul de a crea un pol funcțional atractiv și a face o conversie funcțională care să asigure revitalizarea zonei industriale, conform nevoilor actuale.
- Terenul care face obiectul prezentei documentații va fi proiectat ținând cont de principii sustenabile, de relația cu natura și necesitatea eficienței energetice.
- Realizarea unei documentații P.U.Z. pentru acest teren asigura dezvoltarea coerentă a acesteia, prin propunerea unui plan realizare a construcțiilor și dotărilor aferente, pe baza de proiecte tehnice întocmite de proiectanți autorizați, cu efectuarea în prealabil a tuturor studiilor necesare, respectând normele și prescripțiile în vigoare.



PROIECTANT GENERAL
NOW CONCEPT STUDIO
S.C. DESIGN & MANAGEMENT SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016. CUI 35675744
Str.Vintila Mihăilescu nr.12, Bl.79,Sc.2, Ap.63,
Sector 6 București
Email: designm.services@gmail.com
Tel. +40 760 735 746



PROIECTANT ASOCIAT
S.C. URBANA LINES S.R.L.
J40/9719/2023. CUI 48220990
Str.Drumul Dealu Bradului nr.91,
Bl.D3, Ap.49, Sector 4 București
Email: urbanalines@gmail.com
Tel. +40 743 513 867

Planul urbanistic zonal va fi elaborat în conformitate cu metodologia de elaborare și conținutul-cadru aferent. Prin documentația P.U.Z. se vor stabili obiectivele, prioritățile și reglementările de urbanism, cu precizarea următoarelor elemente:

- stabilirea unor funcțiuni compatibile zonei;
- stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului (regim de aliniere, regim de înălțime, procentul de ocupare al terenului – POT, coeficientul de utilizare a terenului – CUT, retrageri minime obligatorii), permisiuni, restricții;
- realizarea infrastructurii edilitare, organizarea rețelei de drumuri, statutul juridic și circulația terenurilor, măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice.

Prin reglementările urbanistice se va prezenta modul de construire, având în vedere următoarele:

- respectarea retragerilor minime față de limitele de proprietate;
- asigurarea acceselor auto și pietonale;
- modul în care este ocupat terenul;
- amenajare pe parcelă.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

La elaborarea studiului de oportunitate aferent P.U.Z. s-au consultat documentații și proiecte elaborate anterior prezentei documentații:

- **Plan Urbanistic General** Municipiul Tulcea, aprobate prin HCL nr.29 / 27.05.1996, Regulament local de urbanism (aferent PUG) revizuit aprobat prin HCL nr. 19 / 25.02.1999; HCL nr. 129 /26.05.2011 privind prelungirea valabilității documentațiilor de urbanism anterior menționate.

Elaborarea lucrării se sprijină pe legislația, STAS-urile și normativele în vigoare:

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului – cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul General de Urbanism din 27 iunie 1996 – Republicare;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 179/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal”, Indicativ GM-010-2000.
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobare Metodologie din 30 decembrie 2010 de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. text actualizat la data de 31.10.2012, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 33 din 27.05.1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică. Republicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 472 din 05/07/2011.
- Legea nr. 7 din 13.03.1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare;



PROIECTANT GENERAL
NOW CONCEPT STUDIO
S.C. DESIGN & MANAGEMENT SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016. CUI 35675744
Str.Vintila Mihăilescu nr.12, Bl.79,Sc.2, Ap.63,
Sector 6 București
Email: designm.services@gmail.com
Tel. +40 760 735 746



PROIECTANT ASOCIAT
S.C. URBANA LINES S.R.L.
J40/9719/2023. CUI 48220990
Str.Drumul Dealu Bradului nr.91,
Bl.D3, Ap.49, Sector 4 București
Email: urbanalines@gmail.com
Tel. +40 743 513 867

În zona nu există potențial balnear și turistic.

2.7 OCUPAREA TERENULUI

2.5.1.Principalele caracteristici ale funcțiunilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor în zona studiată sunt:

Circulațiile- Accesul auto cât și cel pietonal se vor realiza din Str.Drumul Forestierului, care face legătura cu Str. Isacței și respectiv cu centrul orașului.

Terenurile curți-construcții –terenul ce a generat P.U.Z.

Spațiile verzi - actualmente neamenajate.

Terenul are un potențial de dezvoltare ridicat datorită infrastructurii rutiere, proximității față de arterele principale ale orașului și relaționarea acestora cu zonele limitrofe.

Din punct de vedere al dotărilor și funcțiunilor zonei, am identificat următoarele :

- Dedeman, la o distanță de 500 m
- Restaurant La Casa Dobrograna, la o distanță de 300 m
- Liceul Tehnologic Agricol "Nicolae Cornățeanu" Tulcea, la distanță de 765 m
- Fraher Distribution, la distanță de 230 m
- Platforma industrială ALUM, la distanță de 600 m
- Pensiunea Dobrogeană, la distanță de 400 m
- Restaurant Star, la distanță de 1,4 km
- Equinox, la distanță de 1,0 km

2.5.2. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit :

Densitatea construcțiilor din zona este crescută, zona fiind dezvoltată cu fond construit aferent dotărilor existente. Funcțiunile din zonă cuprind servicii, comerț, industrie, zone de depozitare, hale și zone de locuire în vecinătate.

În prezent, terenul nu este liber de construcții :

- C1 : construcții industriale și edilitare – suprafața 50.40 mp (magazie + vestiar)
- C2 : construcții industriale și edilitare – suprafața 120.00 mp (atelier)
- C3 : construcții industriale și edilitare – suprafața 40.60 mp (cabină)
- C4 : construcții industriale și edilitare – suprafața 65.40 mp (birouri)

Se vor păstra corpurile C1,C2, C4.

2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Opțiunile populației vor fi prezentate public în urma procedurii de implicare a publicului în elaborarea documentațiilor de tip P.U.Z., procedură care în prezent este în curs de desfășurare.

Se vor realiza etapele de consultare a populației prin afișarea panoului de informare pe teren, prin afișarea datelor specifice în cadrul Primăriei Mun. Tulcea și pe site-ul oficial al primăriei, în conformitate cu prevederile Ordinului nr.2701 / 2010, privind informarea și consultarea publicului.



PROIECTANT GENERAL
NOW CONCEPT STUDIO
S.C. DESIGN & MANAGEMENT SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016. CUI 35675744
Str.Vintila Mihăilescu nr.12, Bl.79,Sc.2, Ap.63,
Sector 6 București
Email: designm.services@gmail.com
Tel. +40 760 735 746



PROIECTANT ASOCIAT
S.C. URBANA LINES S.R.L.
J40/9719/2023. CUI 48220990
Str.Drumul Dealu Bradului nr.91,
Bl.D3, Ap.49, Sector 4 București
Email: urbanalines@gmail.com
Tel. +40 743 513 867

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 PREVEDERI ALE PUG APROBAT

Conform RLU aferent PUG al Mun. 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 in zona I – Zonă unități industriale, depozitare și transport.

Amplasamentul se află în zonă de restructurare funcțională și a țesutului urban (restructurare urbana), în afara Zonelor cu Condiții de Autorizare Directă (ZCAD).

Incadrare în Planul Urbanistic General : UTR Nr.25 – Zona industrială Vest.

Conform C.U. 250 /2026, utilizările permise pentru terenurile și construcțiile situate în zona funcțională I sunt I și ISps, pentru care s-a eliberat Autorizația de Mediu.

Procentul de ocupare a terenurilor și coeficientul de utilizare a acestora, se vor stabili prin P.U.Z., în funcție de necesitățile funcțiunii contextul urban și aspectul estetic. POT este limitat de respectarea condițiilor de amplasare a construcțiilor.

3.2 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Ridicarea Topografică:

În scopul realizării investiției pe terenul studiat a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor terenului, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri, precum și la caracteristicile altimetrice ale terenului.

Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului P.U.Z. are la bază ridicarea topografică actualizată, realizată în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului. Terenul va fi amenajat cu un spațiu verde conform R.L.U. P.U.Z., conform categoriilor de UTR și subzonelor funcționale propuse, detaliate la subcapitolul 3.6. din prezentul Memoriu tehnic. Viziunea urbanistică urmărește valorificarea maximă a potențialului natural, comercial și economic al zonei, dar și indirect, a celui construit din zonă, cu integrarea unor funcțiuni noi care să ajute la creșterea atractivității.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul carosabil și pietonal se va realiza din Str. Drumul Forestierului, de categoria a III-a.

Propunerea de reglementare va respecta prevederile conf. P.U.G. Mun. Tulcea, în ceea ce privește categoriile de strazi.

Profilul stradal de categoria a III a, pentru Drumul Forestierului, astfel : 10,00 m : 7,00 m carosabil, cu o banda de circulație carosabilă de 3,50 m pe sens și 1,50 m pietonal, de o parta și de alta.

Pentru circulațiile din interiorul incintei, se propune un profil stradal de categoria a III a, astfel : 3,00 m carosabil, cu o bandă de circulație pe sens și circulații pietonale adiacente variabile (după caz) conform profilelor stradale detaliate în planșa de reglementări și un profil stradal de categoria a IV a, astfel: 3,50 m carosabil, cu o bandă de circulație. Profilele stradale sunt detaliate și în partea scrisă, iar ilustrarea circulațiilor din incintă va fi pe planșa Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională și planșa Posibilități de mobilare urbanistică.

Se vor propune și respecta numărul minim de locuri de parcare pentru funcțiunile propuse.

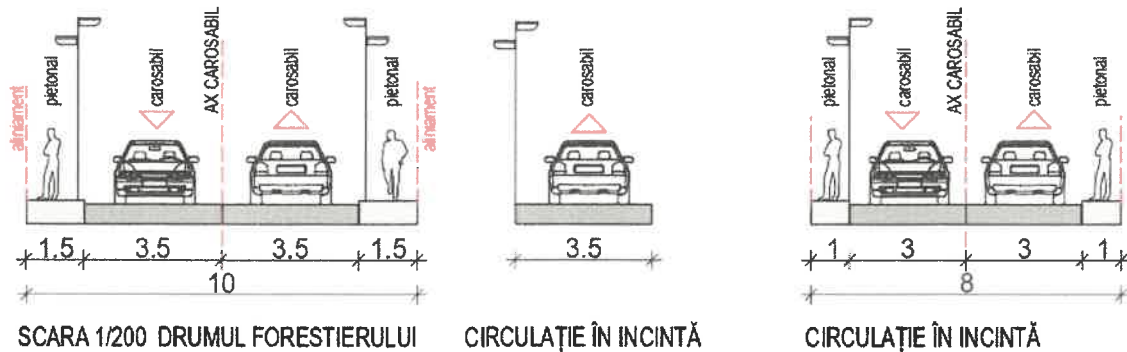


Fig. 2. Profile stradale propuse (Extras din planșa Concept propus – Reglementări urbanistice)

3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

Propunerea urbanistică a avut în vedere următoarele principii:

- Stabilirea unor reguli de construire care să fie compatibile cu tendința actuală de dezvoltare a zonei;
- Stabilirea unor reguli clare de construire, de aliniere a construcțiilor în concordanță cu clădirile deja existente în zonă, aflate în stare foarte bună;
- Rezolvarea arhitectural-volumetrică care să permită realizarea unui ansamblu reprezentativ din punct de vedere urban în concordanță cu situația existentă.
- Prezenta documentație P.U.Z. analizează condițiile mobilării unei incinte cu mai multe funcțiuni care fac parte din funcțiunile generale din UTR IS (zona pentru instituții publice și servicii de interes general).

Reglementările obligatorii se vor stabili în conformitate cu zonele funcționale propuse, care se prezintă astfel:

- **UTR ISps-1 –subzona construcții pentru prestări servicii**
 - P.O.T. max. = 50%;
 - C.U.T. max. = 0,9 mp ADC/mp teren
 - R.h. max. = P+1E
 - Înălțimea maximă admisibilă la cornișe este de 5,50 metri, înălțimea maximă la coamă este de 12,50 m;
 - S. min. spații verzi = 30%.
- **UTR ISsp-1 –subzona construcții și amenajări sportive**
 - P.O.T. max. = 30%;
 - C.U.T. max. = 0,9 mp ADC/mp teren



PROIECTANT GENERAL
NOW CONCEPT STUDIO
S.C. DESIGN & MANAGEMENT SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016. CUI 35675744
Str.Vintila Mihăilescu nr.12, Bl.79,Sc.2, Ap.63,
Sector 6 București
Email: designm.services@gmail.com
Tel. +40 760 735 746



PROIECTANT ASOCIAT
S.C. URBANA LINES S.R.L.
J40/9719/2023. CUI 48220990
Str.Drumul Dealu Bradului nr.91,
Bl.D3, Ap.49, Sector 4 București
Email: urbanalines@gmail.com
Tel. +40 743 513 867

- R.h. max. = P+1E
 - Înălțimea maximă admisibilă la cornișe este de 6,00 metri, Înălțimea maximă la coamă este de 9,00 m;
 - S. min. spații verzi = 30%.
- **UTR CCr – subzonă căi de comunicație rutieră și construcții aferente**
 - Va cuprinde strada Drumul Forestierului (cu acces direct la terenul care face obiectul P.U.Z) și circulațiile propuse în incintă, cu profilele stradale aferente, detaliate în partea desenată.
 - Fără indicatori urbanistici.

BILANȚUL TERITORIAL EXISTENT-PROPUȘ

BILANȚ TERITORIAL TEREN CE A GENERAT PUZ				
	Situatie existentă		Situatie propusă	
	Suprafață (mp)	Procent (%)	Suprafață (mp)	Procent (%)
UTR I	8476	100%	-	-
UTR ISps – 1	-	-	5859	70%
UTR ISsp-1	-	-	2617	30%
Suprafața totală teren ce a generat P.U.Z.	8476	100%	8476	100%

BILANT SUPRAFETE	SUPRAFAȚA (MP)	PROCENTE (%)
Teren conform măsurătorilor cadastrale	8476.00	100%
Zonă asupra căreia nu se intervine	765.14	
Construcții care se desființează (corp C3)	40.60	
Construcții existente (corp C1, C2, C4)	235.80	2.80%
Construcții propuse	1485.40	17.52%
Fântână arteziană	45.00	0.54%
Terenuri de sport	400.00	4.75%
Alei pietonale	1382.51	16.34%
Circulații carosabile	1661.89	19.60%
Parcări la sol (42 locuri clienți + 4 locuri personal)	546.50	6.45%
Spații verzi amenajate	2718.90	32.00%
TOTAL	8476.00	100%

Se propunere conversia funcțională a imobilului cu NC 30477 din UTR I, în UTR Isps-1, fără suprafețe de teren care să fie cedate domeniului public.

Pe planșa Reglementări Urbanistice a fost trasată limita edificabilului și **retragerile obligatorii de la limitele proprietății**, care se vor detalia în R.L.U.

- Se vor respecta următoarele retrageri minime obligatorii față de limitele de proprietate, astfel :
- Față de limita de proprietate nord (limita laterală):
 - o minim 1,5 m, pentru construcțiile existente, cu Rh max parter (H=3,00 m la cornișă), dar nu mai puțin de H/2 din înălțimea la cornișă;
 - o minim 3,0 m, dar nu mai puțin de H/2 din înălțimea la cornișă, pentru construcțiile noi propuse.
 - Față de limita de proprietate sud (limita laterală) : minim 3,0 m, dar nu mai puțin de H/2 din înălțimea



PROIECTANT GENERAL
NOW CONCEPT STUDIO
S.C. DESIGN & MANAGEMENT SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016. CUI 35675744
Str.Vintila Mihăilescu nr.12, Bl.79,Sc.2, Ap.63,
Sector 6 București
Email: designm.services@gmail.com
Tel. +40 760 735 746



PROIECTANT ASOCIAT
S.C. URBANA LINES S.R.L.
J40/9719/2023. CUI 48220990
Str.Drumul Dealu Bradului nr.91,
Bl.D3, Ap.49, Sector 4 București
Email: urbanalines@gmail.com
Tel. +40 743 513 867

la cornișă.

- Față de limita de proprietate est (limită posterioară) : minim 5,0 m, dar nu mai puțin de H/2 din înălțimea la cornișă.
- Față de limita de vest (aliniament):
 - o minim 1,5 m, pentru construcțiile existente;
 - o minim 3,0 m, dar nu mai puțin de H/2 din înălțimea la cornișă, pentru construcțiile noi propuse.

Se stabilește alinieră construcțiilor la o distanță de minim 3,00 m de la limita de proprietate (limita de vest – Drumul Forestierului), pentru construcțiile noi propuse și la o distanță de minim 1,50 m pentru construcțiile existente și menținute.

3.6 POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ – PROPUNERE ARHITECTURĂ

În ceea ce privește propunerea de arhitectură, la solicitarea beneficiarului propunem desființarea Corpului C3, construirea unui ansamblu de două saloane evenimente Rh = PARTER + MEZANIN PARTIAL, un pavilion evenimente Rh = PARTER, o fântână arteziană, amenajarea curții, împrejmuirea terenului și branșarea la utilitățile existente în zona, precum și realizarea unor împrejuriri locale, menite să protejeze zona amenajată pentru organizarea evenimentelor de celelalte clădiri / funcțiuni existente pe teren, astfel:

CORPURI EXISTENTE:

- CORP C1 - MAGAZIE + VESTIAR

Suprafata construita/desfasurata	= 50.40mp
Regim de inaltime	= PARTER
- CORP C2 - ATELIER MECANIC

Suprafata construita/desfasurata	= 120.00mp
Regim de inaltime	= PARTER
- CORP C4 - BIROURI

Suprafata construita/desfasurata	= 65.40mp
Regim de inaltime	= PARTER

CORPURI DESFIINTATE:

- CORP C3 - CABINA

Suprafata construita/desfasurata	= 40.60mp
Regim de inaltime	= PARTER

CORPURI PROPUSE:

- CORP C5 - ANSAMBLU 2 SALOANE EVENIMENTE

Suprafata construita	= 1291.00mp
Suprafata construita desfasurata	= 1521.00mp
Regim de inaltime	= PARTER + MEZANIN PARTIAL
- CORP C6 - PAVILION EVENIMENT

Suprafata construita/desfasurata	= 194.40mp
Regim de inaltime	= PARTER



PROIECTANT GENERAL
NOW CONCEPT STUDIO
S.C. DESIGN & MANAGEMENT SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016, CUI 35675744
Str.Vintila Mihăilescu nr.12, Bl.79,Sc.2, Ap.63,
Sector 6 București
Email: designm.services@gmail.com
Tel. +40 760 735 746



PROIECTANT ASOCIAT
S.C. URBANA LINES S.R.L.
J40/9719/2023, CUI 48220990
Str.Drumul Dealu Bradului nr.91,
Bl.D3, Ap.49, Sector 4 București
Email: urbanalines@gmail.com
Tel. +40 743 513 867

3.7 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Situația exactă a rețelelor edilitare se va clarifica după obținerea avizelor de utilități. Se propune racordarea la toate rețelele edilitare existente în zonă. Racordarea se va realiza de la cele mai apropiate rețele existente față de terenul care face obiectul P.U.Z. Evacuarea deșeurilor se va realiza prin colectarea în pubele ecologice, amplasate pe o platforma special amenajata.

3.8 PROTECȚIA MEDIULUI

Se vor lua toate măsurile de protecție a mediului conform legislației în vigoare.

Organizarea sistemului de spații verzi - Se va asigura un procent de minim 30% spațiu verde din suprafața totală a terenului.

Epurarea și preepurarea apelor uzate – Nu este cazul.

Depozitarea controlată a deșeurilor - Se va prevedea platforma proprie pentru depozitarea deșeurilor.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari maluri, plantari de zone verzi – Nu este cazul.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate - Nu este cazul.

Refacerea peisagistica și reabilitare urbana - Nu este cazul.

Valorificarea potențialului turistic - Nu este cazul.

3.9 PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Prin intermediul acestei propuneri, care include funcțiuni de prestări servicii se preconizează creșterea numărului de utilizatori în această zonă, respectiv potențiali consumatori, fapt care conduce la rândul său la atragerea agenților economici.

Odată cu implementarea, respectiv finalizarea investiției propuse prin prezenta documentație, zona va cunoaște un aport considerabil, cu un număr crescut de utilizatori. Dezvoltarea proiectului va atrage după sine majorarea potențialului zonei și a numărului de investitori, contribuind considerabil la economia orașului.

Din perspectiva specificului zonei, în urma investițiilor, aceasta va cunoaște un progres continuu adaptat la necesitățile zonei și se va corela cu viitoarele dezvoltări și cereri ale utilizatorilor acesteia.

3.10 CATEGORII DE COSTURI

Analizând costurile estimate ale proiectului, majoritatea costurilor de implementare sunt responsabilitatea investitorului. În această categorie de costuri intră construirea circulațiilor din incinta imobilului, realizarea parcarilor, amenajarea spațiilor verzi și realizarea construcțiilor.

Investitorul urmărește asigurarea cadrului optim de dezvoltare a proiectului în conformitate cu necesarul și potențialul zonei. În această direcție, investiția se va realiza în mod etapizat în funcție de prioritățile de implementare a obiectivului de investiție.

3.11 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Nu este cazul. Imobilul care face obiectul P.U.Z. aparține proprietății private a persoanelor fizice sau juridice, conform actelor de proprietate anexate prezentului memoriu.



PROIECTANT GENERAL
NOW CONCEPT STUDIO
S.C. DESIGN & MANAGEMENT SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016, CUI 35675744
Str.Vintila Mihăilescu nr.12, Bl.79,Sc.2, Ap.63,
Sector 6 București
Email: designm.services@gmail.com
Tel. +40 760 735 746



PROIECTANT ASOCIAT
S.C. URBANA LINES S.R.L.
J40/9719/2023, CUI 48220990
Str.Drumul Dealu Bradului nr.91,
Bl.D3, Ap.49, Sector 4 București
Email: urbanalines@gmail.com
Tel. +40 743 513 867

3.12 CONCLUZII

În urma studierii zonei, proiectul propus reprezintă o investiție oportună la nivelul întregii zone. Obiectivul investiției se va realiza în acord cu tendințele actuale de dezvoltare a zonei și se va integra din punct de vedere funcțional, arhitectural și estetic conform nevoilor actuale.

P.U.Z.–ul nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investiției. Prevederile P.U.Z.–ului se realizează etapizat, pe probleme prioritare, menite să răspundă direct necesităților de dezvoltare a zonei.

Proiectul propus are ca scop rezolvarea relaționării dintre sistemul de spații verzi, sistemul de circulații existent și cadrul construit propus - contextul funcțional (caracteristica zonei fiind mixitatea funcțională). Proiectul își propune realizarea conversiei funcționale, ținând cont de situația existentă și pe baza studiilor de specialitate ce se vor elabora, cu implementarea unei viziuni noi care să valorifice potențialul zonei și să ofere plus valoare.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal a fost elaborat în conformitate cu prevederile următoarelor 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
- **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.

vineri, 20 martie 2026

Șef Proiect,
ms. urb. **Marilena-Virginia BRASTAVICEANU**

urb. **Elena-Oana STURZA**