

**ALEEA SERELOR , NR 1, 1A, 1B / NC 56351, 56352, 56661**

**DENUMIRE PROIECT:**

**P . U . Z . CONSTRUIRE IMOBILE P+1 CU  
FUNCTIUNEA SHOWROOM SI DEPOZITARE,  
RACORD LA UTILITATI, REALIZARE  
IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE  
EXECUTIE**

**ADRESA:**

ALEEA SERELOR , NR 1, 1A, 1B  
NC 56351, 56352, 56661  
Intravilan Municipiul Tulcea

**MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE  
CU ELEMENTE DE REGULAMENT**

FAZA DE PROIECTARE

**P U Z**

DUALSTUDIO  
ARCHITECTURE SRL



PROIECT NR.

**27 / 2026**

COD PROIECT

**C I 1**

SPECIALITATE

**U R B**

NR. DOC REV

**0 1 00**

DATA

**31 03 26**

BENEFICIAR

**OBELIX SRL  
SEPIR IMMO  
CONSTRUCT  
SRL**



**Dualplan Studio SRL**

Sediu: Str. VICTORIEI, Nr. 70, cam. 2, Bl. 7,  
Sc. A, Ap. 5 - Mun. Tulcea, Jud. TULCEA  
Nr.Reg.Com: J36/194/2021  
CUI: 43738193

Punct de lucru Bucuresti:

Str. Nicolae Filipescu, 53-55, et.6, cam.6.7,  
Sector 2

Tel: 0721321193

e-mail: office.2cstudio@gmail.com

1/15 - C

## **MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE CU ELEMENTE DE REGULAMENT**

**P . U . Z .**

**CONSTRUIRE IMOBILE P+1 CU FUNCTIUNEA  
SHOWROOM SI DEPOZITARE, RACORD LA UTILITATI,  
REALIZARE IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE EXECUTIE**

ALEEA SERELOR , NR 1, 1A, 1B  
NC 56351, 56352, 56661  
Intravilan Municipiul Tulcea

ACTUALIZARE SI ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE, DIAGNOZA, REGLEMENTARI



**Dualplan Studio SRL**

Sediu: Str. VICTORIEI, Nr. 70, cam. 2, Bl. 7,  
Sc. A, Ap. 5 - Mun. Tulcea, Jud. TULCEA  
Nr.Reg.Com: J36/194/2021  
CUI: 43738193

Punct de lucru Bucuresti:

Str. Nicolae Filipescu, 53-55, et.6, cam.6.7,  
Sector 2

Tel: 0721321193

e-mail: office.2cstudio@gmail.com

**ALEEA SERELOR , NR 1, 1A, 1B / NC 56351, 56352, 56661**

## CUPRINS

### **1 – P.U.Z. – MEMORIU GENERAL**

#### **1. INTRODUCERE**

- 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI
  - 1.1.1. Denumirea lucrarii
  - 1.1.2. Amplasament
  - 1.1.3. Beneficiar
  - 1.1.4. Proiectant de urbanism
  - 1.1.5. Data elaborarii
- 1.2. SCOPUL SI OBIECTIVELE P.U.Z.
- 1.3. SURSE DOCUMENTARE

#### **2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

- 2.1. EVOLUTIA ZONEI
- 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE
  - 2.2.1. Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii
  - 2.2.2. Relatia zonei cu localitatea
- 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
- 2.4. CIRCULATIA
- 2.5. OCUPAREA TERENURILOR
- 2.6. ECHIPAREA EDILITARA
- 2.7. PROBLEME DE MEDIU
- 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

#### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANA**

- 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- 3.2. PREVEDERI ALE PUG
- 3.3. VALORIFICAREA AMPLASAMENTULUI
- 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI
- 3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA- REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI
- 3.6. CADRUL LEGISLATIV AL PROIECTARII SI FUNCTIONARII
- 3.7. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE
- 3.8. PROTECTIA MEDIULUI
- 3.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA
- 3.10. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UAT
- 3.11. CATEGORII DE COSTURI
- 3.12. PROTECTIA CONTRA INCENDIILOR:
- 3.13. SANATATEA POPULATIEI:
- 3.14. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE (SPATII VERZI)
- 3.15. SPATII DE JOACA PENTRU COPII
- 3.16. DEPOZITAREA SI COLECTAREA DESEURILOR MENAJERE
- 3.17. STAȚIONAREA SI GARAREA / PARCAREA AUTOVEHICULELOR

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

#### **5. ANEXE**



#### **Dualplan Studio SRL**

Sediu: Str. VICTORIEI, Nr. 70, cam. 2, Bl. 7,  
Sc. A, Ap. 5 - Mun. Tulcea, Jud. TULCEA  
Nr.Reg.Com: J36/194/2021  
CUI: 43738193

Punct de lucru Bucuresti:

Str. Nicolae Filipescu, 53-55, et.6, cam.6.7,  
Sector 2

Tel: 0721321193

e-mail: office.2cstudio@gmail.com

3/15 - C

**ALEEA SERELOR , NR 1, 1A, 1B / NC 56351, 56352, 56661**

## **1 – P.U.Z. – MEMORIU GENERAL**

### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

#### 1.1.1. Denumirea lucrării:

**P . U . Z . C ONSTRUIRE IMOBILE P+1 CU FUNCTIUNEA SHOWROOM SI DEPOZITARE, RACORD LA UTILITATI, REALIZARE IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE EXECUTIE**

#### 1.1.2. Amplasament: **ALEEA SERELOR , NR 1, 1A, 1B / NC 56351, 56352, 56661** **Intravilan Municipiul Tulcea**

#### 1.1.3. Beneficiar

**OBELIX SRL**  
**SEPIR IMMO CONSTRUCT SRL**

#### 1.1.4. Proiectant de urbanism

**DUALPLAN STUDIO SRL**

#### 1.1.5. Data elaborării

**31 03 2026**

### 1.2. SCOPUL SI OBIECTIVELE P.U.Z.

#### 1.2.1. SOLICITARI ALE TEMEI PROGRAM:

Prezentul PLAN URBANISTIC ZONAL are ca tema studierea condițiilor de realizare a unor construcții definitive cu funcțiune aferenta (ISps) INSTITUTII SI SERVICII / SUB-ZONA PRESTARI SERVICII si regim de înălțime maxim P+1E) , situata în Tulcea, ALEEA SERELOR , NR 1, 1A, 1B / NC 56351, 56352, 56661, Intravilan Tulcea. Aceasta investitie consta in construirea de cladiri de prestari servicii comerciale si de depozitare aferenta serviciilor prestatoare, amenajarea parcajelor necesare investitiei de baza, realizarea spatiilor verzi si a retelelor de utilitati necesare investitiei.

#### 1.2.2. PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITATII, PENTRU ZONA STUDIATA:

**Prevederi PUG aprobate anterior: Conform Planului urbanistic General aprobat si a Regulamentului Local de Urbansim, amplasamentul se afla situat in INTRAVILANUL UAT TULCEA in: - U.T.R. NR 22 – ZONA INDUSTRIALA EST ,**

**ZONA P** - zonă de parcuri, complexe sportive, recrece, perdele de protecție,  
**subzona Ppp** - Subzona perdele de protecție si altele:



**Dualplan Studio SRL**

Sediu: Str. VICTORIEI, Nr. 70, cam. 2, Bl. 7,  
Sc. A, Ap. 5 - Mun. Tulcea, Jud. TULCEA  
Nr.Reg.Com: J36/194/2021  
CUI: 43738193

Punct de lucru Bucuresti:

Str. Nicolae Filipescu, 53-55, et.6, cam.6.7,  
Sector 2

Tel: 0721321193

e-mail: office.2cstudio@gmail.com

**ALEEA SERELOR , NR 1, 1A, 1B / NC 56351, 56352, 56661**

**Destinatia zonei conform PUG aprobat:**

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Tulcea aprobat prin H.C.L. ar. 29/27.05.1996; H.C.L. nr. 19/25.02.1999 si H.C.L. nr 129/26.05.201 I, imobilul se află în zona P - zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, perdelc de protecțic, subzona Ppp - Subzona perdele de protecție si altele:

Amplasamentul se află in Zonă in care autorizarea construirii se face pe baza principiilor din PUG, prin rglementărilc PUZ si/sau PUD, zonă de restructurare funcțională și a tesutului urban (restructurare urbană), în afara Zonei cu Condiții de Autorizare Directă (ZCAD),

**Caracterul zonei:**

Funcțiunea dominantă a zonei: I- Zonă de unități industriale, depozitare și transport.

Funcțiuni complementar admise:

- In zona portului vechi, IS - Zonă pentru instituții și servicii publice de interes gencral, si, Llu1- Subzonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10 m), cu clădiri de tip urban - exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare), , corelate cu prelungirea CCp - Subzonă pentru circulația Pictonala majora si picțe civice, pentru realizarea unci vitoare zone urbane de mare atractivitate.,
- In zona de acces a bacului de traversare IS - Zonă pentru instituții și servicit publice de interes general, care să dea noi valențe spațiului urban, sa asigure concomitent IS ce lipsesc in UTR 21.

Utilizarea funcțională a terenurilor:

**Utilizări permise:**

Pentru fiecare tip de subzona sunt permise

- activitățile de bază ale acesteia;
- activitățile funcțiilor complementare care susțin si potcnteaza funcțiunea principala
- activitățile de intretinere ale funcțiunii principale si a celor complementare admise;

Stabilirea riguroasa a dozării calitative si cantitative a funcțiilor complementare si activitatilor permise se face prin PUZ cu regulament aferent pentru fiecare amplasament in parte.

Spațiile plantate prevăzute in Regulamentul General de Urbanism și Planul Urbanistic General al Municipiului Tulcea sunt minimale și obligatorii. Conform RGU zona reglementata este asimilata cu caracterul industrial al acesteia : *Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.*

**Utilizări permise cu condiții:** Aprobarea Planurilor Urbanistice Zonale cu regulament aferent este posibila pe baza avizelor favorabile din partea forurilor abilitate care au instituit zone de protecție pentru:

- factori de mediu si RBDD;
- monumente, ansambluri si situri istorice;
- infrastructuri feroviare;
- drumuri publice:
- cursuri de ape si navigație fluviala
- construcții si amenajari cu destinație speciala;
- construcții si amenajari care prezintă un grad mare de risc tehnologic;
- protecția infrastructurii edilitare: • protecția sanitara,.



**Dualplan Studio SRL**

Sediu: Str. VICTORIEI, Nr. 70, cam. 2, Bl. 7,  
Sc. A, Ap. 5 - Mun. Tulcea, Jud. TULCEA  
Nr.Reg.Com: J36/194/2021  
CUI: 43738193

Punct de lucru Bucuresti:

Str. Nicolae Filipescu, 53-55, et.6, cam.6.7,  
Sector 2  
Tel: 0721321193  
e-mail: office.2cstudio@gmail.com

**ALEEA SERELOR , NR 1, 1A, 1B / NC 56351, 56352, 56661**

**Indicatori urbanistici (POT și CUT):**

Confor RLU Mun. Tulcea in zona IS – subzone ISps :

*Procentul de ocupare a terenurilor si coeficientul de utilizare a acestora, se vor stabili prin PUZ, in functie de necesitatile functiunii respective, de contextul urban si de aspecte estetic - compozitionale; POT poate depasi numai in mod exceptional valoarea de 50 %, cu justificari in cadrul PUZ.*

**Coeficientul de utilizare al terenurilor (C.U.T.): --- ( nu se specifica)**

**CONCLUZII ALE CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

*Întrucât, în conformitate cu reglementările Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al mun. Tulcea, amplasamentul se află în zona P- Zona de parcuri, complexe sportive, recreere, perdele de protecție, subzona Ppp Perdele de protecție si alte zone verzi, unde sunt interdicții temporare până la elaborare PUZ.*

Potrivit prevederilor art. 32, alin. 1 lit. c) din Legea 350/2001 În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:

b) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea de către autoritatea publică locală competentă a unui plan urbanistic zonal;

### 1.3. SURSE DOCUMENTARE

Pentru întocmirea prezentului PLAN URBANISTIC ZONAL, s-a ținut cont de următoarele surse documentare: Planul Urbanistic General al municipiului TULCEA împreună cu Regulamentul Local de Urbanism.

Plan Urbanistic Zonal - CONSTRUIRE HALĂ, SHOWROOM ȘI SERVICE AMBARCAȚIUNI", aprobat cu HCL nr. 198/2018

## 2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. EVOLUTIA ZONEI

#### 2.1.1. CARACTERISTICI ALE ZONEI, RELATIONARE CU EVOLUTIA LOCALITATII

Zona face parte din arealul limitrof al localitatii Tulcea la partea de EST. Arealul are un caracter specific pentru Subzone industriale compacte, organizate pe principiul platformelor proiectate unitar, amplasate spre limita intravilanului, deservite si echipate conform principiilor urbanistice din perioada in care au fost proiectate. Perimetrul general al zonei are denumirea de Subzona industrială Est - industrie alimentară, industrie mica.



**Dualplan Studio SRL**

Sediu: Str. VICTORIEI, Nr. 70, cam. 2, Bl. 7,  
Sc. A, Ap. 5 - Mun. Tulcea, Jud. TULCEA  
Nr.Reg.Com: J36/194/2021  
CUI: 43738193

Punct de lucru Bucuresti:

Str. Nicolae Filipescu, 53-55, et.6, cam.6.7,  
Sector 2

Tel: 0721321193

e-mail: office.2cstudio@gmail.com

6/15 - C

**ALEEA SERELOR , NR 1, 1A, 1B / NC 56351, 56352, 56661**

### 2.1.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

Din punc de vedere a evolutiei zonei fata de localiate putem mentiona faptul ca intregul areal adiacent amplasamentului se afla in intravilanul localitatii.

Se poate concluziona oportunitatea unor investitii in zona. Aceasta oportunitate este sustinuta de:

**Factori economici**

- cresterea cerintelor de servicii, mica industrie, epozitare si logistica a lantreprenorilor din municipiul Tulcea

**Factori Urbani**

- amplasarea intr-o zona foarte buna pentru functiunea propusa ( in contextual actual putem observa si alte PUZ-uri aprobate in zona pentru acelasi tip de functiune)

### 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

#### 2.2.1. Pozitia terenului fata de intravilanul localitatii

**Amplasamentul este situat in INTAVILANUL localitatii TULCEA conform Planului Urbanistic General aprobat si deasemeni tot INTRAVILAN conform incadrarii cadastrale si a cartior funciare.**

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

Terenul este amplasat in zona periferica a orasului Tulcea in zona industrială est

Terenul studiat este adiacent str. Prislav si are posibilitatea realizarii accesului auto direct din str. Prislav prin intermediul Aleii Serelor.

Servirea edilitara a terenului este una buna si de aceea putem mentiona posibilitatea racordarii investitiei la utilitatile urbane din zona. Servirea edilitara se va realiza si finantata prin grija investitorului prin extinderea retelelor existente din apropiere.

### 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Elemente climatice:

Sub raport climatic - clima temperat continentală: veri fierbinti cu precipitatii slabe; ierni nu prea reci-cu viscole puternice; temperatura medie anuala 11°C; precipitatiile atmosferice influentate de uscatul nord-dobrogean și de bazinul Mării Negre înregistrează o scădere de la vest spre est în întreaga zonă a Deltei Dunării. Suma precipitatiilor medii multianuale este de 440 mm

Zona seismica de calcul, pentru Tulcea este caracterizata de o valoare de varf a acceleratiei orizontale a terenului  $ag=0.16$  g si o perioada de control(colt) a spectrului de raspuns  $Tc=0.7$  sec (conform normativului P100-1/2006)

Terenul va necesita realizarea de sistematizare verticala. Terenul nu prezinta riscuri naturale majore: risc de inundatii sau risc de alunecari de teren.

### 2.4. CIRCULATIA

Terenul studiat este adiacent str. Prislav si are posibilitatea realizarii accesului auto direct din str. Prislav prin intermediul Aleii Serelor.



**Dualplan Studio SRL**

Sediu: Str. VICTORIEI, Nr. 70, cam. 2, Bl. 7,  
Sc. A, Ap. 5 - Mun. Tulcea, Jud. TULCEA  
Nr.Reg.Com: J36/194/2021  
CUI: 43738193

Punct de lucru Bucuresti:

Str. Nicolae Filipescu, 53-55, et.6, cam.6.7,  
Sector 2  
Tel: 0721321193  
e-mail: office.2cstudio@gmail.com

**ALEEA SERELOR , NR 1, 1A, 1B / NC 56351, 56352, 56661**

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

### 2.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studziata

Zona studziata are o densitate a constructiilor foarte scazuta. In Zona se regasesc constructii aferente functiunilor comerciale / depozitare si industrial de mici dimensiuni.

### 2.5.2. Relationari intre functiuni

Intre zonele functionale de mai sus nu exista incompatibilitate. In consecinta consideram oportuna realizarea investitiei analizate.

### 2.5.3. Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Zona studziata are o densitate a constructiilor foarte scazuta.

### 2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Nu este cazul

### 2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei

Aceasta zona destructurata din punct de vedere functional incepe sa capete un caracter de prestari servicii in stransa legatura cu depozitarea si industria de mica dimensiune.

### 2.5.6. Asigurarea cu spatii verzi

Spatiile verzi din zona sunt impartite in doua categorii: spatii verzi din interiorul parcelelor si spatii verzi de aliniament ( la strada Prislav) care prezinta vegetatie spontana in ambele situatii.

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

Terenul nu va necesita realizarea de sistematizare verticala. Terenul nu prezinta riscuri naturale majore: risc de inundatii sau risc de alunecari de teren.

## 2.6. ECHIPAREA EDILITARA

In prezent in zona studziata exista un punct de transformare a energiei electrice de mari dimensiuni.

### **Alimentarea cu apa**

Asigurarea cu apa potabila se va realiza prin racordarea obiectivului la reseaua de alimentare cu apa potabila existenta a localitatii Tulcea.

### **Canalizarea**

Canalizarea se face prin intermediul unui racord la reseaua de canalizare existenta a localitatii.

### **Alimentarea cu energie**

Se va face prin racord de la reseaua existenta in zona.

### **Gestiunea deseurilor**

Deseurile solide vor fi preluate de o firma specializata. Colectarea Deseurilor se va face in Europubele Ecologice . Estimarea cantitatii de deseuri generate de functiunile propuse in PUZ se va stabili la faza DTAC.



### **Dualplan Studio SRL**

Sediul: Str. VICTORIEI, Nr. 70, cam. 2, Bl. 7,  
Sc. A, Ap. 5 - Mun. Tulcea, Jud. TULCEA  
Nr.Reg.Com: J36/194/2021  
CUI: 43738193

Punct de lucru Bucuresti:

Str. Nicolae Filipescu, 53-55, et.6, cam.6.7,  
Sector 2

Tel: 0721321193

e-mail: office.2cstudio@gmail.com

**ALEEA SERELOR , NR 1, 1A, 1B / NC 56351, 56352, 56661**

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

Zona cuprinsă în studiu pentru întocmirea Planului Urbanistic nu prezintă disfuncționalități din punct de vedere al protecției mediului.

Parametrii de fundare, natura terenului, adâncimea apei subterane și parametrii seismici caracteristici zonei sunt normali și nu sunt de natură să ridice probleme deosebite.

Construcția propusă nu constituie un potențial obiectiv de risc, nu are un impact deosebit și nu afectează mediul înconjurător astfel încât nu sunt necesare măsuri de reconstrucție ecologică a zonei propuse pentru amplasarea acesteia. Deseurile rezultate sunt deseuri menajere propriu – zise și se vor recicla selectiv; deseurile reciclabile (Pet – uri, sticle, ambalaje, etc.) vor fi colectate selectiv și depozitate în containere speciale. Deseurile menajere propriu – zise vor fi colectate în pungi de plastic și depozitate în europubele.

## **2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI**

Pentru prezentul proiect de investiție, Primăria TULCEA a emis Certificatul de Urbanism nr. 173 din 23.02.2026, prin care se înștiințează că regulamentul de construire va fi creat în baza unui PLAN URBANISTIC ZONAL care va stabili posibilitățile de construire pe lot și reglementările accesului, documentație care va fi aprobată conform legislației în vigoare (Aviz de Oportunitate / Aviz Arhitect Șef / Hotărârea Consiliului Local), **cu participare publică**.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANA**

### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Structurarea zonei permite realizarea unor construcții definitive cu funcțiunea de: CENTRU COMERCIAL ȘI SERVICII.

### **3.2. PREVEDERI ALE PUG ȘI PUZ-URI ANTERIOR APROBATE**

**Prevederi PUG aprobate anterior: Conform Planului urbanistic General aprobat și a Regulamentului Local de Urbanism, amplasamentul se află situat în INTRAVILANUL UAT TULCEA în: - U.T.R. NR 22 – ZONA INDUSTRIALA EST ,**

**ZONA P** - zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, perdelc de protecție,  
**subzona Ppp** - Subzona perdele de protecție și altele:

#### **Destinația zonei conform PUG aprobat:**

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Tulcea aprobat prin H.C.L. ar. 29/27.05.1996; H.C.L. nr. 19/25.02.1999 și H.C.L. nr 129/26.05.201 I, imobilul se află în zona P - zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, perdelc de protecție, subzona Ppp - Subzona perdele de protecție și altele:

Amplasamentul se află în Zonă în care autorizarea construirii se face pe baza principiilor din PUG, prin reglementările PUZ și/sau PUD, zonă de restructurare funcțională și a țesutului urban (restructurare urbană), în afara Zonei cu Condiții de Autorizare Directă (ZCAD),

Potrivit prevederilor art. 32, alin. 1 lit. c) din Legea 350/2001 în cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism



#### **Dualplan Studio SRL**

Sediul: Str. VICTORIEI, Nr. 70, cam. 2, Bl. 7,  
Sc. A, Ap. 5 - Mun. Tulcea, Jud. TULCEA  
Nr.Reg.Com: J36/194/2021  
CUI: 43738193

#### **Punct de lucru Bucuresti:**

Str. Nicolae Filipescu, 53-55, et.6, cam.6.7,  
Sector 2  
Tel: 0721321193  
e-mail: office.2cstudio@gmail.com

**ALEEA SERELOR , NR 1, 1A, 1B / NC 56351, 56352, 56661**

aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:

b) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea de către autoritatea publică locală competentă a unui plan urbanistic zonal;

### **3.3. VALORIFICAREA AMPLASAMENTULUI**

Proiectantul considera ca interventia ce se va realiza prin prezenta documentatie va ridica si completa lista de servicii si oferte comerciale pentru localnicii municipiului Tulcea.

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

Prezentul PUZ aduce noi reglementari de principiu asupra circulatiilor exterioare existente. Se va propune configurarea unor trasee si intersecții pentru a se putea face fluidizarea unui trafic in viitor cand zona va capata mult mai mult caracter unitar si densitatea construirii va creste pe amplasament. Profilele, dimensiunile, pozitia si caracteristicile carosabilului vor putea fi executate fara afectarea proprietatilor din zona. Deasemeni se propune reglementarea conform normativelor a profilului transversal nou propus.

### **3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA- REGLEMENTARI, BILANT , INDICI URBANISTICI**

Prezentul PLAN URBANISTIC ZONAL are ca tema studierea condițiilor de realizare a unor construcții definitive cu funcțiune aferenta (ISps) INSTITUTII SI SERVICII / SUB-ZONA PRESTARI SERVICII si regim de înălțime maxim P+1E) , situata în Tulcea, ALEEA SERELOR , NR 1, 1A, 1B / NC 56351, 56352, 56661, Intravilan Tulcea. Aceasta investitie consta in construirea de cladiri de prestari servicii comerciale si de depozitare aferenta serviciilor prestatoare, amenajarea parcajelor necesare investitiei de baza, realizarea spatiilor verzi si a retelelor de utilitati necesare investitiei.

Intreagul teren format din cele trei parcele se propune a fi reglementata ca **Zona IS: INSTITUTII / SERVICII Subzona ISps : Subzona de prestari servicii**

Reglementările pentru P . U . Z . cuprinse în PLANSA DE REGLEMENTARI URBANISTICE, au fost făcute respectând legislatia in vigoare.

**Reglementari Sub- Zona ISps: SUBZONA DE PRESTARI SERVICII cu urmatorii indici urbanistici:**

**P.O.T.min.= 40% si P.O.T.max.= 60%**

**C.U.T.min.= 0.8 si C.U.T.max.=1.2**

PUZ propune pentru zona studiata, realizarea de cladiri în regim de construire izolat si / sau cuplat



**Dualplan Studio SRL**

Sediu: Str. VICTORIEI, Nr. 70, cam. 2, Bl. 7,  
Sc. A, Ap. 5 - Mun. Tulcea, Jud. TULCEA  
Nr.Reg.Com: J36/194/2021  
CUI: 43738193

Punct de lucru Bucuresti:

Str. Nicolae Filipescu, 53-55, et.6, cam.6.7,  
Sector 2

Tel: 0721321193

e-mail: office.2cstudio@gmail.com

10/15 - C

ALEEA SERELOR , NR 1, 1A, 1B / NC 56351, 56352, 56661

**SUPRAFATA STUDIATA IN PUZ: 95000.00mp ( 9.5ha)**

**SUPRAFATA REGLEMENTATA IN PUZ : 1800.00 mp**

BILANT TERITORIAL EXISTENT	56351	56352	56661	
Suprafata parcele studiate -	400.00mp	800.00mp	600.00mp	100%
Suprafata construita -	0.00mp	0.00mp	0.00mp	0%
Suprafata platforma / drum -	0.00mp	0.00mp	0.00mp	0%
Suprafata spatiu verde-	400.00mp	800.00mp	600.00mp	100%
Suprafata desfasurata construita -	0.00mp	0.00mp	0.00mp	

**P.O.T. = 0 %**  
**C.U.T. = 0**

BILANT TERITORIAL PROPUȘ	PROPUS				MIN / MAX	
Suprafata parcelei studiate	400.00 mp	800.00 mp	600.00 mp	100%	POT=50% CUT = 1.0	POT min =40% max= 60%
Suprafata construita max.	200.00 mp	400.00 mp	300.00 mp	50%		
Suprafata spatiu verde minim	80.00 mp	160.00 mp	120.00 mp	20%		
Suprafata drumuri /trotuare /platforme / terase / amenajari ... maxim	120.00 mp	240.00 mp	180.00 mp	30%		
Suprafata desfasurata construita max.	400.00 mp	800.00 mp	600.00 mp		CUT min= 0.8 max=1.2	
Rhmax = P+1E (2 nivele)		Hmaxim = 8m		PROPUS		
min / max: P / P+1E		min / max : 6m / 8m		MIN / MAX		

### 3.5.1. FUNCTIUNI URBANISTICE PERMISE

În zona studiată în PUZ sunt permise următoarele funcțiuni urbanistice:

- Comerț, inclusiv unitățile care comercializează materiale de construcții, showroom-uri cu vânzare ( produse de construcții , ambarcațiuni sau mașini );
- Funcțiuni administrative și birouri, aferente activităților existente în cadrul zonelor de activități productive;
- Activități productive și de depozitare;
- depozitari de materiale de construcții reutilizabile;
- servicii conexe activităților productive și de construcții;
- parcaje publice subterane, supraterane și multietajate;
- echipamente edilitare;
- comerț, alimentație publică și servicii;
- locuințe de serviciu pentru personalul muncitor care asigură permanența serviciilor și/sau securitatea unităților;
- accese pietonale și carosabile;
- perdele de protecție și spații verzi



**Dualplan Studio SRL**

Sediul: Str. VICTORIEI, Nr. 70, cam. 2, Bl. 7,  
Sc. A, Ap. 5 - Mun. Tulcea, Jud. TULCEA  
Nr.Reg.Com: J36/194/2021  
CUI: 43738193

Punct de lucru București:

Str. Nicolae Filipescu, 53-55, et.6, cam.6.7,  
Sector 2

Tel: 0721321193

e-mail: office.2cstudio@gmail.com

11/15 - C

### 3.5.2 FUNCTIUNI URBANISTICE INTERZISE

În zona studiată în PUZ sunt **interzise** următoarele funcțiuni urbanistice:

- sunt toate acelea care nu sunt destinate direct funcțiilor dominante ale zonei reglementate, în conformitate cu actele normative specifice fiecărei zone.
- activități productive poluante;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități de substanțe inflamabile sau toxice;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane ( fac excepție platformele de depozitare a deșeurilor provenite din activitatea construcțiilor de pe amplasament) ;

### 3.5.3. AMPLASAREA CLADIRILOR PE PARCELE

Amplasarea cladirilor pe parcela este corelată cu suprafața parcelei și cu limitele zonelor de protecție care străbat amplasamentul.

Retragerile minime obligatorii sunt, de regula, următoarele:

- ▣ **cladirea se va retrage fata de latura EST cu minim 3.00 m ( ALINIERE preluata din documentatii PRECEDENTE de la NORD )**
- ▣ **retragere laterala VEST minim 2.00m**
- ▣ **retragere laterala NORD : minim 3.00m**
- ▣ **retragere fata de limita de SUD : minim 3.00m**
- ▣ **retragere fata de ax drum public str. PRISLAV : minim 15.00m ( ALINIERE MINIMA PROPUSA din AXUL DRUMULUI )**
- ▣ **retragere fata de ax drum public alea SERELOR : minim 11.00m ( ALINIERE MINIMA PROPUSA din AXUL DRUMULUI )**

Pentru detalii vezi **Plansa U2.0 Reglementari urbanistice**

3.5.4 INDICATORI URBANISTICI OBLIGATORII – LIMITE VALORI MINIME SI MAXIME:  
pot, cut, regim de înălțime, niveluri și înălțimea maximă:

#### 3.5.4.1- REGIMUL DE ÎNĂLTIME AL CLADIRILOR PROPUSE

**Rh = min. P / max. P+1**

**H = min. 6m – max. 8m (\* Hmax = 10m pentru Totem și reclama )**



**Dualplan Studio SRL**

Sediul: Str. VICTORIEI, Nr. 70, cam. 2, Bl. 7,  
Sc. A, Ap. 5 - Mun. Tulcea, Jud. TULCEA  
Nr.Reg.Com: J36/194/2021  
CUI: 43738193

Punct de lucru București:

Str. Nicolae Filipescu, 53-55, et.6, cam.6.7,  
Sector 2

Tel: 0721321193

e-mail: office.2cstudio@gmail.com

12/15 - C

### 3.5.4.2- INDICI URBANISTICI PROPUȘI (LIMITE VALORI MINIME ȘI MAXIME)

**P.O.T.min.= 40% și P.O.T.max.= 60%**

**C.U.T.min.= 0.8 și C.U.T.max.=1.2**

### 3.6. CADRUL LEGISLATIV AL PROIECTĂRII ȘI FUNCȚIONĂRII

Proiectarea în domeniul realizării investiției este reglementată de următorul cadru legislativ :

1. Legea **350/iulie 2001** –privind « Amenajarea teritoriului și urbanismului
2. Ordonanța 27 .27 08 2008, privind modificarea Legii 350/iulie 2001 privind « Amenajarea teritoriului și urbanismului »
3. Regulamentul general de urbanism , nr **525/1996** , cu modificările ulterioare
4. Codul civil.

### 3.7. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

În prezent în zona studiată există un punct de transformare a energiei electrice de mari dimensiuni.

#### **Alimentarea cu apă**

Asigurarea cu apă potabilă se va realiza prin racordarea obiectivului la rețeaua de alimentare cu apă potabilă existentă a localității Tulcea.

#### **Canalizarea**

Canalizarea se face prin intermediul unui racord la rețeaua de canalizare existentă a localității.

#### **Alimentarea cu energie**

Se va face prin racord de la rețeaua existentă în zona.

#### **Gestiunea deșeurilor**

Deseurile solide vor fi preluate de o firmă specializată. Colectarea Deseurilor se va face în Europubele Ecologice . Estimarea cantității de deșuri generate de funcțiunile propuse în PUZ se va stabili la fața DTAC.

**Racordul telefonic și cel pentru Semnalul Tv** se va asigura de furnizori specializați din zona , la cererea directă a beneficiarului .

Prin conexiunile enunțate se pot asigura și conexiuni internet ..

**Energia termică** este asigurată din sursa de bază , centrala termică proprie sau unități HVAC cu.

### 3.8. PROTECȚIA MEDIULUI

Zona cuprinsă în studiu pentru întocmirea Planului Urbanistic nu prezintă disfuncționalități din punct de vedere al protecției mediului.

Parametrii de fundare, natura terenului, adâncimea apei subterane și parametrii seismici caracteristici zonei sunt normali și nu sunt de natură să ridice probleme deosebite.

Construcția propusă nu constituie un potențial obiectiv de risc, nu are un impact deosebit și nu afectează mediul înconjurător astfel încât nu sunt necesare măsuri de reconstrucție ecologică a zonei propuse pentru amplasarea acesteia. Deseurile rezultate sunt deșuri menajere propriu – zise și se vor



**Dualplan Studio SRL**

Sediul: Str. VICTORIEI, Nr. 70, cam. 2, Bl. 7,  
Sc. A, Ap. 5 - Mun. Tulcea, Jud. TULCEA  
Nr.Reg.Com: J36/194/2021  
CUI: 43738193

Punct de lucru București:

Str. Nicolae Filipescu, 53-55, et.6, cam.6.7,  
Sector 2  
Tel: 0721321193  
e-mail: office.2cstudio@gmail.com

**ALEEA SERELOR , NR 1, 1A, 1B / NC 56351, 56352, 56661**

recicla selectiv; deseurile reciclabile (Pet – uri, sticle, ambalaje, etc.) vor fi colectate selectiv si depozitate in containere speciale. Deseurile menajere propriu – zise vor fi colectate in pungi de plastic si depozitate in europubele.

### **3.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

Nu sunt prevazute obiective de utilitate publica. Noile profile prouise pentru dezvoltarea ulterioara a zonei nu afecteaza proprietatile private ale persoanelor fizice sau juridice.

### **3.10. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UAT**

Realizarea proiectului propus va ridica si completa lista de servicii si oferte comerciale pentru localnicii municipiului Tulcea.

### **3.11. CATEGORII DE COSTURI**

CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE DE BENEFICIAR / INVESTITOR:

- Costuri de avizare si autorizare a investitiei
- Costuri de implementare a proiectului ( construirea obiectivelor din proiect)
- Costuri cu asigurarea utilitatilor
- Costuri cu realizarea accesului la drumul public

CATEGORII DE COSTURI CE VOR CAREA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE:

- Costuri cu realizarea pe viitor a noilor profile stradale propuse . Mentionam ca noile profile sunt propuse pentru o dezvoltare coerenta viitoare a zonei. In acest moment nu sunt necesare investitii in acest sens deoarece imobilele propuse au acces la drum public dimensionat coespunzator necesitatilor actuale de dezvoltare a zonei.

### **3.12 PROTECTIA CONTRA INCENDIILOR:**

Parcela beneficiaza de un acces direct.

Prezentul proiect va fi elaborat in conformitate cu reglementarile privind protectia impotriva incendiilor, cu prevederile si completarile ulterioare.

### **3.13 SANATATEA POPULATIEI:**

Se vor respecta normativele in vigoare privind sanatatea populatiei. In special ORDIN Nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

### **3.14 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE (SPATII VERZI)**

(1) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se înierbează și se plantează.

(2) Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 20%. ( asimilat zonelor industriale din RGU

(3) Pentru siguranța clădirii, arborii se plantează la o distanță de cel puțin 3,0m de aceasta.

(4) Suprafețele mineralizate vor fi concepute astfel încât să se evite sigilarea solului pe suprafețe mari și să se permită scurgerea dirijată a apelor meteorice.

### **3.15 SPATII DE JOACA PENTRU COPII**



**Dualplan Studio SRL**

Sediu: Str. VICTORIEI, Nr. 70, cam. 2, Bl. 7,

Sc. A, Ap. 5 - Mun. Tulcea, Jud. TULCEA

Nr.Reg.Com: J36/194/2021

CUI: 43738193

Punct de lucru Bucuresti:

Str. Nicolae Filipescu, 53-55, et.6, cam.6.7,

Sector 2

Tel: 0721321193

e-mail: office.2cstudio@gmail.com

14/15 - C

**ALEEA SERELOR , NR 1, 1A, 1B / NC 56351, 56352, 56661**

NU este cazul

### **3.16 DEPOZITAREA SI COLECTAREA DESEURILOR MENAJERE**

Se propune un sistem de colectare a deseurilor selectiv. Deseurile vor fi colectate de catre firma de salubritate a municipiului.

### **3.17 STAȚIONAREA SI GARAREA/ PARCAREA AUTOVEHICULELOR**

**Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.  
Numarul necesar de locuri de parcare se va calcula conform normativelor in vigoare (Regulament  
Parcari: HCL 201 din 28.09.2017 )**

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

Structurarea zonei conform reglementărilor urbanistice cuprinse în PLANUL URBANISTIC ZONAL permite realizarea unor construcții definitive cu funcțiunea de servicii si comerț.

Pentru realizarea celor enumerate mai sus se vor parcurge urmatorii pasi:

- aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL și întocmirea proiectului tehnic pentru obținerea autorizației de construire;
- respectarea în faza de proiectare a condițiilor impuse prin avize și acorduri;
- respectarea în faza de construire a proiectului autorizat și consultarea proiectantului la fazele determinante conform normativelor în vigoare;
- realizarea spațiilor verzi;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese pietonale, circulații interioare etc.

Elaboratorul studiului considera intemeiata dorinta beneficiarului de realizarea investiei propuse descrise mai sus.

**Intocmit,**

urb. CARAMAN Constantin



**Dualplan Studio SRL**

Sediu: Str. VICTORIEI, Nr. 70, cam. 2, Bl. 7,  
Sc. A, Ap. 5 - Mun. Tulcea, Jud. TULCEA  
Nr.Reg.Com: J36/194/2021  
CUI: 43738193

Punct de lucru Bucuresti:

Str. Nicolae Filipescu, 53-55, et.6, cam.6.7,  
Sector 2  
Tel: 0721321193  
e-mail: office.2cstudio@gmail.com