

Nr. înregistrare 29742/22.07.2026

ORDINEA DE ZI A ȘEDINȚEI C.T.A.T.U. DIN 28.07.2026

1. P.U.D. "CONSTRUIRE IMOBILE COMERȚ ALIMENTAȚIE PUBLICĂ"

Adresă: intravilanul municipiului Tulcea, T 61, P 1771, LOT 1, CF/NC 56329, Tulcea

Beneficiar: SC CENTRAL HORECA SRL

Șef proiect: Arh. Bogdan Mihai – SC DARPRO MED S.R.L.

2. Aviz oportunitate "AMENAJARE SPAȚII PENTRU DESFĂȘURARE CURSURI DE SPECIALIZARE PROFESIONALĂ ÎN CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ PRIN ÎNCHIDERE DEMISOL EXISTENT ȘI SUPRAETAJARE"

Adresă: intravilanul municipiului Tulcea, strada Babadag, FN – CF/NC 41372, Tulcea

Beneficiar: SC EN VOGUE REAL ESTATE SRL

Șef proiect: Arh. Cosmin Vizireanu – SC OPSCAPE HUB S.R.L.

3. Aviz oportunitate "CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (CU ACCES LA DOUĂ STRĂZI)"

Adresă: intravilanul municipiului Tulcea, strada Eternității, nr. 42 – CF/NC 55854, Tulcea

Beneficiar: STAMATE MIRCEA VALENTIN

Șef proiect: Arh. Anca Suhov – B.I.A. 050 Arh. Anca Suhov

**Arhitect șef,
Arh. Cristina PETRO**

SECRETARIAT C.T.A.T.U.
Mariana SĂGEATĂ

P.U.D.



P.U.D. – CONSTRUIRE IMOBILE COMERȚ ALIMENTAȚIE PUBLICĂ

**Jud.Tulcea, mun. Tulcea, Strada Babadag, tarlaua 61, Parcela
1771, LOT 1, nr. cadastral 56329**

Beneficiar – S.C. Central Koreca S.R.L.

**Jud. Tulcea, mun. Tulcea, Strada Babadag nr.3, bl. A5, sc.B, Parter
pentru utilizatorul S.C. US FOOD NETWORK S.R.L. (București, Sector 1, str. G-ral Ghe.
Magheru, nr.28-30)**

-2025-

LISTA DE RESPONSABILITĂȚI

Proiectant general

Sef proiect

DARPROMED S.R.L.

arh. Bogdan Mihai

Proiectant arhitectură

arh. Bogdan Mihai



Proiectare specialitate - urbanism

Proiectant / procesare

BAAD

arh. Alexandru Diculescu

Proiectant urbanism

arh. Andreea Prelipcean



Borderou
Piese scrise + piese desenate

PIESE SCRISE

- Certificat de urbanism nr. 243 din 09.04.2025
- Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate - extras de carte funciară
- Planuri cadastrale 1:500 și 1:2000
- Memoriu tehnic de prezentare
- taxa avizare P.U.D.
- taxa R.U.R.

PIESE DESENAȚE

- U 01 - Încadrare în teritoriu _____
- U 02 - Analiza situației existente _____ sc.1-500
- U 03 - Regim juridic, proprietate asupra terenurilor _____ sc.1-500
- U 04 - Reglementări tehnico-edilitare _____ sc.1-500
- U 05 - Reglementări urbanistice _____ sc.1-500
- U 06 - Mobilare urbanistică _____ sc.1-250
- U 07 - Desfasurate front stradal
- Profiluri stradale
- existent si propunere _____ sc.1-500

MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE



PROIECT: P.U.D. – CONSTRUIRE IMOBILE COMERȚ ALIMENTAȚIE PUBLICĂ

AMPLASAMENT: Jud. Tulcea, mun. Tulcea, Strada Babadag, tarlaua 61, Parcela 1771, LOT 1, nr. cadastral 56329

BENEFICIAR: Central Horeca S.R.L.

Jud. Tulcea, mun. Tulcea, Strada Babadag nr.3, bl. A5, sc.B, Parter pentru utilizatorul: S.C. US FOOD NETWORK S.R.L. (București, Sector 1, Calea Dorobanți nr. 239, Etaj 2, Cam. 5 ; J40/24660/1994 CUI 6645790)

CERTIFICAT DE URBANISM: NR. 243 DIN 09.04.2025

CAPITOLUL 1 – OBIECTUL LUCRĂRII

1.1. Obiectul lucrării: Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu în vederea stabilirii condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor pe parcela situată în str. Babadag, Tarlaua 61, Parcela 1771, Lot 1.

1.2. Solicitant / Beneficiar: Documentația este realizată la comanda **Central Horeca S.R.L. Jud. Tulcea, mun. Tulcea, Strada Babadag nr.3, bl. A5, sc.B, Parter** pentru utilizatorul: S.C. US FOOD NETWORK S.R.L. (București, Sector 1, Calea Dorobanți nr. 239, Etaj 2, Cam. 5 ; J40/24660/1994 CUI 6645790)

Prezenta documentație, la nivel de P.U.D., are ca obiectiv determinarea condițiilor arhitectural-urbanistice și tehnice de ocupare a lotului din Jud. Tulcea, mun. Tulcea, Strada Babadag, tarlaua 61, Parcela 1771, LOT 1, nr. cadastral 56329 pentru construirea a două unități de comerț alimentație publică.

1.3. Temeiul juridic: Proiectul se elaborează în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și în baza Certificatului de Urbanism **NR. 243 DIN 09.04.2025** emis de Primăria Municipiului Tulcea.

Terenul se află în intravilanul Municipiului Tulcea și este în proprietatea societății **CENTRAL HORECA S.R.L.** conform contract de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. 344 din 18.03.2025, înscris în Cartea Funciară nr.56329 a U.A.T. mun. Tulcea. Prin actuala documentație se stabilesc condițiile de construire în funcție de cerințele beneficiarului/utilizatorului și reglementările de urbanism faza Planul Urbanistic General al municipiului Tulcea aprobat prin H.C.L 29/27.05.1996,

H.C.L. 19/25.02.1999 și H.C.L. 129/26.05.2011, dar și ale Planului Urbanistic Zonal ZONA SUD VII TULCEA, aprobat prin H.C.L. nr. 371 din 23.12.2003.

CAPITOLUL 2 – SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. Regimul juridic și localizarea terenului:

Terenul este situat în intravilanul Municipiului Tulcea, pe artera principală str. Babadag. Suprafața totală din măsurători este de 3500 mp, identificată cu NC 56329. Terenul se află în proprietatea societății CENTRAL HORECA S.R.L. conform contract de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. 344 din 18.03.2025, înscris în Cartea Funciară nr.56329 a U.A.T. mun. Tulcea

2.2 Încadrarea în zonă, aspecte morfologice

MORFOLOGIC, Zona este situată în unitatea majoră de relief Podișul Dobrogei, la contactul dintre Podișul Dobrogei de Nord (Dealurile Tulcei) și Delta Dunării. Amplasamentul cercetat este situat prezintă o suprafață relativ plată.

GEOLOGIC, zona studiată face parte din unitatea structurală majoră a Orogenului Nord-dobrogean, subunitatea Pânzei de Tulcea în care se identifică un fundament alcătuit din roci cristaline paleozoice și un înveliș sedimentar triasic, străpuns de riolite și porfire.

HIDROGEOLOGIC, municipiul Tulcea se situează în bazinul hidrografic al fluviului Dunărea. Astfel rețeaua hidrografică ce drenează teritoriul Dobrogei prezintă o densitate medie redusă (0,1 – 0,2 km/km²) și este constituită din râuri scurte – a căror lungime, depășește doar în trei cazuri 50 km – cu debite lichide scăzute (sub 1 m³/s) și regim torențial de scurgere.

2.3. Analiza fondului construit existent și vecinătăți:

Amplasamentul studiat se află în intravilanul municipiului Tulcea, într-o zonă cu potențial de dezvoltare.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Tulcea și Planului Urbanistic Zonal ZONA SUD VII TULCEA aflate în vigoare, terenul se află în zona LM – ZONA REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE P, P+1, P+2 (până la 10m). Aflat într-o zonă cu terenuri agricole, unități industriale, depozite, transport, gospodărie comunală și cimitire, terenul în suprafață de 3500 mp. are funcțiunea de teren arabil situat în interiorul intravilanului municipiului Tulcea.

În vecinătatea directă a terenului propus pentru reglementare, se afla funcțiuni precum comerț și servicii (benzinăria Lukoil), clădirea de producție produse de patiserie a aceluiași investitor.

Terenul analizat prin P.U.D. are forma de patrulater neregulat, are o suprafață de 3500 mp, conform CF nr. 56329 Tulcea și este delimitat după cum urmează:

- la NE – proprietate privată, cu funcțiunea curți construcții, ocupată cu o stație de alimentare cu combustibil (Lukoil)
- la NV – domeniu public/privat, strada Babadag
- la SE - proprietate privată, cu funcțiunea teren arabil
- la SV – proprietăți private, cu funcțiunea teren arabil și curți construcții

* Indicatori spațiali:

- suprafața teren este de 3500 mp. conform CF nr. 56329 Tulcea
- amplasamentul este liber de sarcini juridice și liber de construcții

Amplasamentul este mărginit de proprietăți particulare, unele construite, împrejmuite, aspectul general fiind moderat plăcut, dinamic prin prisma circulațiilor din zonă, cu multă vegetație spontană și puncte de interes comercial. La distanțe relativ mici față de acest amplasament se află construcții cu funcțiunea de locuințe (colective sau individuale) sau cu funcțiunea de spații comerciale, prestări servicii.

• *Ocuparea terenurilor cadrul construit, regim tehnic*

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Tulcea și Planului Urbanistic Zonal ZONA SUD VII TULCEA aflate în vigoare, terenul se află în zona LM – ZONA REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE P, P+1, P+2 (până la 10m), aflat într-o zonă cu terenuri agricole, unități industriale, depozite, transport, gospodărie comunală și cimitire.

Cadrul construit existent în perimetrul zonei studiate, respectiv în imediata apropiere a terenului ce face obiectul prezentei documentații, se compune din locuințe (individuale sau colective) cu regim de înălțime de la P+1 la P+7, dar și clădiri cu funcțiune comercială și de prestări servicii cu regim de înălțime mic, în general P până la P+3, dispuse pe loturi individuale, delimitate de circulații rutiere și pietonale amenajate în funcție de utilizarea terenului.

Parcelele din zona sunt de dimensiuni diverse, loturile de dimensiuni mici cu construcții individuale, loturi de dimensiuni generoase, atât libere de construcții cât și ocupate de construcții de mari dimensiuni, fie locuințe colective sau unități comerciale, de alimentație publică sau de prestări servicii. Alinierea construcțiilor se face retras de la aliniamentul străzii Babadag, cu retrageri între 18.59 – 20.00 ml. față de limita circulației pietonale aparținând domeniului public.

La data întocmirii documentației necesare P.U.D.-lui terenul studiat este liber de construcții.

Amplasarea față de aliniament:

- 3,00m față de strazile cu lățimea de 5,00m;
- 4,00m față de strazile cu lățimea de 7,00m;
- 20,00m față de strada Babadag

Amplasarea în interiorul lotului:

Fata de limitele laterale conform Codului Civil – minim 0,60 m pentru fatada fara vedere directa si la 2,00m fatada cu vedere directa. In situatia in care in spatele parcelei ramane o suprafata mai mare de 40,00 mp se va lasa ape o latura a parcelei culoar liber de minim 2.80 m pentru acces auto

- *Regimul juridic:*

Terenul este în proprietate privată a persoanelor fizice și este liber de sarcini juridice, este detinut de investitor în baza contractului de vânzare-cumparare autentificat cu nr. 344 din 18.03.2025.

- *Echiparea tehnico –edilitară*

Zona este echipată optim din punct de vedere edilitar: există rețele de telefonie mobilă, rețele electrice de joasă tensiune supraterane, de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare menajeră. În zonă este prezentă și rețea de alimentare cu gaze naturale, la care nu exista însă acces direct de la amplasamentul studiat.

- *Căi de comunicație existente.*

Accesul la terenul studiat se face din E87 - Strada Babadag, în apropierea intersecției cu străzile Viticulturii și Barajului, fiind astfel plasată într-o zonă relativ aglomerată din punct de vedere al traficului auto. Prezența unor mijloace de transport în comun în imediata apropiere (linie de autobuz) și apropierea de intersecții importante ale căilor rutiere de comunicații constituie contextul unui teren ușor accesibil de la distanțe mari, cu potențial pentru îmbunătățirea calității vieții în zonă în condițiile amplasării unei funcțiuni adecvate.

CAPITOLUL 3 – REGLEMENTĂRI, PROPUNERI, REGULAMENT

3.1 Zonificarea funcțională:

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Tulcea și Planului Urbanistic Zonal ZONA SUD VII TULCEA aflate în vigoare, terenul se află în zona LM – ZONA REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE P, P+1, P+2 (până la 10m), aflat într-o zonă cu terenuri agricole, unități industriale, depozite, transport, gospodărie comunală și cimitire.

- *Funcțiune propusă:*

Prezenta documentație descrie proiectul pentru realizarea a doua constructii independente cu functiune de alimentatie publica t i p "DRIVE-IN", dezvoltate doar pe parter, propuse a se edifica pe un teren aflat in proprietate particulara - pers. Juridica s.c. Central Horeca s.r.l.- respectiv pe o suprafata studiata de 3 500 mp., teren situat in intravilanul Municipiului Tulcea, jud. Tulcea.

Funcțiunea propusă se încadrează în procentul de 1,9%, respectiv suprafața de 0,42 ha din totalul suprafeței reglementare prin P.U.Z. Sud-Vii, ca zona destiată comerțului și prestărilor de servicii ca funcțiune independentă pe lot.

Din analiza întregii zone, această funcțiune nu este prezentă pe un singur lot, drept urmare propunerea se înscrie în reglementările P.U.Z. avizat și aprobat anterior.

În vecinătatea directă a terenului propus pentru reglementare, se afla funcțiuni precum comerț și servicii (benzinăria Lukoil), clădirea de producție produse de patiserie a aceluiași investitor.

- *Echiparea tehnico- edilitară:*

Clădirea va fi racordată la rețelele tehnico-edilitare publice existente în zonă. Racordul la rețeaua de canalizare, apă potabilă, energie electrică se va realiza cu ajutorul bransamentelor existente pe teren, fără a incomoda excesiv traficul auto și pietonal din zonă

Apele pluviale se vor colecta prin sistem de jgheaburi, burlane și rigole și se vor dirija către rețeaua publică de canalizare. Gunoiul menajer va fi depozitat în pubele ecologice amplasate pe lot, pe platforma betonată.

- *Spații plantate.*

Se va asigura un procent minim de 30% spații verzi, reprezentat de spații verzi amenajate la sol, unde se vor planta arbori de talie medie și arbuști ornamentali.

- *Condiții geotehnice:*

Se va stabili soluția de fundare și adâncimea acesteia precum și necesitatea pernei de balast conform referatului geotehnic. Structura de rezistență a obiectivelor proiectate va fi astfel aleasă și calculată, încât să micșoreze sensibilitatea construcției la deformațiile terenului de fundare și să fie capabilă să preia eventualele tasări neuniforme și diferențiate în timp.

- *Aspectul exterior al clădirilor:*

Arhitectura, volumetria, materialele folosite se vor concepe unitar și vor evidenția caracterul și potențialul zonei. Delimitarea proprietății se va păstra în forma actuală, cu împrejmuire opacă la limita cu proprietățile particulare vecine și împrejmuire transparentă către domeniul public, pentru asigurarea intimității, care va respecta caracterul zonei.

- *Amenajare incintă:*

Circulația în incintă va fi amenajată cu alei asfaltate, spații verzi plantate cu vegetație joasă, arbuști ornamentali și arbori de talie medie. Se vor amenaja platforme pavate destinate parcării la sol a automobilelor (parcare neacoperită) și o zonă de parcare amenajată cu dale. Circulația carosabilă în interiorul parcelei va fi organizată sub forma aleilor carosabile, de acces la zona de parcare, la zona de aprovizionare și la zona de plasare/ridicare a comenzilor. Circulația carosabilă va fi însoțită de circulație pietonală pentru accesul către interiorul construcțiilor și la zonele de parcare. Vor fi amenajate terase descoperite dotate cu mobilier de exterior destinate alimentației publice. Spațiile verzi amenajate prin plantarea de arbuști și vegetație joasă vor completa amenajarea incintei, generând un spațiu dinamic și plăcut, în concordanță cu caracterul zonei.

Vor fi amenajate 24 locuri de parcare asigurate în interiorul parcelei (324,60 mp.) din care 4 locuri echipare cu punct de reîncărcare pentru vehicule electrice, precum și tubulatura încastrată pentru cablurile electrice.

- S platforme auto = 41,49 mp.
- S alei carosabile = 1190,34 mp.
- S circulații pietonale și pavaje = 278,92 mp.

Principiul de funcționare al restaurantului « drive-in » presupune în principal realizarea unei bretele auto independente, perimetral construcției, care să permită circulația autoturismelor și autospeciălor.

- Curte exterioară de serviciu:

K F C : 70.24 mp. (inclusiv zona alocată containerelor frigorifice)

Taco Bell: 52.5 mp. (inclusiv zona alocată containerelor frigorifice)

- Terase exterioare sezoniere, mobilate, descoperite și prevăzute cu umbrele amovibile:

KFC: aprox. 34.65 mp.

Taco Bell: aprox. 29.00 mp.

- Delimitarea incintei adaptată funcțiunii urbane a obiectivului și în relație arh. cu vecinătățile amenajate

- Signalistica Publicitară Exterioară:

Pentru signalistica publicitară specifică brand-ului KFC, la restaurantul Drive In se propun în vederea executării și montării pe lotul pe care va fi amplasată construcția: un pilon pentru signalistică cu H: 10.00-12.00M, un totem pentru signalistică cu H: 3.50M, un previewboard, un menuboard, un limitator de înălțime și 3 (trei) semne direcționale, iar pe clădire: 3 (trei) logo-uri cu litere volumetrice luminoase și 3 (două) casete luminoase, conform planșelor anexate.

Pentru signalistica publicitară specifică brand-ului Taco Bell, la restaurantul Drive In se propun în vederea executării și montării pe lotul pe care va fi amplasată construcția: un pilon pentru signalistică cu H:10.00 M, un totem pentru signalistică cu H: 3.50M, un previewboard, un menuboard, un limitator de înălțime și 3 (trei) semne direcționale, iar pe clădire: 2 (două) logo-uri cu litere volumetrice luminoase și 2 (două) casete luminoase.

3.2 Indicatori urbanistici:

P.O.T. admis = 35%

C.U.T. admis = 0,35

P.O.T. existent = 0%

C.U.T. existent = 0

P.O.T. max. propus = 30%

C.U.T. max. propus = 0,3

Indicatori spațiali:

- Suprafața teren = 3500 mp (conform extrasului de carte funciară)
- Sc construcții propuse = 644,12 mp.
- Sd construcții propuse = 644,12 mp.

Bilanț teritorial:

- Suprafața teren = 3500 mp. (conform extrasului de carte funciară)
- Suprafața construită clădire propusă = 644,12 mp.
- Suprafața desfășurată clădire propusă = 644,12 mp.

- Regim de înălțime propus = Parter
- H max. la atic = 6,00ml
- H max. element de marcare în fațadă a accesului principal = 8,00ml
- H max. Totem publicitar = 12,00ml
- Parcare = 24 locuri de parcare asigurate în interiorul parcelei (324,60mp) din care 3 locuri prevazute cu stație de încărcare pentru autovehicule electrice
- S platforme auto = 41,49mp
- S alei carosabile = 1190,34 mp

3.3 Regimul de înălțime:

Se propune un regim de înălțime Parter, fără a depăși înălțimea maximă admisă la cornișă de 10 metri la cornișă.

- Regim de înălțime propus = Parter
- H max. la atic = 6,00ml
- H max. element de marcare în fațadă a accesului principal = 8,00ml
- H max totem publicitare = 12,00ml

Regimul de înălțime ale construcțiilor propuse este Parter.

Înălțimea la atic este de 5,50-6.00 m, având si elemente locale de marcare în fațadă a accesului principal cu înălțimea maximă de 6,20m si 8.00m. Înălțimile maxime sunt calculate pornind de la cota terenului amenajat (cota trotuarului fiind considerată cota 0,00).

3.4. Retrageri minime față de limitele de proprietate:

- Retragera față de aliniament (str. Babadag): 20,00ml.
- Retrageri față de limita laterală NV: 11,00ml.
- Retrageri față de limita laterală SE: 2,00ml.
- Retragera față de limita posterioară NE: 5,00ml.

- *Amplasarea clădirilor față de aliniament:*

Se va respecta caracterul zonei prin amenajarea spațiilor verzi spre limita din strada Babadag, clădirea amplasându-se cu o retragere stabilită prin aliniamentul existent.

Se va amplasa astfel clădirea propusă cu o retragere de 20,00ml față de limita circulației pietonale de la strada Babadag.

Retragerea fata de aliniament respecta prevederile documentatiei de urbanism faza P.U.Z..

- *Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:*

Construcția propusă va fi amplasată în interiorul lotului, la distanța minimă de 11,00 ml față de limita de NV a terenului (stânga), la o distanță minimă de 5,00ml față de limita de NE și SE ale proprietății și la o distanță minimă de 2,00ml față de limita de SV a terenului.

Retragerea fata de limitele laterale respecta prevederile documentatiei de urbanism faza P.U.Z., avand in vedere ca rezulta o suprafata mai mare de 40,00 mp de curte interioara retragerile fata de limitele laterale sunt mai mari de 2,80 ml.

Fata de cladirile invecinate s-au respectat distantele prevazute conform adresei nr.11406 din 23.03.2026, respective fata de pompa de distributie carburant – 10m; chesonul gurilor de descarcare – 12m.

CAPITOLUL 4 – MOBILARE URBANISTICĂ

4.1. Soluția arhitectural-urbanistică:

Investiția pentru care s-a elaborat studiul privind construirea celor doua unitati de alimentare publica, avand ca operatori brand-urile KFC si Taco Bell, prevede si amenajarea exterioara aferenta unitatilor restaurant "stand alone", incluzand caile de comunicații rutiere si pietonale, strapungerile și conexiunile acestora la drumurile publice alaturate (Strada Babadag), amenajarea spațiilor verzi plantate, amenajarea teraselor exterioare și zonelor cu mobilier de terasă și a platformelor de staționare pentru autospeciala de aprovizionare și a celei de salubritate.

Intenția investitorului si utilizatorului este sa ofere participantilor la traficul auto din municipiul Tulcea sau a celor care tranzitează orașul pe relația principală Nord-Sud un loc de luat masa in regim quick service si implicit un loc de relaxare.

În acest sens, obiectivul comercial propus în acest proiect, vine sa completeze prin profilul activităților, pachetul de servicii pentru acest punct de interes major al traficului rutier din zona de intrare în Municipiul Tulcea, dinspre Sud-Vest în condițiile în care amplasamentul studiat este situat și în proximitatea unor centre comerciale de retail cum ar fi Kaufland, JYSK, sau Flanco.

Volumele vor fi integrate arhitectural în peisajul urban al străzii Babadag.

4.1.1. Sistem constructiv

Structura de rezistență a construcțiilor propuse:

Infrastructură alcatuita din fundații continue din beton armat turnat monolit, cu grinzi de echilibrare din beton armat; geometria și calculul fundațiilor vor fi determinate în baza studiului geotehnic întocmit de specialist autorizat si verificat Af.

Adâncimea de fundare fata de cota terenului natural va fi impusă de recomandările si concluziile studiului geotehnic (min. 1.20 M fata de cota terenului natural).

Pardoseala armată cu fibre în dispersie pentru parter cu grosime de 20 cm. turnat monolit.

Structura de rezistență (suprastructura) va fi din stâlpi monoliți din beton armat cu grinzi metalice de legătură de stabilizare și zabrelite (ferme dispuse transversal), contravântuite cu tiranți în planul acoperișului (șarpantă metalică) pe direcția transversală și longitudinală.

Acoperișul va fi tip șarpantă metalică cu învelitoare din panouri izolatoare sandwich (multistrat PUR/PIR) tip "Top Roof 150" sau din fâșii de tablă trapezoidală cu izolație din vată bazaltică incombustibilă cu grosime de 200 mm.

Inchiderile exterioare:

Pereți exteriori alcătuiți din:

- Panouri de zidarie tip Porotherm STh cu grosime 25 cm, armați cu sâmburi din beton armat și cu închidere superioară prin centura perimetrală, de asemenea din beton armat monolit.

- Pereți exteriori alcătuiți din panouri termoizolante tristrat tip «isopan» grosime 15 cm, cu miez din spumă poliuretanică.

Pereți vitrați integral aferent salonului restaurant: tâmplărie din profile de aluminiu tip cortină cu geam termopan LOW-E ultra-clear, grosime panou 10/18/10, securizat/exterior – duplex interior.

Containere frigorifice – panouri termoizolante implicit pentru acoperiș, montate pe un cadru autoportant metalic, așezate pe o platformă betonată conectată de construcția principală pe latura dinspre Vest.

4.1.2. Aspect exterior

Construcțiile propuse vor avea imaginea exterioară distinctivă pentru funcțiunea pe care o adăpostesc, și se va urmări crearea unui ansamblu coerent adaptat contextului urban.

Panotaje de fațadă se vor realiza în sistem de fațadă ventilată alcătuit din casete din aluminiu compozit, panouri compact compozit HPL sau Fibrociment.

Cromatică fațadelor: Gri deschis, Gri antracit, Rosu intens, Negru, Alb mat, decor Lemn cu fibra dispusă vertical

Socul perimetral se va finisa la exterior cu plintă din granit natural gri fiamat sau cu ceramica portelanată.

Fațadele construcției, pe zonele salonului restaurant, vor fi amenajate cu lamele din lemn stratificat sau din aluminiu vopsit decor lemn, cu rol de protecție/umbrire solară.

Tarcul de serviciu va avea închideri din lamele din WPC cu dispunere verticală, montate pe o structură metalică autoportantă fixată de pardoseala exterioară din beton armat.

Tâmplăria exterioară: gri închis RAL 7016 și negru RAL 9004

Împreună cu amenajarea spațiilor verzi precum și a teraselor exterioare imaginea exterioară a ansamblului propus, conținând cele două construcții de tip DRIVE IN, se vor încadra în contextul urban local.

4.1.3. Bilant

S. Teren studiat prin proiect: 3 500 mp.

Sc. Suprafața construită 2 x Unitate de Alimentatie Publica: 644.12 mp.

Sd. Suprafața desfășurată construcției: 644.12 mp.

S spații verzi: 1142.67 mp. (aprox. 32% - raportat la amplasamentul studiat) din care:

- *Spații plantate = 818,07,p*

- *Dale înierbate = 324,60mp*

Regim de înălțime: Parter (ambele construcții)

Înălțime la cornisa: H + 3.00 M / + 3.50 M

Înălțime la cota aticului: + 5.50/+6.00 M

Înălțime dominantă portal acces: H + 6.20 M / 8.00M

Înălțime maximă TOTEM/PILON: + 10.00M - max. 12.00M

Nr. Utilizatori: Restaurant KFC:

- max. 54 clienți sala consum - restaurant;
- terasa ext. max. 40 clienți;
- max. 14 angajați/țura zi; max. 6 angajați /țura de noapte (dupa caz)

Nr. Utilizatori: Restaurant Taco Bell:

- max. 40 clienți sala consum - restaurant;
- terasa ext. max. 32 clienți;
- max. 10 angajați/țura zi; max. 5 angajați /țura de noapte (dupa caz)

4.2. Circulația auto și pietonală:

Accesul pietonal și auto în incintă se va realiza din strada Babadag conform acordului favorabil nr. 11721/03.07.2026 eliberat de Direcția Întreținere și Administrare Patrimoniu Tulcea.

Fluxul interior de tip drive-in este proiectat pentru a nu bloca circulația publică. Se vor amenaja 24 locuri de parcare în incintă din care 2 vor fi destinate persoanelor cu dizabilități iar 4 locuri vor fi echipate cu punct de reîncărcare pentru vehicule electrice, precum și tubulatura încastrată pentru cablurile electrice.

Principiul de funcționare al restaurantului « drive-in » presupune în principal realizarea unei bretele auto independente, perimetral construcției, care să permită circulația autoturismelor și autospeciălor.

Circulația carosabilă în interiorul parcelei va fi organizată sub forma aleilor carosabile, de acces la zona de parcare, la zona de aprovizionare și la zona de plasare/ridicare a comenzilor. Circulația carosabilă va fi însoțită de circulație pietonală pentru accesul către interiorul construcțiilor și la zonele de parcare.

Organizarea circulațiilor interioare și a acceselor carosabile și pietonale din strada Babadag se vor realiza numai respectând condițiile avizului favorabil nr. 212253/05.06.2026 emis de IPJ Tulcea, Poliția Municipiului Tulcea, Biroul Rutier

• Circulații și accese:

Accesul în incintă se va face din strada Babadag, acces auto de intrare și ieșire a autovehiculelor cu o lățime de 7,00m, însoțit de circulație pietonală destinată accesului pe parcelă și către obiectivele propuse a fi construite.

Conform conceptului DRIVE IN, unitățile de alimentație publică vor fi înconjurate de o alee carosabilă (brea carosabilă) destinată atât autoturismelor de mici dimensiuni ale vizitatorilor și angajaților, cât și accesului cu mașini de transport marfă către curtea de serviciu (terasă acoperită cu împrejmuire din confecție metalică) din zona aprovizionare a fiecăruia dintre cele două construcții.

• Staționarea autovehiculelor:

Se va face numai în interiorul parcelei, deci în afara circulației publice. Se va asigura parcare pentru 24 autoturisme la sol (dintre care 2 locuri pentru persoane cu dizabilități), în parcare amenajată neacoperită, în interiorul incintei, și un loc de parcare/staționare mașina de transport marfă. Din cele 24 locuri de parcare, 3 locuri de parcare vor fi prevăzute cu stații de încărcare pentru autovehicule electrice.

Prin documentatia de urbanism faza P.U.Z. au fost prevăzute maxim 5 locuri de parcare pe lot, prin prezenta documentatie de urbanism se solicita o derogare de la aceasta reglementare întrucât legislația specifică a suferit actualizări, iar capacitatea propusă generează un necesar mai mare de locuri de parcare. Acestea se vor amenaja strict în interiorul lotului pentru a nu perturba traficul și circulația din zonă.

4.3. Amenajări exterioare și spații verzi:

Spațiile verzi vor ocupa un procent de minim 32% din suprafața totală a terenului minim 1142.67 mp. Platformele carosabile vor fi pavate/asfaltate.

Spațiile verzi amenajate prin plantarea de arbuști și vegetație joasă vor completa amenajarea incintei, generând un spațiu dinamic și plăcut, în concordanță cu caracterul zonei.

CAPITOLUL 5 – ASIGURAREA UTILITĂȚILOR TEHNICO-EDILITARE

5.1. Alimentarea cu apă și canalizarea:

Racordarea se va face la rețeaua publică din str. Babadag, conform condițiilor administratorului local de rețele SC AQUASERV SA, din căminul de vane situat la intersecția străzilor Cocos și Viticulturii, respectiv în căminul de vizitare situate la intersecția străzilor Babadag și Viticulturii. Conform avizului favorabil emis de SC AQUASERV SA, alimentarea cu apă potabilă și evacuarea apelor uzate menajere se vor realiza numai în urma prezentării unui proiect tehnic realizat de un proiectant avizat, avizat de către SC AQUASERV SA și executat de o firmă autorizată în domeniu.

5.2. Alimentarea cu energie electrică și gaze:

Racordurile se vor executa în baza avizelor obținute de la deținătorii de rețele prezente în zonă.

Având în vedere că nu există acces direct de la amplasamentul studiat la rețeaua de alimentare cu gaze existentă în zonă, amplasamentul studiat va fi racordat doar la rețeaua de alimentare cu energie electrică existentă.

În zona obiectivului există L.E.S. 20 kv 9110 și L.E.S. 0,4kv, fata de care se va păstra distanța de apropiere de minim 1 m dintre cel mai apropiat punct al fundației obiectivului și acestea.

Procedura de racordare la rețelele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică se va parcurge conform metodologiei după emiterea autorizației de construire a obiectivului de bază.

Conform avize de amplasament emise rețelele pot prelua necesarul generat de acesta.

5.3. Gestionarea deșeurilor:

Se va amenaja o platformă gospodărească impermeabilizată pentru colectarea selectivă a deșeurilor.

Deseurile menajere se vor colecta și se vor depozita temporar într-un loc special amenajat, adiacent construcțiilor KFC și Taco Bell, în tarcul închis conectat la fațada posterioară a construcțiilor, în tomberoane din PVC și containere cu capac și vor fi transportate și depozitate în locuri special amenajate pentru această destinație, ori de câte ori este nevoie, de către serviciul specializat de salubritate cu care operatorii economici vor încheia contracte pentru colectarea, transportul și depozitarea deșeurilor cu excepția celor cu regim special.

Tipul deșeurilor: deșeuri menajere provenite din spațiile de consum, tehnologice din preparari (bucatarie) și din ambalaje. Întrucât spațiul comercial beneficiază de un acces de serviciu depozitarea temporară (limitată) a deșeurilor menajere, tehnologice și a celor provenite din ambalaje (carton, hartie, polistiren, folie plastic, pvc, sticlă, aluminiu) se face în exteriorul unității într-un spațiu special amenajat și finisat, în pubele din PVC și tabla de inox prevăzute cu capac și cu saci menajeri, situat în vecinătatea accesului de serviciu pentru marfa, cu posibilitatea facilă de evacuare directă în exteriorul incintei și cu posibilitatea de spălare și igienizare periodică a acestuia.

Trierea pe tipuri de deșeuri în pubele și containere separate este obligatorie. Deșeurile rezultate din activitatea desfășurată provin: din ambalaje de carton, sticlă și plastic (folie pvc), aluminiu depozitate selectiv și deșeurilor de origine biodegradabilă (animală și vegetală) se depozitează în recipiente din tablă de inox, ermetic închise, cu evacuare prin contract firmă profil.

Planul de gestionare a deșeurilor

Planul de prevenire a generării deșeurilor de ambalaje necesită o abordare cuprinzătoare, care minimizează impactul asupra deșeurilor de ambalaje pe parcursul ciclului de viață, de la selectarea materiilor prime la gestionarea eficientă a deșeurilor.

Planul de gestionare a deșeurilor va urmări:

Gospodărirea resurselor și, respectiv, a deșeurilor în amplasament;

Stabilirea de obiective și indicatori măsurabili;

Tinte voluntare și alte instrumente.

Reducerea cantităților de deșeuri rezultate din activitatea proprie poate fi realizată prin implementarea unor politici și practici cum ar fi:

Utilizarea eficientă a resurselor;

Achiziționarea unor utilaje moderne care pot prelucra eficient un produs;

Monitorizarea fluxului de materii utilizate și rezultate;

Instruirea angajaților;

Stabilirea unui program de reciclare a deșeurilor;

Elaborarea listei ce cuprinde deșeurile periculoase/nepericuloase;

Evaluarea riscurilor privind gestiunea deșeurilor periculoase;

Identificarea firmelor specializate în transportul, eliminarea și reciclarea deșeurilor;

Deșeurile metalice rezultate în urma procesului de producție sunt depozitate în exteriorul clădirilor KFC și Taco Bell, într-un tarc, în containere din pvc sau metalice pentru prevenirea dispersării acestora în zonă. Deșeurile menajere rezultate din funcțiunile unităților comerciale vor fi depozitate în pubele ecologice amplasate pe platforma betonată, finisată corespunzător, cu evacuare periodică și transport la rampa de gunoi a localității.

5.4. Împrejmuiri exterioare:

În principiu, unitățile de alimentare publică KFC și Taco Bell DRIVE-THROUGH nu au, conform conceptului general de arhitectură, intenția de a împrejmuî lotul studiat, întrucât prin natura funcțiunii acestuia, ansamblul se poate încadra în categoria lucrărilor cu amenajări exterioare deschise cu sistematizare și peisagistică atractivă, integrată în contextul urban adiacent și în comunicare cu spațiile exterioare laterale cu care se învecinează.

Delimitările față de loturile cu care se învecinează pot fi realizate doar prin perdele de vegetație și garduri vii cu înălțimi de max 1.2-1.5-2.00M, dense și care, prin elementele de peisagistică sau mobilier urban, să personalizeze lotul analizat. Arborii, copacii și gardurile vii, vor fi plantate astfel încât să fie respectat codul civil în acest sens. Luând însă în considerare că lotul analizat va fi sistematizat vertical și parțial vecinătățile nu sunt amenajate, se propune realizarea unui soclu din beton, turnat în interiorul suprafeței lotului, la limitele de proprietate, care să faciliteze realizarea umpluturilor de pământ. Înălțimea acestui soclu nu va depăși 40-50 cm. deasupra terenului nesistematizat existent. Grosimea soclului nu va depăși 30 cm. și va fi construit pe o fundație continuă de aprox. 60-80 cm. Se va păstra ca finisaj, betonul aparent, după decofrare. Deasupra soclului se vor putea monta panouri usoare metalice din plasa bordurată și plastifiată cu o înălțime de 1.00M.

Lotul nu va avea un acces închis cu porți sau panouri amovibile de închidere, nici pentru pietoni și nici pentru autoturisme. Se poate lua însă în calcul montarea unor bariere automatizate pentru un bun control și gestionarea fluxurilor auto în interiorul lotului.

5.5. Amplasare față de stația de carburanți învecinată:

Zona construibilă în interiorul căreia se vor amplasa clădirile propuse este poziționată în afara zonei de protecție a rezervoarelor de combustibil îngropate ale stației de carburanți cu care se învecinează terenul studiat, la limita de NV, limită de protecție de minim 15m față de clădiri cu afluență de public conform normativ NP 004 din 2005.

CAPITOLUL 6 – CONCLUZII ȘI MĂSURI DE PROTECȚIA MEDIULUI

Prezența diverselor mijloace de transport în comun în imediata apropiere (linie de autobuz), accesul din Dn 22 – strada Babadag și apropierea de intersecții importante ale căilor rutiere de comunicații constituie contextul unui teren ușor accesibil de la distanțe mari, cu potențial pentru îmbunătățirea calității vieții în zonă în condițiile amplasării unei funcțiuni adecvate. Din acest punct de vedere amplasarea unui ansamblu de două unități de alimentație publică tip DRIVE IN pe terenul care a generat P.U.D.-ul valorifică potențialul comercial al zonei și va contribui la creșterea calității spațiului urban într-o zonă cu funcțiuni diverse, în apropierea unor zone de locuințe (individuale și colective), unități comerciale și de prestări servicii.

Investiția propusă pe parcela din str. Babadag, Tarlaua 61, Parcela 1771, Lot 1 nu generează impact negativ asupra factorilor de mediu sau asupra vecinătăților.

Conform Deciziei etapei de încadrare nr. 13/02.07.2026 a Direcției Județene de Mediu Tulcea, obiectivul propus prin PUD nu necesită evaluare de mediu și se supune adoptării fără aviz de mediu.

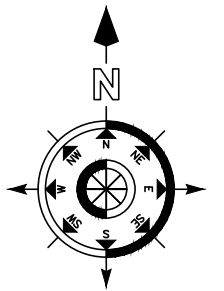
Realizarea proiectului: „P.U.D. – **CONSTRUIRE IMOBILE COMERȚ ALIMENTAȚIE PUBLICĂ**” într-o zonă locuită a orașului a fost făcută conform prevederilor PUG, respectând caracterul arhitectural și ambiental al zonei și având influență pozitivă asupra zonei prin creșterea calității vieții. Documentația PUD fundamentează tehnic și juridic oportunitatea realizării proiectului în deplină concordanță cu dezvoltarea urbană a Municipiului Tulcea.

Întocmit,

arh. Alexandru Dicușescu, arh.
Andreea Prelipcean



adresa: jud.TULCEA, mun. TULCEA, str. Babadag, tarlaua 61, PARCELA 1771 LOT 1, nr. cadastral 56329



LEGENDA

- | | |
|---|----------------------------------|
|  | Limita zona analizata |
|  | Teren care a generat PUD |
|  | Pietonal existent |
|  | Carosabil existent |
|  | Constructii existente |
|  | Terenuri curti-constructii |
|  | Terenuri intravilane arabile |
|  | spatiu verde existent neamenajat |
|  | Regim de inaltime |
|  | Aliniamentul impus prin C.U. |

STAREA FIZICA A CONSTR. EXIST.

-  FOARTE BUNA
 BUNA
 MEDIE
 REA

BILANT TERRITORIAL

S teren: **3500 mp** (din masuratori)
Regim de inaltime prop.: **P**
H max la cornisa: 10 m
POT max. admis (cf. C.U.) - 35%
CUT max. admis (cf. C.U.) - 0.35

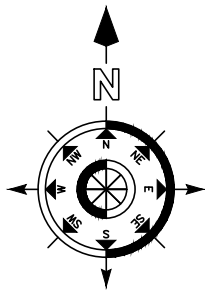
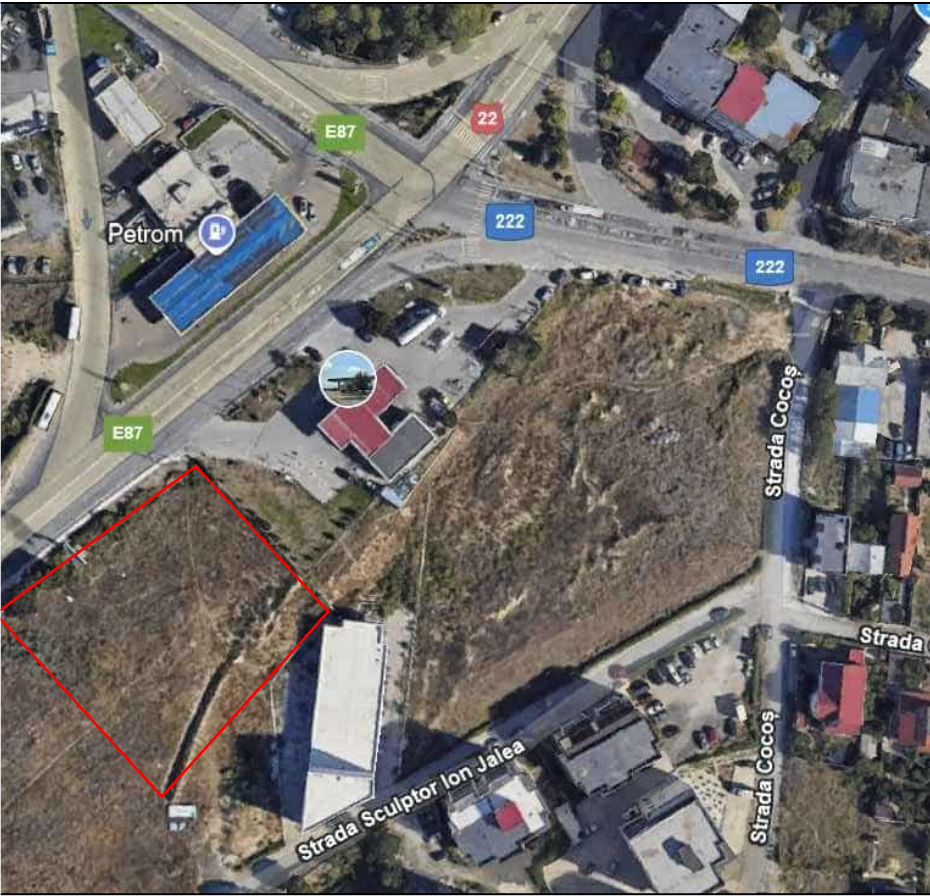
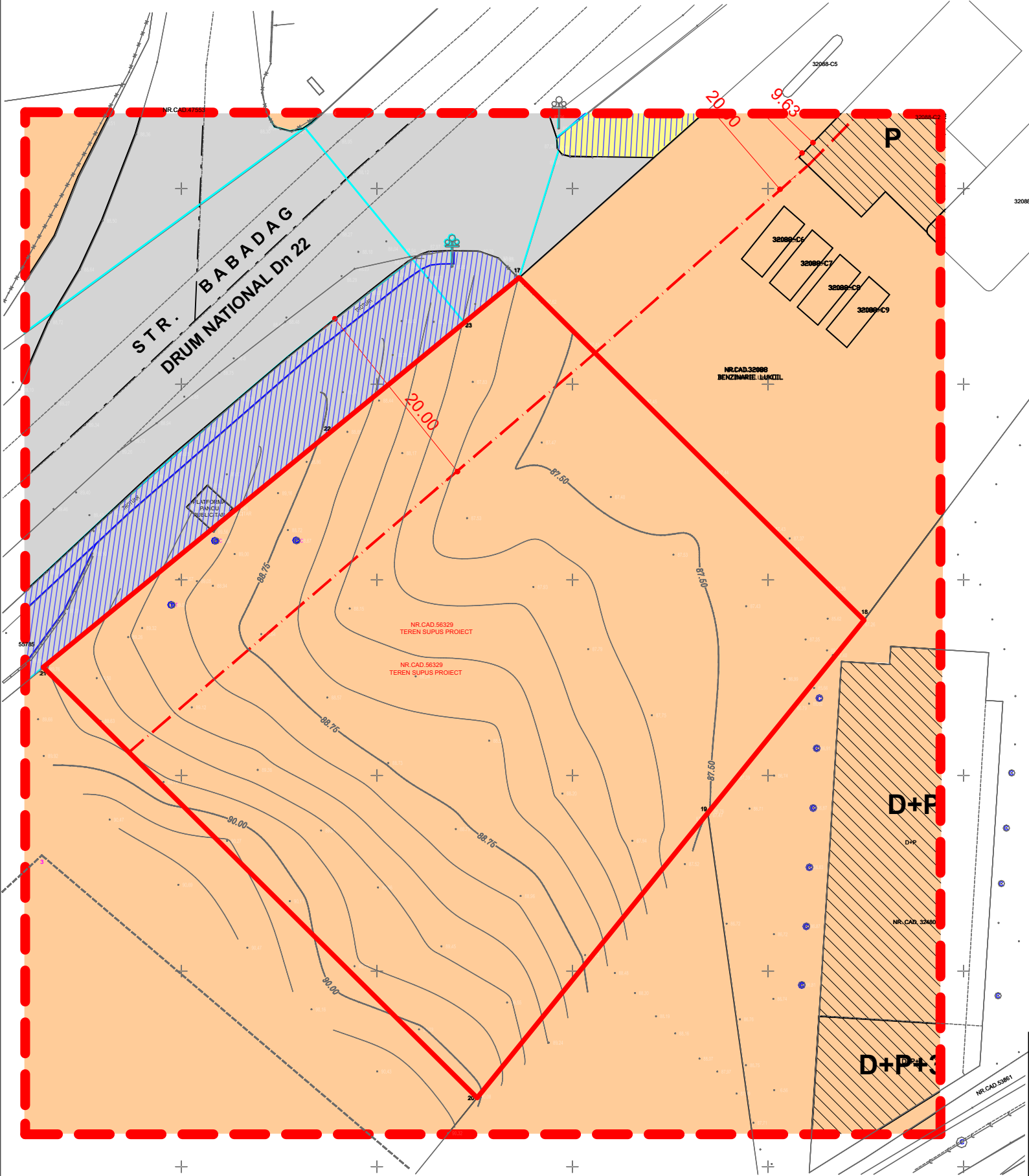
Suprafata teren studiat: 3500 mp din masuratori

CERTIFICAT DE URBANISM: 243 din 09.04.2025, eliberat de U.A.T. MUNICIPIUL TULCEA

verificator/ expert:		nume:		semnatura:			
</							

P.U.D.
CONSTRUIRE IMOBILE COMERT ALIMENTATIE
PUBLICA

adresa: jud.TULCEA, mun. TULCEA, str. Babadag, tarlăua 61, PARCELA 1771 LOT 1, nr. cadastral 56329

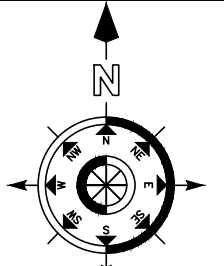


LEGENDA

- Limita zona analizata
- Teren care a generat PUD
- Teren proprietate privată
- Teren proprietate publică (domeniu public)
- Teren proprietate privata Primăria Municipiului Tulcea conf. extras CF nr. 55785 Tulcea, cu acord favorabil D.I.A.P.

Suprafata teren studiat: 3500 mp din masuratori				
CERTIFICAT DE URBANISM: 243 din 09.04.2025, eliberat de U.A.T. MUNICIPIUL TULCEA				
verificator/ expert:		nume:	semnatura:	

adresa: jud.TULCEA, mun. TULCEA, str. Babadag, tarlăua 61, PARCELA 1771 LOT 1, nr. cadastral 56329



	Limita zona analizata
	Teren care a generat PUD
	Pietonal existent
	Carosabil existent
	Constructii existente
	Terenuri curti-constructii
	Terenuri intravilane arabile
	spatiu verde existent neamenajat
	Retea electrica existenta
	Regim de inaltime
	Aliniamentul impus prin C.U.
	Bransament retea
	zonalizare cabila propusa
	Alei pietonale propuse
	Bransament retea electrica
	Alei carosabile propuse
	Bransament retea alimentare cu apa
	Spatiu verde propus
	Distanța de protecție rezervoare subterane
	Acces în proprietate combustibil (min. 15m)

S teren: **3500 mp** (din masuratori)
Regim de inaltime prop.: **P**
H max la cornisa: 10 m
POT max. admis (cf. C.U.) - 35%
CUT max. admis (cf. C.U.) - 0.35
POT propus - 30 %
CUT max propus - 0.3
S spatii verzi incinta: 30%

Suprafata teren studiat: 3500 mp din masuratori

CERTIFICAT DE URBANISM: 243 din 09.04.2025, eliberat de U.A.T. MUNICIPIUL TULCEA

verificator/ expert:		nume:		semnatura:	
DARPRO MED		Bucuresti Sector 3 Aleea Ion Agarbiceanu nr. 3-11 J40/13288/1994 CUI RO 6056426 tel. 021/3453293 E.mail: darpromed@yahoo.com			
S.R.L.		1:500		Central Horeca S.R.L. Jud. Tulcea, mun. Tulcea, Strada Babadag nr.3, bl. A5, sc.B, Parter pentru utilizatori S.C. US FOOD NETWORK S.R.L. <i>București, Sector 1, str. G-raf Ghe. Magheru, nr.28-30</i>	
		cerinta:		referat / expertiza nr. / data:	
		scara:		beneficiar:	
		data:		titlu proiect:	
		09/2025		P.U.D. – CONSTRUIRE IMOBILE COMERT ALIMENTATIE PUBLICA	
				amplasment: jud.TULCEA, mun. TULCEA, str. Babadag, tarlausa 61, PARCELA 1771 LOT 1, nr. cadastral 56329	
sef proiect		arh. Bogdan MIHAI		suprafata:	
proiectat		arh. Bogdan MIHAI		titlu plansa: design si arhitectura	
proiectat		arh. Andreea PRELIPCEAN		plansa nr.	
procesat		arh. Alex. DICULESCU		A3	
				REGLEMENTARI TEHNICE EDILITARE	
				U 04	

adresa: jud.TULCEA, mun. TULCEA, str. Babadag, tarlaua 61, PARCELA 1771 LOT 1, nr. cadastral 56329

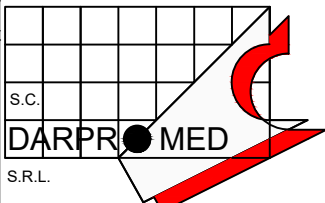


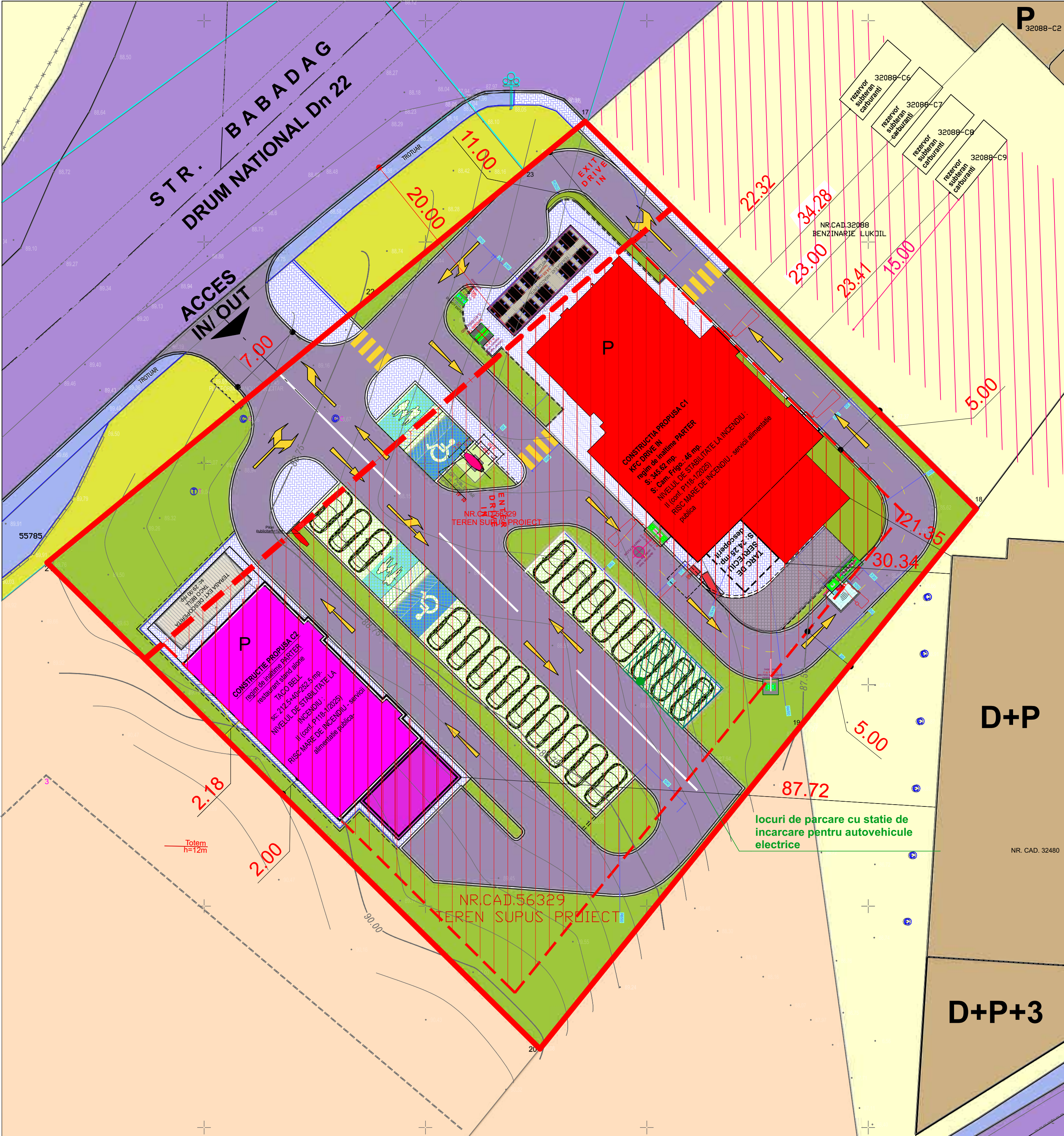
- | | |
|---|----------------------------------|
|  | Limita zona analizata |
|  | Teren care a generat PUD |
|  | Pietonal existent |
|  | Carosabil existent |
|  | Constructii existente |
|  | Terenuri curti-constructii |
|  | Terenuri intravilane arabile |
|  | spatiu verde existent neamenajat |
|  | Regim de inaltime |
|  | Aliniamentul impus prin C.U. |
|  | zona edificabila propusa |
|  | Alei pietonale propuse |
|  | Alei carosabile propuse |
|  | Parcari cu dale inierbate |
|  | Spatiu verde propus |
|  | Acces proprietate |

S teren: **3500 mp** (din masuratori)
Regim de inaltime prop.: **P**
H max la cornisa: 10 m
POT max. admis (cf. C.U.) - 35%
CUT max. admis (cf. C.U.) - 0.35
POT propus - 30 %
CUT max propus - 0.3
S spatii verzi incinta: 30%

Suprafata teren studiat: 3500 mp din masuratori

CERTIFICAT DE URBANISM: 243 din 09.04.2025, eliberat de U.A.T. MUNICIPIUL TULCEA

verificator/ expert:		nume:		semnatura:					
		Bucuresti Sector 3 Aleea Ion Agarbiceanu nr. 3-11 J40/13288/1994 CUI RO 6056426 tel. 021/3453293 E.mail: darpromed@yahoo.com							
S.C.				cerinta:		referat / expertiza nr. / data:			
DARPRO MED				scara:		beneficiar:		proiect nr.:	
S.R.L.				1:500		Central Horeca S.R.L. Jud. Tulcea, mun. Tulcea, Strada Babadag nr.3, bl. A5, sc.B, Parter pentru utilizatorului S.C. US FOOD NETWORK S.R.L. București, Sector 1, str. G-ral Ghe. Magheru, nr.28-30		21 A/ 2025	
				data:		titlu proiect:		faza:	
 URMARINDA DE CONSTRUCII DESAVRULUI CUI 228834841 DUMBRAVA NOUA 6, SECTOR 5, BUCURESTI				09/2025		P.U.D. – CONSTRUIRE IMOBILE COMERT ALIMENTATIE PUBLICA amplasament: jud.TULCEA, mun. TULCEA, str. Babadag, tarlaua 61, PARCELA 1771 LOT 1, nr. cadastral 56529		P.U.D.	
sef proiect		arh. Bogdan MIHAI		suprafata:		titlu plansa: design si arhitectura		plansa nr.	
proiectat		arh. Bogdan MIHAI							
proiectat		arh. Andreea PRELIPCEAN							
procesat		arh. Alex. DICULESCU		A3		REGLEMENTARI URBANISTICE		U 05	



P.U.D.

CONSTRUIRE IMOBILE COMERT ALIMENTATIE PUBLICA

adresa: jud.TULCEA, mun. TULCEA, str. Babadag, tarlaua 61, PARCELA 1771 LOT 1, nr. cadastral 56329

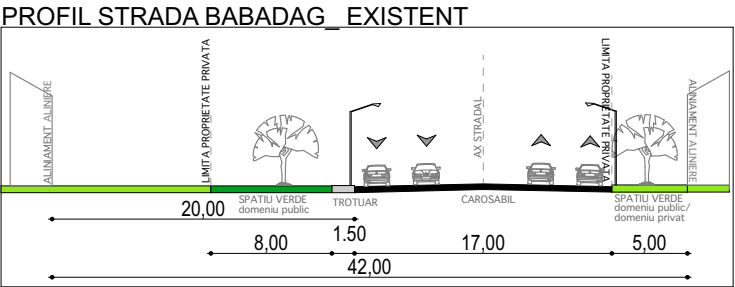
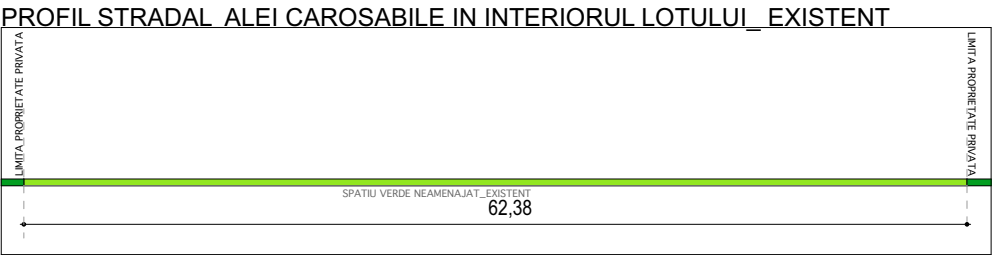
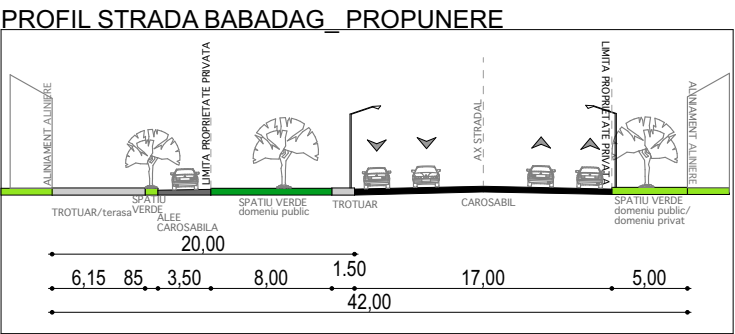
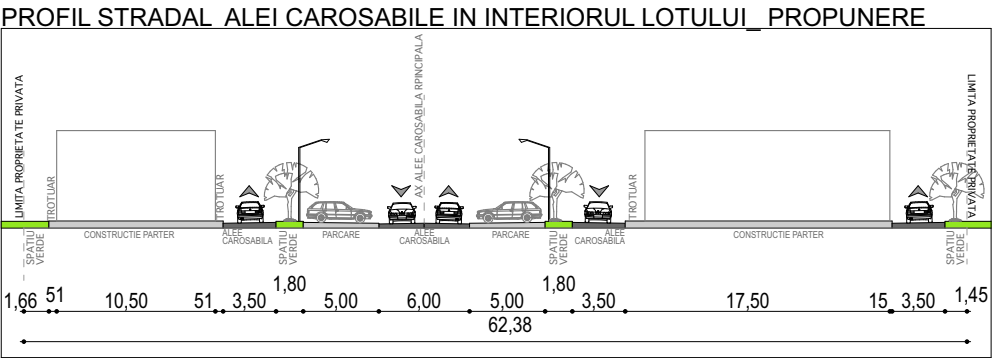
LEGENDA	BILANT TERITORIAL
Teren care a generat PUD Pietonal existent Carosabil existent Constructii existente Terenuri curti-constructii Terenuri intravilane arabile spatiu verde existent neamenajat P Regim de inaltime Aliniamentul impus prin C.U. zona edificabila propusa Alei pietonale Alei carosabile Parcari cu dale inierbate Platforme auto Spatiu verde propus Acces proprietate	S teren: 3500 mp (din masuratori) Regim de inaltime prop.: P H max la cornisa: 10 m POT max. admis (cf. C.U.) - 35% CUT max. admis (cf. C.U.) - 0.35 POT propus - 30% POT existent - 0% CUT propus - 0.3 CUT existent - 0.00 Sc: 644,12 mp Sd: 644,12 mp S spatii verzi incinta: 32% (1142,67 mp) din care 818,07 spatii plantate si 324,6 dale inierbate S alei pietonale + pavaje: 278.92 mp S alei carosabile: 1190,34 mp S terase: 63.65 mp S parcari: 324.6 mp S platforme auto: 41.49 mp
Suprafata teren studiat: 3500 mp din masuratori	
CERTIFICAT DE URBANISM: 243 din 09.04.2025, eliberat de U.A.T. MUNICIPIUL TULCEA	
Verificator/ expert: nume: semnatura: S.C. S.R.L. Bucuresti Sector 3 Aleea Ion Agarbiceanu nr. 3-11 J40/13288/1994 CUI RO 6056426 tel. 021/3453293 E.mail: darpromed@yahoo.com cerinta: referat / expertiza nr. / data: scara: beneficiar: data: titlu proiect: 09/2025 proiect nr.: 21 A/ 2025 faza: P.U.D. – CONSTRUIRE IMOBILE COMERT ALIMENTATIE PUBLICA amplasament: jud.TULCEA, mun.TULCEA, str. Babadag, tarlaua 61, PARCELA 1771 LOT 1, nr. cadastral 56329 planşa nr. U 06	sef proiect arh. Bogdan MIHAI semnatura: suprafata: A2 proiectat arh. Bogdan MIHAI proiectat arh. Andreea PRELIPCEAN procesat arh. Alex. DICULESCU titlu planşa: design si arhitectura MOBILARE URBANISTICA



P.U.D.

CONSTRUIRE IMOBILE COMERT ALIMENTATIE PUBLICA

adresa: jud.TULCEA, mun. TULCEA, str. Babadag, tarlaua 61, PARCELA 1771 LOT 1, nr. cadastral 56329



Suprafata teren studiat: 3500 mp din masuratori				
CERTIFICAT DE URBANISM: 243 din 09.04.2025, eliberat de U.A.T. MUNICIPIUL TULCEA				
verificator/ expert:		nume:	semnatura:	



PLAN URBANISTIC ZONAL **AMENAJARE SPATII PENTRU DESFASURARE CURSURI DE SPECIALIZARE PROFESIONALA IN CONSTRUCTIE EXISTENTA PRIN INCHIDERE DEMISOL EXISTENT SI SUPRAETAJARE**

Str. Babadag, F.N., C.F./N.C. 41372, jud. Tulcea, mun. Tulcea

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- **Denumirea documentatiei:** AMENAJARE SPATII PENTRU DESFASURARE CURSURI DE SPECIALIZARE PROFESIONALA IN CONSTRUCTIE EXISTENTA PRIN INCHIDERE DEMISOL EXISTENT SI SUPRAETAJARE
- **Beneficiar :** EN VOGUE REAL ESTATE S.R.L.
- **Amplasament :** str. Babadag, F.N., C.F./N.C. 41372, jud. Tulcea, mun. Tulcea
- **Faza de proiectare :** PLAN URBANISTIC ZONAL si MEMORIU DE PREZENTARE
- **Elaborator :** S.C. OPSCAPE HUB S.R.L. – TULCEA, ARH. COSMIN TUDOR VIZIREANU
- **Nr.proiect /data elaborarii:** 326/2026

1.2. Obiectul PUZ

• Solicitari ale temei - program

Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc reglementari noi cu privire la : regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, generat de o parcela aflata in intravilanul municipiului Tulcea, cu o suprafata de **681,00 mp in acte**.

Tema de proiectare pentru faza de P.U.Z. prevede:

- schimbarea unei zone – Zona Llu1 – zona locuire inalta >10m in zona ISps – zona institutii si servicii publice, subzona prestari servicii
- stabilirea procentului de ocupare al terenului;
- stabilirea coeficientului de utilizare al terenului;
- stabilirea de subzone functionale;
- stabilirea regimului de aliniere si amplasarea in parcela
- asigurarea accesului auto la nivel de bretea aferenta strazii Babadag si secundar pietonal din strada

Babadag

Suprafata de teren aflata in studiu este de 681,00 mp situat in municipiul Tulcea aprobat prin HCL 29/27.05.1996, de aprobare a Planului Urbanistic General si al RLU aferent PUG.

Imobilul, (nr. cadastral 41372), în suprafață de 681,00 mp din acte, este proprietate privată a persoanei juridice S.C. EN VOGUE REAL ESTATE S.R.L. , intabulare, drept de proprietate cu titlu adjudecare, dobândit prin adjudecare, cota actuală 1/1 - potrivit extrasului de carte funciară pentru informare emis de către ANCP.



Vecinatatile terenului studiat:

- la nord - domeniu public bretea acces auto aferent blocuri de locuinte
- la est – domeniu public pietonal aferent blocuri de locuinte
- la sud – domeniu public acces auto aferent blocuri de locuinte
- la vest – NC/CF 43168 – domeniu public str. Babadag

Documentatia reglementeaza suprafata totala de 681,00mp.

Limitele zonei studiate :

- la nord - domeniu public NC/CF 37887 Administratia Judeteana a Finantelor Publice Tulcea
- domeniu public NC/CF 47314 Colegiul „Brad Segal”
- la sud – bloc locuinte bloc B6 sc B
- la vest - domeniu public NC/CF 44168 str. Libertatii
- la est - domeniu public NC/CF 46081 Aleea Albatros

Documentatia analizeaza suprafata totala de 57183.00 mp

• Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata

In vecinatate sunt alte solicitari de dezvoltare din partea unor initiatori privati, proprietari ai imobilelor din zona, aflate in diverse stadii de avizare (certificat de urbanism, aviz de oportunitate, planuri avizate si aprobate).

1.3. Surse documentare

• Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

Proiect de amenajare acces auto si pietonal;
Documentatie fotografica;
Deplasari pe teren;
Documentatii de urbanism avizate si aprobate in zona, sau in curs de elaborare, avizare si aprobare;

• Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.

- Ridicarea topografica
- Studiu geotehnic

• Date statistice

Nu detinem informatii si date statistice.

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

• Date privind evolutia zonei

Strada Babadag s-a dezvoltat ca artera principala de acces in oras atragand prin importanta o serie de investitii in functiuni foarte diverse. Acest sector al Strazii se afla aproape de intrarea principala in oras si are un puternic caracter rezidential pana in dreptul zonei studiate.

• Caracteristici semnificative ale zonei relationate cu evolutia localitatii

Având în vedere că zona este predominant destinată locuirii și există interes pentru diversificarea funcțiilor compatibile și complementare, propunerea unei unitati turistice răspunde necesităților comunității locale. Această dezvoltare este sustenabilă și oferă un potențial semnificativ de dezvoltare.

In Planul Urbanistic General:

- imobilul identificat prin NC 41372 este reglementat ca zona Liu1 – zona locuire inalta >10m, conform P.U.G. aprobat prin HCL 32/2000 de aprobare a Planului Urbanistic General si al RLU aferent PUG. si este detinut de initiatorul planului conform actelor atasate la documentatie.

Unitatea teritoriala de referinta ce face obiectul acestei documentatii este U.T.R. 16

• **Potential de dezvoltare**

Zona studiata este generata de o retragere masiva a frontului contruit rezidential care a fost gandita sa genereze zone pietonale si spatii verzi. Existenta unei constructii nefinalizate pe amplasament dovedeste interesul pe care zona il ofera pentru functiuni de servicii.

2.2. Incadrarea in localitate

• **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii**

Terenul este situat in cadranul sudic al orasului cu acces principal auto din bretea aferenta strazii Babadag – una dintre arterele principale ale municipiului , strada categoria I.

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

Amplasamentul este situat într-o zonă dotată cu toate funcțiunile necesare bunei desfășurări a activităților prezente în zonă cu exceptia unui sistem de canalizare

Accesibilitatea in domeniul edilitar este posibil prin dezvoltarea echiparii edilitare existente.

2.3. Elemente ale cadrului natural

• **Elemente ale cadrului natural ce pot nterveni in modul de organizare urbanistica:**

Relieful

Podisul Dobrogei de Nord este regiunea inalta situata in sudul Dunarii si alcatuita din reliefuluri vechi, care au fost tesite in timpul evolutiei geologice si acoperite cu depozite groase de loess, in etape mai noi (cuaternare). Relieful podisului este caracterizat printr-o succesiune de culmi deluroase sau martori insulari, despartita de vai scurte sau bazine torențiale, care converg spre spatii depresionare extinse. Partea nord-estica a Podișului Dobrogei de Nord, unde este situat Municipiul Tulcea, este cunoscuta sub numele de Dealurile Tulcei. Aceste dealuri se afla la est de Valea Telita si Valea Adanca (Pasul Sarica), au o directie generala vest-est (paralela cu Dunarea), altitudini de peste 200 m si se intind intre localitatile Parchea (in vest) si Dunavatu (in est). O a doua culme a lor porneste din partea centrala a acestor dealuri (Dealul Redii), catre sud, prin Dealul Uzumbair (222 m) si coboara spre localitatea Sarichioi, inchizand la est Depresiunea Nalbant. Altitudinea medie a Dealurilor Tulcei este de 80-120 m, iar majoritatea varfurilor au forme rotunjite si inaltimi de peste 180 m. Unitatile de relief vecine sunt: Podisul Niculitelului in partea de nord-vest, Depresiunea Nalbant in partea de sud si vest, Delta Dunarii la nord si est. In partea de sud-est, Dealurile Tulcei se prelungesc spre Sistemul lagunar Razim-Sinoe prin intermediul unei zone mai domoale, cunoscuta in literatura de specialitate cu numele de Prispa Agighiol.

Reteaua hidrografica

Ape de suprafata

Din punct de vedere hidrografic, teritoriul se incadreaza in bazinului hidrografic al Dunarii inferioare. Regimul hidrologic al fluviului Dunarii este relativ uniform; raportul intre debitul minim si debitul maxim este de 1/10, comparativ cu regimul cursurilor de ape interioare pentru care raportul amintit anterior variaza intre 1/200 si 1/2000.

Ape subterane

Domeniul acvifer subteran, in zona cercetata, se caracterizeaza prin existenta unui strat acvifer freatic aflat la adancimi cuprinse intre -4.00 m și -6.00 m, fiind influentat de raporturile cauzale dintre nivelul hidrostatic si fluctuatiile nivelului Dunarii.

Clima

Clima comunei Niculitel este temperat-continentala cu influente sub-mediteraneene. Iarna se face simtit aerul arctic, din nord, care provoaca scaderea temperaturii. Temperatura maxima inregistrata a fost de 40,3 grade, iar minima a fost de -26,8 grade in anul 1942.

Temperatura medie anuala din Tulcea este una dintre cele mai ridicate din tara, fiind de 10,8 grade. Precipitatiile medii anuale sunt de 350-500 mm. Debitul Dunarii sunt in medie, la Tulcea, de aproximativ 5000-6000 mc/s, minimele fiind de 2000 mc/s, iar maximele de 15.000-16.000 mc/s.

Municipiul Tulcea se incadreaza zonei climatice II de iarna, caracterizata de o temperatura exterioara conventionala de calcul de -15 grade C.

Conditii geotehnice

Pentru obiectivul studiat s-au constatat urmatoarele caracteristici de fundare :

Stratul de fundare : ARGILA PRAFOASA /NISIPOASA

Adancimea minima de fundare: $D_f > 0.80$ m

Presiunea conventionala : 140 KPa in stare naturala (conform anexei 4 din NP 125).

Funcție de caracteristicile stratelor interceptate prin sondajul geotehnic executat, obiectivul proiectat se poate funda direct si se recomanda acelasi strat de fundare sub toata talpa fundatiei.

Se recomanda, ca proiectantul, sa foloseasca experienta locala referitoare la comportarea constructiilor existente, fondate pe terenul prafoș argilos, pentru obiectivul ce urmeaza a se construi.

Se recomanda masuri de indepartare a apelor superficiale si amenajarea suprafetei terenului inconjurator cu pante de scurgere spre exterior. Se vor lua măsuri de evitare a stagnarii apelor superficiale la distante mai mici de 10 m in jurul constructiei. Acestea vor fi dirijate spre un collector (fosa septica, retea pluviala).

De asemenea se recomanda masuri de scadere a nivelului acvifer, prin fose si drenuri, etc., astfel incat sa nu fie afectate viitoarele fundatii si hidroizolatia a fundatiilor.

Riscuri naturale

Nu este cazul.

2.4. Circulatia

• Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, navale, aeriene (dupa caz)

Pe zona studiata, strada Babadag, este strada categoria I si are o latime variabila intre 15.00-16.25 m, fiind reprezentata de un drum asfaltic, cu doua benzi de circulatie pe ambele sensuri de circulatie , cu trotuare.

Majoritatea traficului rutier este alcatuit din autoturisme si vehicule comerciale usoare (furgonete).

• Capacitati de transport, greutate in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati

Nu este cazul.

2.5. Ocuparea terenurilor

• Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata



Terenul studiat ocupat de o construcție nefinalizată în suprafață de 536.00 m și reglementat ca fiind LiU1 - **subzona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban peste 10 metri** prin prezenta documentație se propune schimbarea funcțiunii în IS – zona instituii și servicii publice , IS(ps) – construcții pentru servicii

- **Relationari între funcțiuni**

Prin introducerea de reglementări pe terenul delimitat în partea desenată, nu se estimează disfuncții la nivel de relaționare cu vecinătățile existente , majoritatea blocurilor de locuințe având servicii și comerț la parter

- **Gradul de ocupare al zonei**

În zona studiată există construcții cu funcțiuni de locuire și comercial și prestări servicii.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Fondul construit este alcătuit în general din construcții cu funcțiunea de locuire colectivă (blocuri) și servicii/comerț la parter. În ultimii ani se poate observa tendința de diversificare a zonei cu funcțiuni de instituții și servicii publice.

- **Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine**

Zona studiată are asigurată toate serviciile necesare bunei-funcționări a activității propuse.

- **Asigurarea cu spații verzi**

Pe amplasament nu există spații verzi.

- **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Nu au fost identificate riscuri naturale.

- **Principalele disfuncționalități**

- Circulație**

Nu este cazul

- Fond construit**

Nu este cazul.

- Echipare edilitară**

Există posibilitate de racordare la rețele edilitare.

- Protejarea zonelor**

Nu este cazul

- Zone cu risc natural**

Nu au fost identificate riscuri naturale care să afecteze zona reglementată;

2.6. Echiparea edilitară

- **Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale-după caz)**



În zona studiată există echipare edilitară la nivel de alimentare cu energie electrică și alimentare cu apă. Având în vedere relația cu infrastructura edilitară a localității, amplasamentul dispune de posibilități de echipare edilitară prin extinderea rețelelor existente, prin grija beneficiarului pe baza de parteneriate cu alți dezvoltatori, precum și cu autoritatea publică locală.

Există posibilități de dezvoltare a echipării edilitare în zona la nivel de:

- Rețele telecomunicații;
- Rețele electrice
- Canalizare

Rețele de alimentare cu apă și canalizare

Rețelele de apă și canalizare în municipiul Tulcea sunt asigurate de operatorul Aquaserv S.A. Tulcea. .
În zona există rețea publică de apă și canalizare.

Rețele de termoficare

Nu este cazul

Rețele de alimentare cu gaze naturale

Nu este cazul.

Rețele telecomunicații

Se va asigura prin grija inițiatorilor de plan prin telecomunicație mobilă.

Rețele electrice

Administratorul rețelei este S.C. E-Distributie Dobrogea S.A. - UO MTJT TULCEA și asigură asistența pentru toate lucrările necesare.

• Evidențierea disfuncționalităților și priorității de intervenție

Analizând suprafața de studiu, am reținut următoarele aspecte disfuncționale:

- cai de circulație cu nomenclaturi stradale vag sau chiar nedesemnate

Evaluarea

Se consideră că intervenția este minoră în contextul zonei. Toate cheltuielile rezultate pentru construcția, proiectarea și autorizarea imobilului vor fi suportate de beneficiar, în parteneriat cu autoritatea publică locală și cu alți dezvoltatori din zona.

2.7. Probleme de mediu

• Relația de cadru natural – cadru construit

Autorizarea construirii și funcționării se face numai în condițiile stricte ale protejării solului, subsolului, aerului, florei și faunei zonei.

Cadrul construit este protejat de :

- funcțiuni nepoluante pentru mediu dar și funcțiuni dominante ale zonei care va fi turismul și locuirea ;
- protejarea solului și subsolului prin evacuarea controlată a apelor uzate menajere și a deșeurilor;
- prin existența și funcționarea construcțiilor este interzisă exploatarea necontrolată a rezervelor de teren ;
- construirea se autorizează în condițiile specifice arhitecturale care vor păstra și valorifica arhitectura zonală

Zona nu este acoperita cu vegetatie naturala : arbori, arbusti si/sau flora spontana, este o zona neexploatarea.

- **Evidentierea riscurilor naturale si antropice**

Prin realizarea acestui plan, nu au fost identificate riscuri naturale si antropice.

- **Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoria echiparii edilitare, ce reprezinta riscuri pentru zona**

Prin realizarea acestui plan, nu au fost puncte si trasee din sistemul cailor de comunicatii si din categoria echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona.

- **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**

Nu au fost identificate zone de protectie.

- **Evidentierea potentialului balnear si turistic**

Prin realizarea acestui plan, a fost identificat un potential balnear si turistic.

2.8. Optiuni ale populatiei

Se va respecta legislatia in vigoare cu privire la informarea publicului conform Ordinului 2701/2010.

Pe parcursul parcurgerii etapelor de intentie si propuneri preliminare ale planului, vor fi inregistrate observatii, propuneri, sugestii referitoare la plan.

Se va respecta in integralitate procedura de informare conform procedurilor legale in vigoare prin grija initiatorului si a autoritatii publice locale, responsabila cu aceasta procedura.

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului P.U.Z. este de asemenea favorabil solicitarii beneficiarului, considerand inteimeata intentia acestuia de a dezvolta in zona functiunea de prestari servicii si locuire, deja existenta.

CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Investitia propusa reprezinta o interventie cu rol major in regenerarea urbana si sociala a unei zone centrale afectate de un proces indelungat de degradare si abandon.

Amplasamentul este ocupat in prezent de o structura din beton armat ramasa nefinalizata de peste doua decenii. Constructia abandonata nu a fost niciodata pusa in functiune, se afla intr-o stare avansata de degradare si genereaza o imagine urbana negativa, ocupand si blocand utilizarea unui spatiu public valoros aflat in centrul cartierului.

Principala problema urbana a amplasamentului este existenta unei enclave degradate care intrerupe continuitatea spatiului public si reduce calitatea mediului urban din vecinatate. Curtea interioara existenta este neutilizata, iar spatiul functioneaza ca o zona reziduala fara activitati si fara atractivitate pentru comunitate.

Investitia propusa ofera oportunitatea transformarii unei zone abandonate intr-un pol educational si comunitar activ. Beneficiul major al proiectului il reprezinta recuperarea si reintroducerea in circuitul urban a spatiului public degradat prin eliminarea unei ruine urbane existente de peste 20 de ani.

Conceptul proiectului are la baza transformarea unui spatiu abandonat intr-un campus urban deschis. Curtea existenta va deveni nucleul ansamblului si va functiona ca piateta urbana, spatiu de intalnire, zona pentru activitati educationale in aer liber si loc de socializare pentru comunitate.

Proiectul genereaza beneficii urbane, sociale, economice si de mediu prin eliminarea unei constructii degradate, dezvoltarea infrastructurii educationale, crearea de locuri de munca, cresterea sigurantei urbane si amenajarea peisagistica a amplasamentului.

Propunerea răspunde obiectivelor de regenerare urbană, reutilizare a terenurilor abandonate, dezvoltare a infrastructurii educaționale și creștere a calității spațiului public.

După mai bine de 20 de ani de abandon, amplasamentul reprezintă o disfuncționalitate urbană majoră. Investiția propusă oferă oportunitatea transformării acestei enclave degradate într-un ansamblu educațional contemporan, capabil să genereze activitate urbană și să redea comunității un spațiu valoros. Elementul esențial al oportunității este recuperarea și redarea către comunitate a unui spațiu public degradat, blocat de existența unei ruine urbane fără funcțiune și relevanță în structura orașului.

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicarea topografică a determinat cunoșterea precisă a planimetriei, indicând un teren fără pantă.

Conform proiect de amenajare a accesului, accesul se poate asigura din strada Babadag – pietonal, și din breteaua aferentă străzii Babadag - auto

3.2. Prevederile P.U.G.

- U.T.R. nr.16 Liu1 – zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri (peste 10m)- subzona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban

3.3. Valorificarea cadrului natural

Perimetrul studiat nu prezintă restricții de construire și execuție rezultate din amplasament.

Amplasarea în spațiu, volumetria și plastică obiectivului este adecvată funcțiunii și cadrului natural.

3.4. Modernizarea circulației

- Organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare+garare; amplasarea stațiilor pentru transportul în comun; amenajarea unor intersecții; sensuri unice, semaforizări etc.)

Revine în sarcina beneficiarului – conform prevederilor art. 13 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525 /1996 – obligația efectuării, a lucrărilor de infrastructură și de echipare tehnico-edilitară în interiorul perimetrului studiat.

Accesul auto se va face din breteaua aferentă străzii Babadag.

Se propune amenajarea locurilor de parcare la subsol.

Accesul pietonal se va face din strada Babadag.

- Organizarea circulației feroviare – după caz (construcții și instalații specifice, devieri de linii, linii noi, depozitari; locuri de parcare-garare etc.)

Nu se propun intervenții deoarece nu au fost identificate circulații feroviare și/sau problematice în acest sens.

- Organizarea circulației navale – după caz (lucrări, instalații și construcții specifice, necesare extinderii și modernizării transportului de marfuri și călători, amenajări portuare etc.)

Nu se propun intervenții deoarece nu au fost identificate circulații navale și/sau problematice în acest sens.

- Organizarea circulației aeriene – după caz (condiții impuse amplasării și modernizării aeroporturilor, servituri impuse zonelor construite limitrofe, reducerea poluării fonice etc. etc.)

Nu se propun interventii deoarece nu au fost identificate circulatii aeriene si/sau problematici in acest sens.

- **Organizarea circulatiei pietonale (trasee pietonale, piste pentru biciclisti, conditii speciale pentru handicapati)**

Nu este cazul.

3.5. Zonarea functionala, reglementari si indicatori urbanistici

La elaborarea prezentei documentatii urbanistice s-au avut in vedere urmatoarele elemente de analiza si criterii:

- interconectarea intereselor generale ale zonei cu strategia de dezvoltare a orasului;
- statuarea unei dezvoltari durabile a zonei;
- protectia factorilor naturali din perimetrul zonei studiate;
- dezvoltarea sistemului de retele tehnico-edilitare in corelare cu necesitatile rezultate din dezvoltarea urbanistica
- trasarea conditiilor de amplasare in raport cu caile de circulatie existente si propuse;
- recomandari si prescriptii vizand utilizarea unor materiale de constructii, finisaje exterioare, inclusiv la acoperisuri si invelitori;
- modul de utilizare a terenurilor prin evidentierea indicatorilor urbanistici propusi;

Zonificare :

Pe teritoriul studiat in P.U.Z. se disting urmatoarele zone si subzone functionale, respectiv :

- **LI – zona rezidentiala cu mai mult de 3 niveluri (peste 10 metri)**
- **Llu1 - subzona exclusiv rezidentiala - functiuni compatibile si complementare**
- **Llu2 - subzona predominant rezidentiala - functiuni compatibile si complementare**
 - **IS – Zona institutii si servicii publice de interes general ;**
- **ISi subzona constructii pentru invatamant- functiuni compatibile si complementare**
- **ISa subzona constructii administrative - functiuni compatibile si complementare**
 - **P – Zona verde**
 - **GC+TE - Zona gospodarie comunală, cimitire si terenuri pentru echipamente tehnico edilitare**
 - **CCr – Zona pentru cai de comunicatie rutiera si constructii aferente**
- **IS: zona institutii si servicii publice**
- **ISs constructii pentru servicii**
- ;
 - ✓ POT propus = 65%
 - ✓ CUT max. = 2.5
 - ✓ REGIM DE INALTIME max. propus = S+ P+2 ; maxim 3 niveluri supraterrane
 - ✓ INALTIME MAXIMA = 12m

Reguli generale privind modul de ocupare al terenurilor

Aliniament = linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.



Ca regim de aliniere pentru intreaga zona studiata s-a propus o retragere de 0.00m fata aliniamentul strazii Babadag existent nemodificat

IS(ps): Se realizeaza conform urmatoarelor retrageri:

- Nord – 1.00 m
- est – 1.00 m
- vest – 0.00 m
- sud – 0.00 m

Retragerile de mai sus se aplica pentru constructiile supraterrane definitive. Insertii si amenajari necesare asigurarii accesului in cladirile principale (alei, scari, rampe pentru persoane cu dizabilitati, alie carosabile si pietonale, firme luminoase, stalpi de iluminat, reclame, imprejuriri, elemente de mobilier urban, etc. se pot amplasa inafara zonei de edificabil). Constructiile subterane se pot amplasa in interiorul limitei de proprietate, cu respectarea Codului Civil. Se va obtine acordul notarial in forma autentica pentru constructiile subterane sau/si supraterrane care nu respecta distantele impuse de Codul Civil si de prevederile din Legea 50/1991.

Intreaga zona de edificabil propusa se constituie in maxim doua compartimente de incendiu conform normativului de siguranta la foc P 118/1999.

Aria maxima construita (la sol) a unui compartiment de incendiu (in m²) pentru constructii cu unul sau mai multe niveluri pentru gradul de rezistenta la foc I-II nu trebuie sa depaseasca 2.500mp.

Permisivitati

In zona destinata locuirii se pot realiza si anexele specifice lor (parcage, spatii verzi, platforme gospodaresti, retele edilitare) si spatii comerciale si de servicii, spatii administrative, de alimentatie publica;

Constrangeri

Nu e este cazul.

Reguli generale privind modul de realizare a constructiilor propuse

Prescriptiile urmaresc armonizarea constructiilor din cadrul ansamblului (finisaje, ritmarii plin – gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii, etc.), in vederea realizarii unui aspect compozitional si arhitectural adecvat destinatiei preconizate, prin folosirea de materiale traditionale sau moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea functionala intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public.

In vederea atingerii dezideratului estetic al viitoarelor constructiilor este necesar sa se respecte cateva principii de:

- Orientarea fata de punctele cardinale;
- Raportul plin-gol trebuie sa fie net in favoarea plinului, a masei construite, a opacului, pentru functiunea de locuire in special.

Materiale de constructie si finisaje

Se interzic materialele care contin azbest si materiale periculoase pentru sanatatea populatiei.

Pentru a se asigura o imagine arhitecturala cat mai echilibrata a ansamblului se va volosi in mod obligatoriu unul dintre finisaje pentru exterior descrise anterior. Astfel se va obtine un raport de cel putin 20 % finisaj special uscat si maxim 80 % tencuieli decorative in culori deschise.

Tamplaria se recomanda a fi de calitate in culori inchise. Se interzic inchiderile de balcoane si terase fara autorizatie de contruire si fara acordul proiectantului general al ansamblului rezidential. Se recomanda respectarea



tabloului de tamplarie autorizat, orice modificare privind aspectul exterior va trata intregul ansamblu si necesitatea interventiei solicitate raportata la total ansamblu.

Indicatori urbanistici de control:

Se propun urmatorii indicatori urbanistici de control conform R.G.U. 525/1996:

- **Zona IS – ZONA INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE**
- **– Subzona ISps – constructii pentru prestari servicii**

POT max. = 65%

CUT max. = 2.50

- **REGIM DE INALTIME max. propus = S+P+2 ; maxim 3 supratere**
- **INALTIME MAXIMA = 12 m**

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

- **Alimentare cu apa**

Amplasamentul propus nu afecteaza retelele ce apartin Aquaserv S.A. In zona amplasamentului, administratorul detine retele publice de alimentare cu apa din care se poate furniza necesarul de apa a obiectivelor propuse.

- **Canalizare**

Amplasamentul propus nu afecteaza retelele ce apartin Aquaserv S.A. In zona amplasamentului, administratorul detine retele publice de canalizare

- **Alimentarea cu energie termica**

Nu exista retele publice de alimentare cu energie termica. Nu se propune dezvoltarea acestor retele.

Apa calda menajera si incalzirea se vor face cu instalatii individuale. Incalzirea spatiilor respective se va realiza cu corpuri statice.

- **Alimentarea cu energie electrica**

In zona exista retele care pot asigura necesarul de consum estimat.

Alimentarea cu energie electrica a obiectivului se va realiza conform avizului de racord eliberat de furnizorul de energie electrica, la cererea beneficiarului, si conform studiului de solutie intocmit de catre furnizor, la comanda beneficiarului.

- **Alimentarea cu gaze naturale**

Nu este cazul

- **Gospodarie comunală**

In incinta se vor asigura platforme colective dimensionate corespunzator capacitatilor dezvoltate.

Asigurarea dezvoltarii edilitare si a celei de comunicatii rutiere se realizeaza prin grija initiatorului de plan, prin parteneriate incheiate cu autoritatea publica locala si alti dezvoltatori imobiliari. Se va respecta planul de actiune si etapizarea realizarii investitiilor propusa, costurile si proiectele de investitie estimate in aceasta faza.

3.7. Protectia mediului

Protectia mediului trebuie sa fie principala preocupare a beneficiarului.

Depozitarea deseurilor rezultate in timpul executiei lucrarilor de constructie ca si in timpul exploatarei locuintelor, se va face in mod controlat iar evacuarea acestora se va efectua numai prin intermediul serviciilor de salubritate ale orasului (contract de prestari servicii ale asociatilor de locatari).

In faza de proiect de autorizatie/tehnice se va avea in vedere amenajarea de platforme gospodaresti in care se vor amplasa containere pentru deseuri menajere precum si containere pentru depunerea selectiva a deseurilor de plastic, hartie si sticla. Aceste platforme se vor amplasa in conformitate cu prevederile art.4 din Ordinul Nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

- **Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari etc.)**

In zona studiata, ca urmare a analizei existente, precum si a propunerilor de interventie urbanistica, nu au fost identificate surse de poluare, emisii, deversari sau altele.

- **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

In zona studiata, ca urmare a analizei existente, precum si a propunerilor de interventie urbanistica, nu au fost identificate riscuri naturale.

Prin planul propus nu au fost identificate riscuri naturale.

- **Epurarea si preepurarea apelor uzate.**

In zona studiata, ca urmare a propunerilor de interventie urbanistica, este necesara epurarea si preepurarea apelor uzate rezultate din activitatile ce se vor realiza. In acest sens, retelele de canalizare propuse pentru extindere in zona, vor debusa in reseaua existenta a localitatii care are sisteme de epurare. Avand in vedere ca se estimeaza epurari de ape uzate menajere, nu se propun sisteme de preepurare individuale. In cazul in care pentru functiunile compatibile si complementare propuse in fazele urmatoare de proiectare se va demonstra ca acestea sunt necesare, se are in vedere si acest aspect.

Prin planul propus nu se propun zone speciale in acest sens.

- **Depozitarea controlata a deseurilor**

In zona studiata, ca urmare a propunerilor de interventie urbanistica, este necesara asigurarea depozitarii controlate a deseurilor. Avand in vedere ca prin functiunea propusa, vor rezulta deseuri menajere, in etapele urmatoare de proiectare se vor asigura zone speciale, dimensionate corespunzator.

Prin planul propus nu se propun zone speciale in acest sens.

- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.**

In zona studiata, ca urmare a analizei situatiei existente si propunerilor de interventie urbanistica, nu au fost identificate interventii pentru recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri.

- **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate**

In zona studiata, ca urmare a analizei situatiei existente si propunerilor de interventie urbanistica, nu au fost identificate bunuri de patrimoniu ce necesita protectie, nici zone protejate.

- **Refacere peisagistica si reabilitare urbana**

In zona studiata, ca urmare a analizei situatiei existente si propunerilor de interventie urbanistica, nu se propun interventii pentru refacere peisagistica sau reabilitare urbana.

- **Valorificarea potentialului turistic si balnear-dupa caz**

In zona studiata, ca urmare a analizei situatiei existente si propunerilor de interventie urbanistica, a fost identificat potential turistic si balnear, prin urmare se propune valorificarea lor.

- **Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie**

In zona studiata, ca urmare a analizei situatiei existente si propunerilor de interventie urbanistica, in vederea eliminarii disfunctionalitatii din domeniul cailor de comunicatie se propune:

3.8. Obiective de utilitate publica

- **Listarea obiectivelor de utilitate publica**

- Extinderea rețelilor de alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale prin grija initiatorului de plan.

- **Tipuri de proprietate**

În planșa referitoare la proprietatea asupra terenurilor sunt evidențiate următoarele tipuri de proprietate:

- terenuri proprietate publica de interes local;
- terenuri proprietate privata a persoanelor fizice și juridice-terenul în cauză și vecinătățile;

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII, MASURI ÎN CONTINUARE

- **Inscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.**

Zona este situată în cadranul sudic al localității, în PUG fiind prevăzută ca Liu1 – zona locuire

- **Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare**

Categoriile principale de intervenție sunt:

- Asigurarea accesului auto și pietonal corespunzător noii funcțiuni;
- Asigurarea echipării edilitare în zona;

- **Priorități de intervenție**

- Asigurarea accesului auto și pietonal corespunzător noii funcțiuni;
- Asigurarea echipării edilitare în zona;

- **Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z., asupra propunerilor avansate, eventuale restricții**

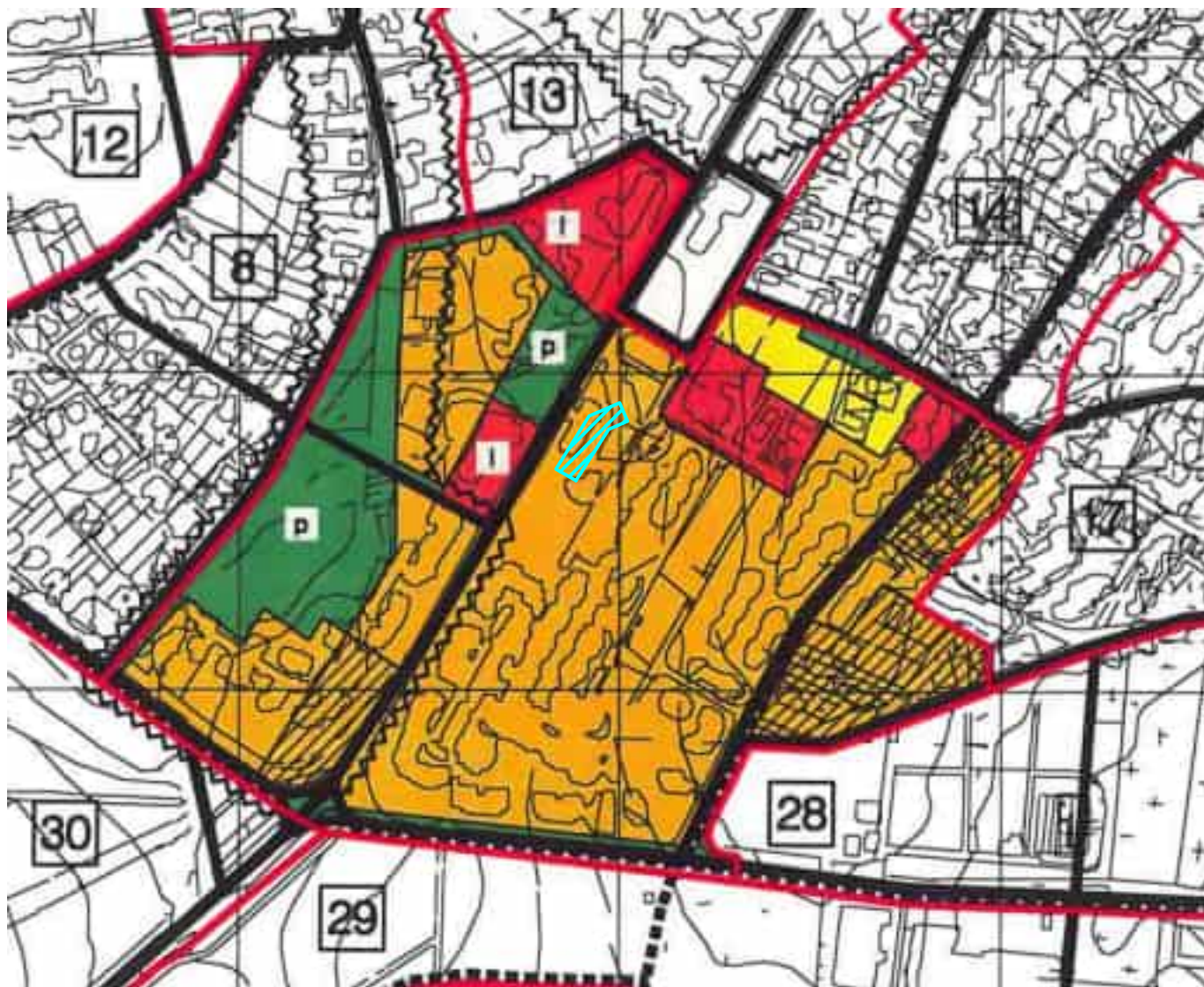
Elaboratorul consideră oportună și viabilă această propunere de intervenție urbanistică, consecință a tendinței de dezvoltare a funcțiunilor din zona și oferă oportunitatea transformării unei zone abandonate într-un pol educațional și comunitar activ. Beneficiul major al proiectului îl reprezintă recuperarea și reintroducerea în circuitul urban a spațiului public degradat prin eliminarea unei ruine urbane existente de peste 20 de ani.

Cooperarea cu autoritățile publice locale, județene, naționale, cu administratorii de rețele tehnico-edilitare și respectarea rolului coordonator al documentațiilor de urbanism este esențială în aplicarea și respectarea prevederilor legale.

P.U.Z. și regulamentul local de urbanism aferent acestuia, odată aprobate, devin acte de autoritate ale administrației publice locale, opozabile în justiție. După aprobare, P.U.Z. și regulamentul local de urbanism aferent acestuia sunt utilizate la:

- a) eliberarea certificatelor de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru obiective din zona ce face obiectul P.U.Z.;
- b) fundamentarea solicitărilor unor fonduri europene sau de la bugetul de stat pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică;
- c) declansarea procedurilor legale pentru realizarea de investiții ce implică exproprieri pentru cauza de utilitate publică;
- d) respingerea unor solicitări de construire neconforme cu prevederile P.U.Z. și ale regulamentului local de urbanism aferent acestuia, aprobate;
- e) alte operațiuni ale compartimentelor de specialitate ale autorităților administrației publice locale.

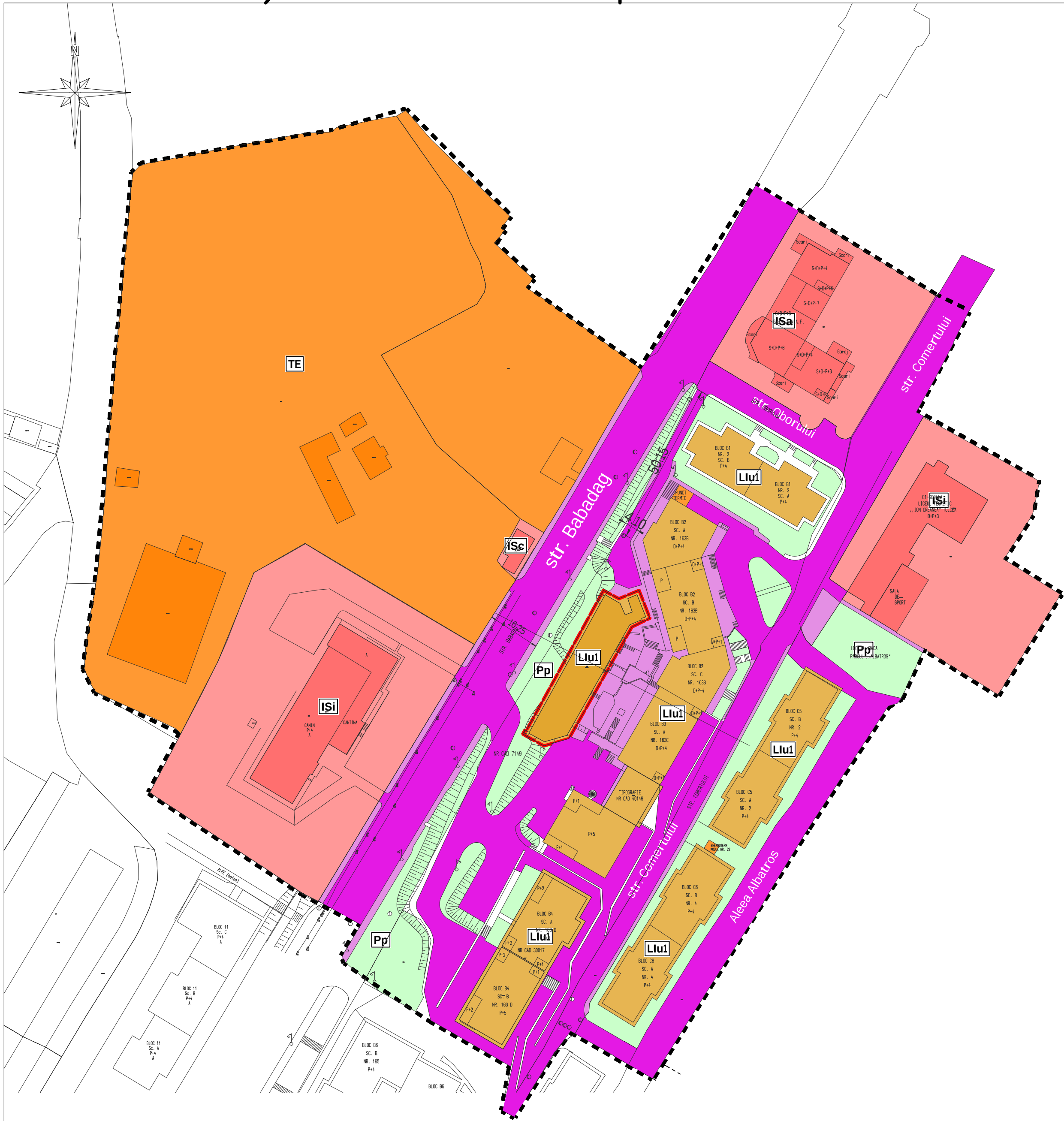
Intocmit,
arh.urb. **Cosmin Tudor VIZIREANU**



INCADRARE in ZONA
suport A.N.C.P.I.



VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA	
PROIECTANT GENERAL: C.U.I. RO 22643775; REG.COM. J 36/600/2007 www. opscape.ro				BENEFICIAR: EN VOGUE REAL ESTATE S.R.L.	PROIECT NR. 326/2026
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	DATA: 06/2026	TITLUL PROIECTULUI: AMENAJARE SPATII PENTRU DESFASURARE CURSURI DE SPECIALIZARE PROFESIONALA IN CONSTRUCTIE EXISTENTA PRIN INCHIDERE DEMISOL EXISTENT SI SUPRAETAJARE INTRAVILAN JUD. TULCEA, mun. TULCEA, str. Babadag, nr. FN, NC/CF 41372	FAZA: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Cosmin VIZIREANU			TITLUL PLANSEI: PLAN DE INCADRARE IN ZONA	PLANSA NR. U-01
PROIECTAT	arh. Cosmin VIZIREANU		SCARA:		
DESENAT	teh.urb. Ciprian POPA				



BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA		
FUNCTIUNI URBANISTICE	TOTAL :	57183,00 mp
	SUPRAFATA	PROCENT
Cai de comunicatie (CC)	14530.27 mp	25.41 %
Institutii si servicii invatamant (ISi)	9362.33 mp	16.37 %
Institutii si servicii administratie (ISa)	2650.00 mp	4.63 %
Tehnico Edilitar (TE)	20029.00 mp	35.05 %
Zona verde (Pp)	4671.00 mp	8.16 %
Locuire colectiva (Llu1)	5940.40 mp	10.38 %

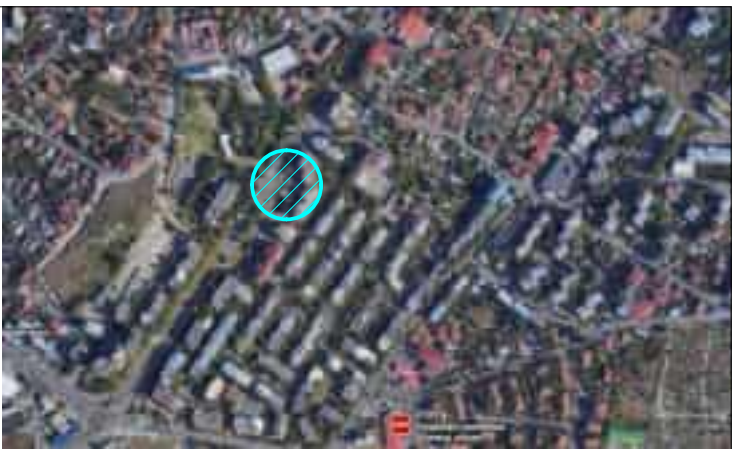
BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA		
S. 681.00 mp		
ISs - Institutii si Servicii Publice	EXISTENT cf. PUZ / PUG	PROPUS
Constructii pentru Prestari Servicii	-	681.00 mp
Llu1 - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2 (peste 10 m)	681.00 mp	-
- SUBZONA EXCLUSIV REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN		

INDICATORI URBANISTICI		
P.O.T.		
ISs - Institutii si Servicii Publice	EXISTENT cf. PUZ / PUG	PROPUS
Constructii pentru Prestari Servicii	-	65.00 %
Llu1 - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2 (peste 10 m)	40%	-
- SUBZONA EXCLUSIV REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN		
C.U.T.		
ISs - Institutii si Servicii Publice	EXISTENT cf. PUZ / PUG	PROPUS
Constructii pentru Prestari Servicii	-	2.50
Llu1 - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2 (peste 10 m)	2.00/3.20	-
- SUBZONA EXCLUSIV REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN		

	EXISTENT	PROPUS
REGIM INALTIME maxim	P+7	S+P+2
INALTIME maxim	25.00M	12.00 m
SPATII VERZI	min. 2 mp/loc	10 %
RETRAGERI		
- SUD	min. 3.00 m	0.00 m
- EST	min. 5.00 m	min. 1.00 m
- VEST (aliniament)	min. 1.50 m	0.00 m
- NORD	min. 3.00 m	min. 5.00 m

TABEL DISFUNCTIONALITATI - PRIORITATI		
DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
CIRCULATIE	> Nu au fost evidentiatae disfunctiuni de circulatie > Amplasamentul are 1 acces din bretea aferenta Str. BABADAG	> Se vor dimensiona caile de acces conform functiunii si normativelor in vigoare > Se va elabora un studiu de circulatie pentru a descoperi eventuale disfunctiuni >Se propune un acces pietonal direct din str. BABADAG
UTILIZARE TEREN	>In prezent pe amplasament este prezenta o constructie P+1 sistata la structura de rezistenta aferenta fundatiilor si etajul 1 fara zidarii, in suprafata de 536 mp	> Se demolare partiala a constructiei prezente > Se propune schimbarea functiunii din Llu1 (locuire) in ISs (constructii servicii)
MEDIU	> Nu au fost evidentiatae probleme de mediu neexistand specii protejate de flora in zona	> Se vor amenaja spatii verzi

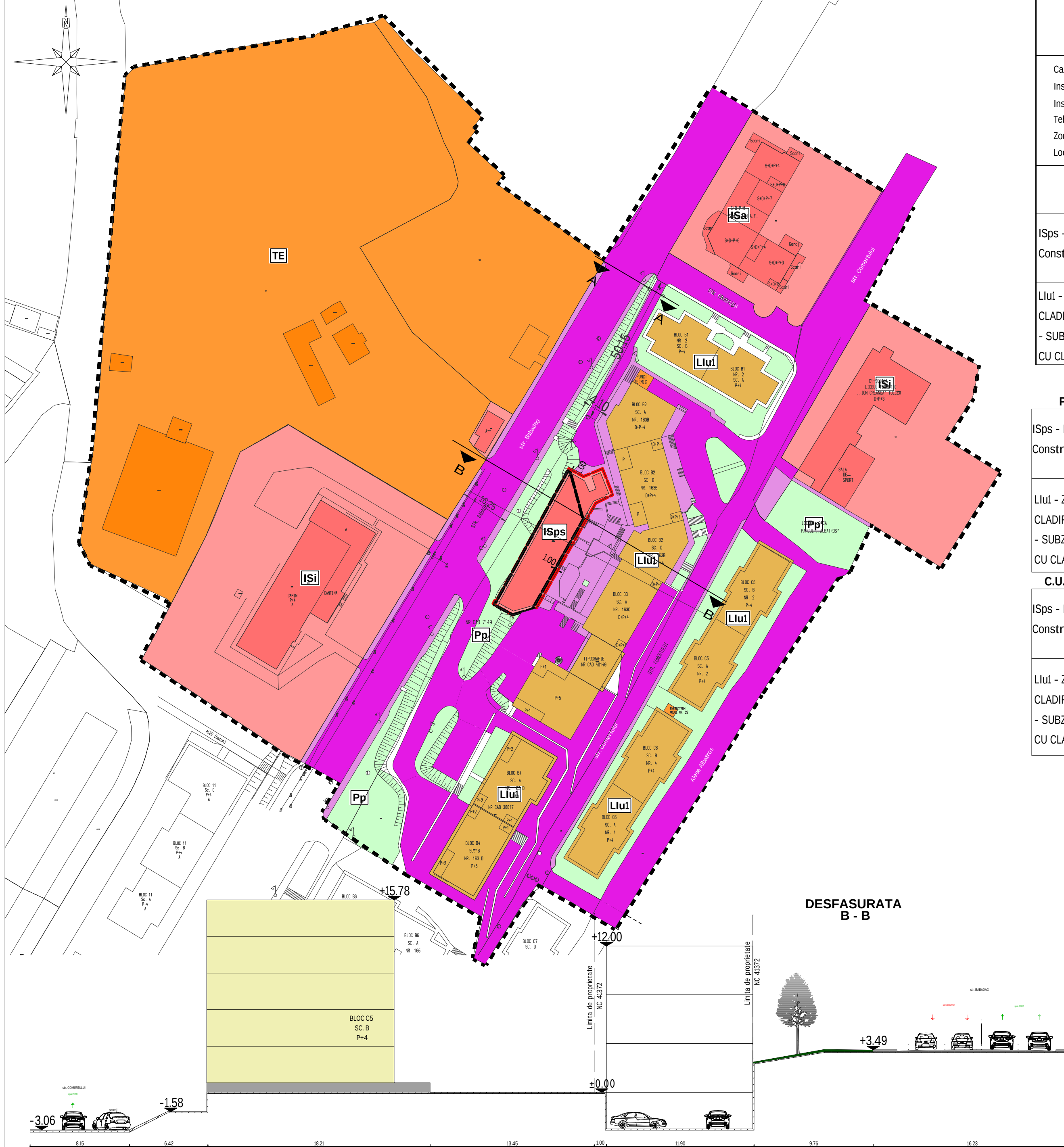
VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA	
PROIECTANT GENERAL: C.U.I. RO 22643775; REG.COM. J 36/600/2007 www.opscape.ro				BENEFICIAR: EN VOGUE REAL ESTATE S.R.L.	PROIECT NR. 326/2026
SPECIFICATIE		SEMNATURA	DATA: 06/2026	TITLUL PROIECTULUI: AMENAJARE SPATII PENTRU DESFASURARE CURSURI DE SPECIALIZARE PROFESIONALA IN CONSTRUCTIE EXISTENTA PRIN INCHIDERE DEMISOL EXISTENT SI SUPRAETAJARE INTRAVILAN JUD. TULCEA, mun. TULCEA, str. Babadag, nr. FN, NC/CF 41372	
SEF PROIECT	arh. Cosmin VIZIREANU		SCARA: 1 : 1000	TITLUL PLANSEI: ANALIZA SITUATIE EXISTENTA	FAZA: P.U.Z.
PROIECTAT	arh. Cosmin VIZIREANU				PLANSA NR. U-02
DESENAT	teh.urb. Ciprian POPA				



- A. LIMITE :**
- LIMITA ZONA STUDIATA prin PUZ
 - LIMITA ZONA REGLEMENTATA prin PUZ
 - LIMITA EDIFICABIL
- B. ZONIFICARE :**
- IS** - ZONA SERVICII si INSTITUTII PUBLICE de INTERES GENERAL
- ISI - Constructii Administrative
 - ISI - Constructii de invatamant
- GC + TE** - Zona de Gospodarie Comunala, Cimitire si terenuri pentru Echipare Edilitara
- TE - Terenuri pentru echipare Edilitara
- LI** - ZONA REZIDENTIALA cu CLADIRI cu MAI MULT de 3 NIVELURI (peste 10m)
- Llu1 - Subzona Exclusiv Rezidentiala cu cladiri de tip urban
- Cc** - ZONA CAI de COMUNICATIE
- Ccr - subzona Comunicatii RUTIERE
- P** - Zona verde, Parcuri, Complexe sportive, Recreere, Perdele de Protectie
- Pp - subzona Parcuri, Gradini de cartier, Scururi

PLAN URBANISTIC ZONAL

REGLEMENTARI URBANISTICE



BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

FUNCTIUNI URBANISTICE	TOTAL : 57183,00 mp	
	SUPRAFATA	PROCENT
Cai de comunicatie (CC)	14530.27 mp	25.41 %
Institutii si servicii invatamant (ISi)	9362.33 mp	16.37 %
Institutii si servicii administratie (ISa)	2650.00 mp	4.63 %
Tehnico Edilitar (TE)	20029.00 mp	35.05 %
Zona verde (Pp)	4671.00 mp	8.16 %
Locuire colectiva (LIu1)	5940.40 mp	10.38 %

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA

S: 681.00 mp

ISps - Institutii si Servicii Publice Constructii pentru Prestari Servicii	EXISTENT cf. PUZ / PUG	PROPUS
	-	681.00 mp
LIu1 - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2 (peste 10 m) - SUBZONA EXCLUSIV REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN	681.00 mp	-

INDICATORI URBANISTICI

P.O.T.

ISps - Institutii si Servicii Publice Constructii pentru Prestari Servicii	EXISTENT cf. PUZ / PUG	PROPUS
	-	65.00 %
LIu1 - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2 (peste 10 m) - SUBZONA EXCLUSIV REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN	40%	-

C.U.T.

ISps - Institutii si Servicii Publice Constructii pentru Prestari Servicii	EXISTENT cf. PUZ / PUG	PROPUS
	-	2.50
LIu1 - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2 (peste 10 m) - SUBZONA EXCLUSIV REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN	2.00/3.20	-

A. LIMITE :

- LIMITA ZONA STUDIATA prin PUZ
- LIMITA ZONA REGLEMENTATA prin PUZ
- LIMITA EDIFICABIL

B. ZONIFICARE :

IS - ZONA SERVICII si INSTITUTII PUBLICE de INTERES GENERAL

- ISa - Constructii Administrative
- ISi - Constructii de Invatamant
- ISps - Constructii de prestari servicii

GC + TE - Zona de Gospodarie Comunala, Cimitire si terenuri pentru Echipare Edilitara

TE - Terenuri pentru echipare Edilitara

LI - ZONA REZIDENTIALA cu CLADIRI cu MAI MULT de 3 NIVELURI (peste 10m)

LIu1 - Subzona Exclusiv Rezidentiala cu cladiri de tip urban

Cc - ZONA CAI de COMUNICATIE

Ccr - subzona Comunicatii RUTIERE

P - Zona verde, Parcuri, Complexe sportive, Recreere, Perdele de Protectie

Pp - subzona Parcuri, Gradini de cartier, Scururi

EXISTENT

PROPUS

REGIM INALTIME maxim P+7 S+P+2

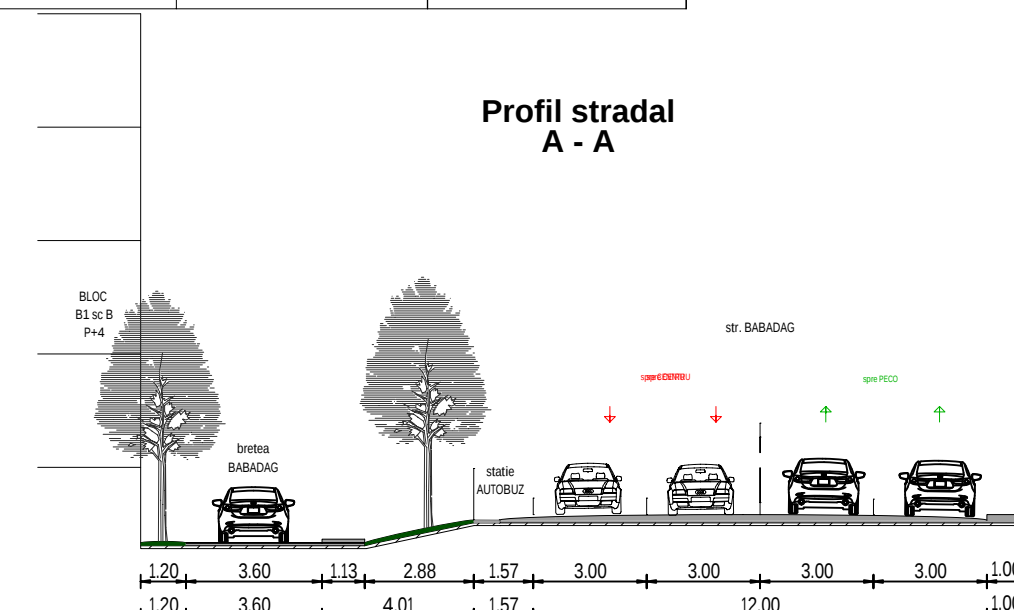
INALTIME maxim 25.00M 12.00 m

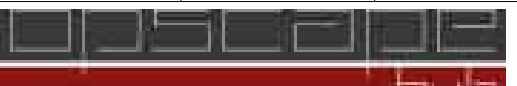
SPATII VERZI min. 2 mp/loc 10 %

RETRAGERI

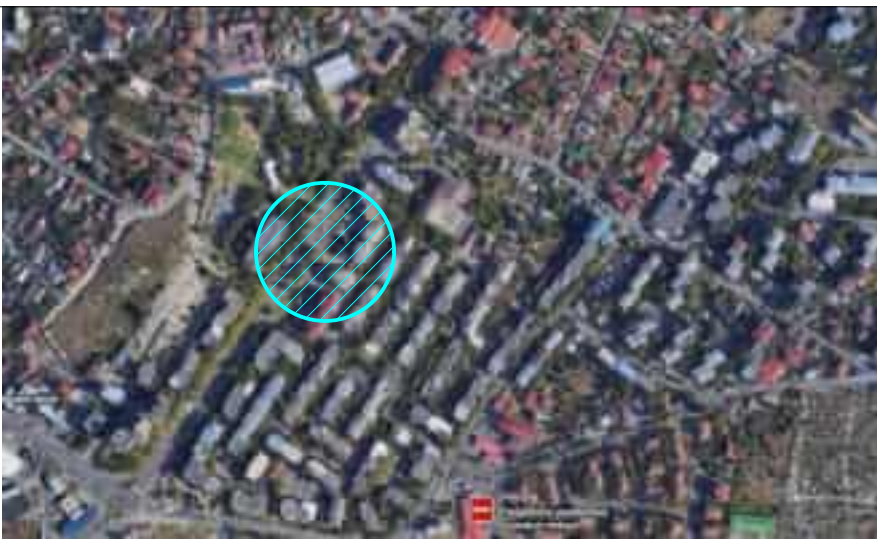
- SUD min. 3.00 m 0.00 m
- EST min. 5.00 m min. 1.00 m
- VEST (aliniament) min. 1.50 m 0.00 m
- NORD min. 3.00 m min. 1.00 m

Profil stradal A - A



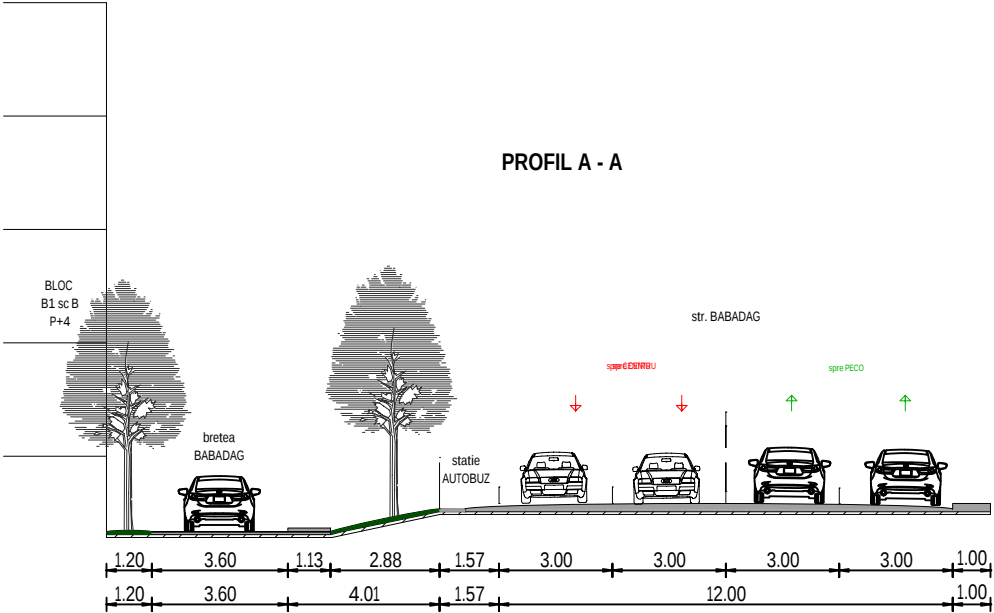
VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNTATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA	
PROIECTANT GENERAL: C.U.I. RO 22643775; REG.COM. J 36/600/2007 www.opscape.ro				BENEFICIAR: EN VOGUE REAL ESTATE S.R.L.	PROIECT NR. 326/2026
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	DATA: 06/2026	TITLUL PROIECTULUI: AMENAJARE SPATII PENTRU DESFASURARE CURSURI DE SPECIALIZARE PROFESIONALA IN CONSTRUCTIE EXISTENTA PRIN INCODIERE DEMISOL EXISTENT SI SUPRAETAJARE INTRAVILAN JUD. TULCEA, mun. TULCEA, str. Babadag, nr. FN, NC/CF 41372	FAZA: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Cosmin VIZIREANU				
PROIECTAT	arh. Cosmin VIZIREANU		SCARA: 1 : 1000	TITLUL PLANSEI: REGLEMENTARI URBANISTICE	PLANSA NR. U-03
DESENAT	teh.urb. Ciprian POPA				

Document creat de S.C. OPSCAPE HUB S.R.L. - Nicio parte din acest document nu poate fi copiată, modificată sau multiplicată fără acordul scris al S.C. OPSCAPE HUB S.R.L.



- A. LIMITE :**
- LIMITA ZONA STUDIATA prin PUZ
 - LIMITA ZONA REGLEMENTATA prin PUZ
 - LIMITA EDIFICABIL
- B. ZONIFICARE :**
- IS - ZONA SERVICII si INSTITUTII PUBLICE de INTERES GENERAL**
- ISa** - Constructii Administrative
 - ISI** - Constructii de invatamant
- GC + TE - Zona de Gospodarie Comunala, Cimitire si terenuri pentru Echipare Edilitara**
- TE** - Terenuri pentru echipare Edilitara
- LI - ZONA REZIDENTIALA cu CLADIRI cu MAI MULT de 3 NIVELURI (peste 10m)**
- LIu1** - Subzona Exclusiv Rezidentiala cu cladiri de tip urban
- Cc - ZONA CAI de COMUNICATIE**
- Ccr** - subzona Comunicatii RUTIERE
- P - Zona verde, Parcuri, Complexe sportive, Recreere, Perdele de Protectie**
- Pp** - subzona Parcuri, Gradini de cartier, Scururi

	EXISTENT	PROPOS
REGIM INALTIME maxim	P+7	S+P+2
INALTIME maxim	25.00M	12.00 m
SPATII VERZI	min. 2 mp/loc	10 %
RETRAGERI		
- SUD	min. 3.00 m	0.00 m
- EST	min. 54.00 m	min. 1.00 m
- VEST (aliniament)	min. 16.00 m	0.00 m
- NORD	min. 37.00 m	min. 1.00 m



VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA	
PROIECTANT GENERAL: C.U.I. RO 22643775; REG.COM. J 36/600/2007 www.opscape.ro				BENEFICIAR: EN VOGUE REAL ESTATE S.R.L.	PROIECT NR. 326/2026
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	DATA: 06/2026	TITLUL PROIECTULUI: AMENAJARE SPATII PENTRU DESFASURARE CURSURI DE SPECIALIZARE PROFESIONALA IN CONSTRUCTIE EXISTENTA PRIN INCHIDERE DEMISOL EXISTENT SI SUPRAETAJARE INTRAVILAN JUD. TULCEA, mun. TULCEA, str. Babadag, nr. FN, NC/CF 41372	FAZA: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Cosmin VIZIREANU		SCARA: 1 : 500	TITLUL PLANSEI: PROPOUNERE MOBILARE	PLANSA NR. U-06
PROIECTAT	arh. Cosmin VIZIREANU				
DESENAT	teh.urb. Ciprian POPA				

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentatiei:

- denumirea proiectului:

«CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (CU ACCES LA DOUĂ STRĂZI)» – strada ETERNITĂȚII nr.42, municipiul TULCEA - județul TULCEA, nr. cad. 55854

- initiator: **STAMATE MIRCEA-VALENTIN și STAMATE CORINA**

- elaborator : **Birou Individual de Arhitectura 050
Arhitect Anca SUHOV**

- data elaborarii : **iunie 2026**

1.2. Obiectul P.U.Z.:

Se propune studierea condițiilor de edificare a unui bloc de locuințe colective cu funcțiuni complementare.

Imobilul se afla situat în Intravilanul municipiului Tulcea.

Terenul în suprafață totală de **550 mp** se află în proprietatea soților **STAMATE MIRCEA-VALENTIN și STAMATE CORINA** conform contractului de vânzare nr. 246/16.03.2017, a contractului de cesiune drepturi litigioase nr.2132/21.07.2017 și a hotărârii judecătorești nr.264/09.02.2022

1.3. Surse documentare:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Tulcea aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr. 29/27.05.1996 si H.C.L. nr. 19/25.02.1999;
- Documentatia topografica.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Destinatia zonei:

Conform 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.129/2011, imobilul se află la limita dintre UTR 17 – CARTIERUL DE SUD.

2.2. Încadrarea în localitate:

Parcela se află între Cartierul C5 cu regim de înălțime P+4 și Cartierul ANL cu regim de înălțime P+2-3. Între acestea există diferență considerabilă de cotă ce nu a fost pusă în valoare, dimpotrivă.

Terenul este o parcelă de colț și are următoarele vecinătăți:

- la nord-est – strada Rosmarin;

CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE(CU ACCES LA DOUĂ STRĂZI)

strada ETERNITĂȚII nr.42, municipiul TULCEA - județul TULCEA, nr. cad. 55854

- la sud – strada Eternității;
- la vest – o parcelă reziduală după demolările din anii 80 ocupată de o locuință parter și terenul aferent unui bloc P+4.

2.3. Circulația: Accesul pe amplasament se face atât din strada Eternității, cât și din strada Rosmarin.

2.4. Ocuparea terenurilor:

Pe amplasament există un număr de 5 construcții parter cu funcțiunea de locuință și anexe a căror demolare este propusă prin prezenta documentație.

2.5. Echipare edilitară:

Pe amplasament există racorduri la utilități.

2.6. Protecția mediului

Nu există probleme speciale de mediu. Amplasamentul se afla într-o zonă complet antropizată.

2.7. Opțiuni ale populației:

- Se observa la nivelul întregului oraș o tendință de dezvoltare a capacităților rezidențiale, fie ele colective sau pe lot individual.
- Zona este una în refacere.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism-permisiuni și restricții-necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor.

Conform documentației topografice, terenul are o cădere de ~10 % în lungul străzii Rosmarin și ~3 % în lungul străzii Eternității.

Accesul pe amplasament se face atât din strada Eternității aflate la sud, cât și din strada Rosmarin de la nord-est.

Prevederi ale P.U.G.: Intravilan cu funcțiuni reglementate LIu1 - subzonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10m) cu clădiri de tip urban - exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare).

Nu se propune propriu-zis schimbarea destinației parcelei și nici majorarea indicilor urbanistici, mai exact, se menține reglementarea LIu1 pe amplasament și anume:

- POT max. = 40 %
- CUT max. = 3,2
- H max. = 25,00m (8 niveluri)

De asemenea, se reglementează:

- NUMĂR MAXIM UNITĂȚI LOCATIVE 12
- RETRAGERI EDIFICABIL SUPRATERAN:
 - 6,00m față de locuința parter de la vest fără ferestre spre E = 5,00m față de limita de V,

CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE(CU ACCES LA DOUĂ STRĂZI)

strada ETERNITĂȚII nr.42, municipiul TULCEA - județul TULCEA, nr. cad. 55854

- 10,00m față de blocurile de locuințe = 6,50m față de limita de NV.

Se vor respecta distanțele legale reglementate de Codul Civil, dar și de condiționările de însorire impuse de Normele Sanitare în vigoare.

Obiectul se va trata conform potențialului său de cap de perspectivă.

3.2. Valorificarea cadrului natural:

Se are în vedere valorificarea pantei terenului pentru a rezolva un imobil cu acces din ambele străzi.

3.3. Modernizarea circulației:

Numarul de locuri de parcare/garare se va stabili conform HCL nr.201/28.09.2017.

Accesul pe amplasament se face atât din strada Eternității aflate la sud, asigurându-se aici locurile de parcare aferente funcțiunilor complementare, cât și din strada Rosmarin de la nord-est, cota străzii permițând accesul direct în parcare subterană propusă.

3.4. Dezvoltarea echipării edilitare: Pe amplasament există racorduri la rețelele de utilități din zona și anume alimentare cu apă, canalizare și energie electrică. Acestea se vor redimensiona pentru a asigura necesitățile construcției propuse.

3.5. Protecția mediului: Va fi încheiat contract de colectare a deșeurilor cu o firmă specializată.

Se va asigura un procent de minim 30 % spații verzi amenajate.

3.6. Sănătatea populației:

Funcțiunea propusă, cea de locuire și funcțiuni complementare, nu este în contradicție nici cu vecinătățile, nici cu reglementările PUG și nu impune zone de protecție.

3.7. Obiective de utilitate publică:

Au fost identificate următoarele obiective de utilitate publică necesare a fi realizate în vederea creării condițiilor optime pentru funcționarea zonei:

- Utilizarea mai judicioasă a terenurilor prin implantarea unei funcțiuni ce nu intră în contradicție cu vecinătățile;
- Integrarea volumetrică în frontul străzilor.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Aspectul construcțiilor va fi în concordanță cu funcțiunea și specificul zonei.

Nu vor fi afectate vecinătățile, respectându-se prevederile Codului Civil.

**Intocmit,
ARHITECT ANCA SUHOV**

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentatiei:

- denumirea proiectului:

«CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (CU ACCES LA DOUĂ STRĂZI)» – strada ETERNITĂȚII nr.42, municipiul TULCEA - județul TULCEA, nr. cad. 55854

- initiator: **STAMATE MIRCEA-VALENTIN și STAMATE CORINA**

- elaborator : **Birou Individual de Arhitectura 050
Arhitect Anca SUHOV**

- data elaborarii : **iunie 2026**

1.2. Obiectul P.U.Z.:

Se propune studierea condițiilor de edificare a unui bloc de locuințe colective cu funcțiuni complementare.

Imobilul se afla situat în Intravilanul municipiului Tulcea.

Terenul în suprafață totală de **550 mp** se află în proprietatea soților **STAMATE MIRCEA-VALENTIN și STAMATE CORINA** conform contractului de vânzare nr. 246/16.03.2017, a contractului de cesiune drepturi litigioase nr.2132/21.07.2017 și a hotărârii judecătorești nr.264/09.02.2022

1.3. Surse documentare:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Tulcea aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr. 29/27.05.1996 si H.C.L. nr. 19/25.02.1999;
- Documentatia topografica.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Destinatia zonei:

Conform 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.129/2011, imobilul se află la limita dintre UTR 17 – CARTIERUL DE SUD.

2.2. Încadrarea în localitate:

Parcela se află între Cartierul C5 cu regim de înălțime P+4 și Cartierul ANL cu regim de înălțime P+2-3. Între acestea există diferență considerabilă de cotă ce nu a fost pusă în valoare, dimpotrivă.

Terenul este o parcelă de colț și are următoarele vecinătăți:

- la nord-est – strada Rosmarin;

CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE(CU ACCES LA DOUĂ STRĂZI)

strada ETERNITĂȚII nr.42, municipiul TULCEA - județul TULCEA, nr. cad. 55854

- la sud – strada Eternității;
- la vest – o parcelă reziduală după demolările din anii 80 ocupată de o locuință parter și terenul aferent unui bloc P+4.

2.3. Circulația: Accesul pe amplasament se face atât din strada Eternității, cât și din strada Rosmarin.

2.4. Ocuparea terenurilor:

Pe amplasament există un număr de 5 construcții parter cu funcțiunea de locuință și anexe a căror demolare este propusă prin prezenta documentație.

2.5. Echipare edilitară:

Pe amplasament există racorduri la utilități.

2.6. Protecția mediului

Nu există probleme speciale de mediu. Amplasamentul se afla într-o zonă complet antropizată.

2.7. Opțiuni ale populației:

- Se observa la nivelul întregului oraș o tendință de dezvoltare a capacităților rezidențiale, fie ele colective sau pe lot individual.
- Zona este una în refacere.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism-permisiuni și restricții-necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor.

Conform documentației topografice, terenul are o cădere de ~10 % în lungul străzii Rosmarin și ~3 % în lungul străzii Eternității.

Accesul pe amplasament se face atât din strada Eternității aflate la sud, cât și din strada Rosmarin de la nord-est.

Prevederi ale P.U.G.: Intravilan cu funcțiuni reglementate LIu1 - subzonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10m) cu clădiri de tip urban - exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare).

Nu se propune propriu-zis schimbarea destinației parcelei și nici majorarea indicilor urbanistici, mai exact, se menține reglementarea LIu1 pe amplasament și anume:

- POT max. = 40 %
- CUT max. = 3,2
- H max. = 25,00m (8 niveluri)

De asemenea, se reglementează:

- NUMĂR MAXIM UNITĂȚI LOCATIVE 12
- RETRAGERI EDIFICABIL SUPRATERAN:
 - 6,00m față de locuința parter de la vest fără ferestre spre E = 5,00m față de limita de V,

CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE(CU ACCES LA DOUĂ STRĂZI)

strada ETERNITĂȚII nr.42, municipiul TULCEA - județul TULCEA, nr. cad. 55854

- 10,00m față de blocurile de locuințe = 6,50m față de limita de NV.

Se vor respecta distanțele legale reglementate de Codul Civil, dar și de condiționările de însorire impuse de Normele Sanitare în vigoare.

Obiectul se va trata conform potențialului său de cap de perspectivă.

3.2. Valorificarea cadrului natural:

Se are în vedere valorificarea pantei terenului pentru a rezolva un imobil cu acces din ambele străzi.

3.3. Modernizarea circulației:

Numarul de locuri de parcare/garare se va stabili conform HCL nr.201/28.09.2017.

Accesul pe amplasament se face atât din strada Eternității aflate la sud, asigurându-se aici locurile de parcare aferente funcțiunilor complementare, cât și din strada Rosmarin de la nord-est, cota străzii permițând accesul direct în parcare subterană propusă.

3.4. Dezvoltarea echipării edilitare: Pe amplasament există racorduri la rețelele de utilități din zona și anume alimentare cu apă, canalizare și energie electrică. Acestea se vor redimensiona pentru a asigura necesitățile construcției propuse.

3.5. Protecția mediului: Va fi încheiat contract de colectare a deșeurilor cu o firmă specializată.

Se va asigura un procent de minim 30 % spații verzi amenajate.

3.6. Sănătatea populației:

Funcțiunea propusă, cea de locuire și funcțiuni complementare, nu este în contradicție nici cu vecinătățile, nici cu reglementările PUG și nu impune zone de protecție.

3.7. Obiective de utilitate publică:

Au fost identificate următoarele obiective de utilitate publică necesare a fi realizate în vederea creării condițiilor optime pentru funcționarea zonei:

- Utilizarea mai judicioasă a terenurilor prin implantarea unei funcțiuni ce nu intră în contradicție cu vecinătățile;
- Integrarea volumetrică în frontul străzilor.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

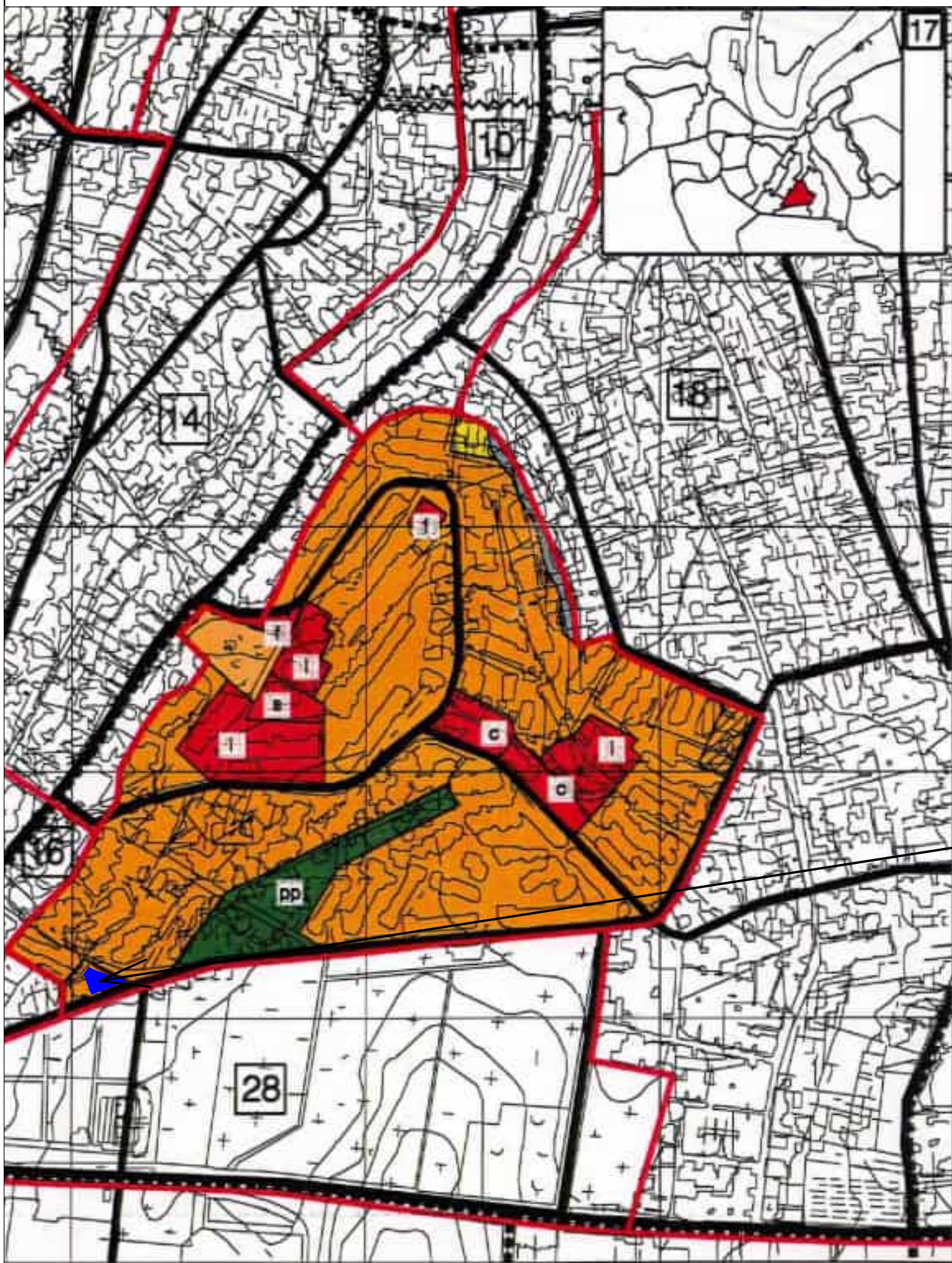
Aspectul construcțiilor va fi în concordanță cu funcțiunea și specificul zonei.

Nu vor fi afectate vecinătățile, respectându-se prevederile Codului Civil.

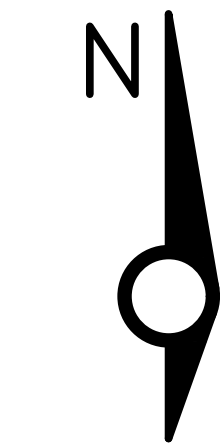
**Intocmit,
ARHITECT ANCA SUHOV**



STUDIU DE OPORTUNITATE
**CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE
ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (CU ACCES
LA DOUĂ STRĂZI)** - strada ETERNITĂȚII nr.42,
municipiul TULCEA - județul TULCEA, nr. cad. 55854
PLAN DE ÎNCADRARE



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN UTR 17
SCARA 1 : 5.000



LISTA COORDONATE PARCELA 55854	
798636.417	414299.564
798643.468	414296.537
798647.640	414295.328
798657.686	414291.693
798660.643	414290.845
798671.370	414287.771
798651.876	414279.848
798647.765	414278.216
798641.794	414275.845
798637.162	414274.045
798636.472	414273.817
798632.381	414284.504

PLAN DE ÎNCADRARE
CADASTRALĂ
SCARA 1 : 10.000



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.G.
SCARA 1 : 10.000

AMPLASAMENT

(Terenul în suprafață totală de **550 mp** aflat în proprietatea soților **STAMATE MIRCEA-VALENTIN și STAMATE CORINA** conform contractului de vânzare nr. 246/16.03.2017, a contractului de cesiune drepturi litigioase nr.2132/21.07.2017 și a hotărârii judecătorești nr.264/09.02.2022 - strada ETERNITĂȚII nr.42, municipiul TULCEA - județul TULCEA, nr. cad. 55854

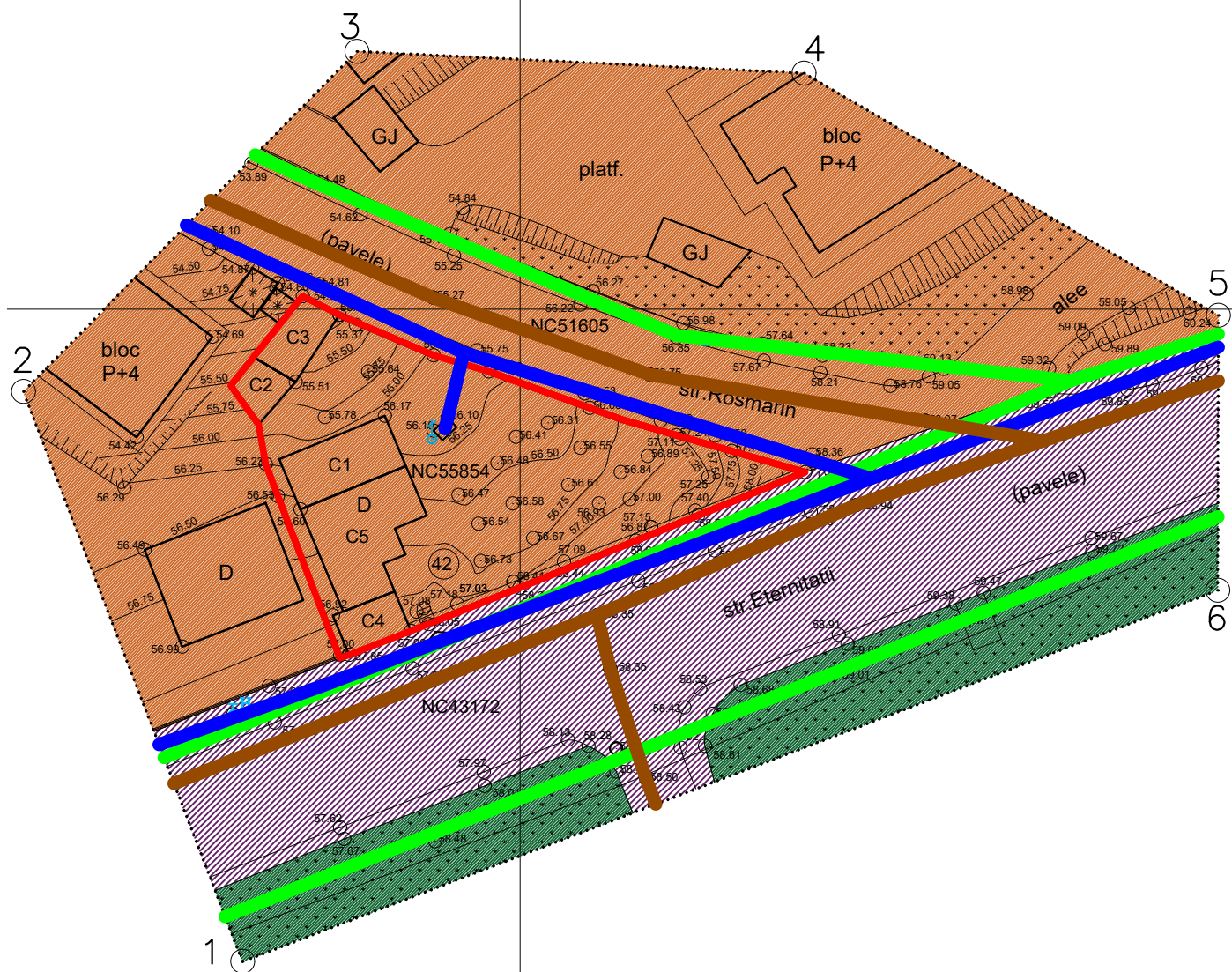
Birou Individual de Arhitectura 050 ARHITECT ANCA SUHOV strada Alunului nr.6 bl.D2, sc.A, et.3, ap.23, municipiul Tulcea telefon: 0742 615926	PLAN URBANISTIC ZONAL	
	Beneficiar: STAMATE MIRCEA-VALENTIN și STAMATE CORINA	PR.NR. 9/653 2026
Specificatie	Nume	Semnatura
Administrator	arh. Anca SUHOV	
Sef proiect	arh. Anca SUHOV	
Proiectat	arh. Anca SUHOV	
scara: 1 : 10.000 1 : 5.000		data: Iunie 2026
CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (CU ACCES LA DOUĂ STRĂZI) strada ETERNITĂȚII nr.42, municipiul TULCEA - județul TULCEA, nr. cad. 55854		FAZA: Aviz de oportunitate
PLAN DE ÎNCADRARE		PLAN NR. P 1

STUDIU DE OPORTUNITATE

CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE
ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (CU ACCES
LA DOUĂ STRĂZI) - strada ETERNITĂȚII nr.42,

municipiul TULCEA - județul TULCEA, nr. cad. 55854

SITUAȚIA EXISTENTĂ



LISTA COORDONATE
PARCELA **55854**

798636.417	414299.564
798643.468	414296.537
798647.640	414295.328
798657.686	414291.693
798660.643	414290.845
798671.370	414287.771
798651.876	414279.848
798647.765	414278.216
798641.794	414275.845
798637.162	414274.045
798636.472	414273.817
798632.381	414284.504

RETELE DE UTILITĂȚI
EXISTENTE

ELECTRICE	
ALIMENTARE CU APĂ	
CANALIZARE MENAJERĂ	

LIMITA AMPLASAMENTULUI
(Terenul în suprafață totală de **550 mp** aflat în
proprietatea soților **STAMATE MIRCEA-VALENTIN** și
STAMATE CORINA conform contractului de vânzare nr.
246/16.03.2017, a contractului de cesiune drepturi
litigioase nr.2132/21.07.2017 și a hotărârii judecătorești
nr.264/09.02.2022 - strada ETERNITĂȚII nr.42,
municipiul TULCEA - județul TULCEA, nr. cad. 55854

REGLEMENTĂRI EXISTENTE

Ccr - CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE	
Llu1 - SUBZONĂ REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI CU MAI MULT DE TREI NIVELURI (PESTE 10m) CU CLĂDIRI DE TIP URBAN - EXCLUSIV REZIDENȚIALĂ (LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE)	
Pp - ZONĂ PERDELE DE PROTECȚIE	

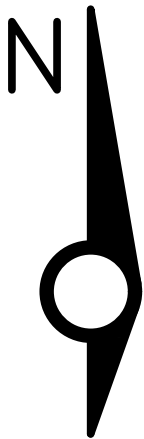
Birou Individual de Arhitectura 050 ARHITECT ANCA SUHOV			PLAN URBANISTIC ZONAL	
str. Alunusului nr.6, bl.D2, sc.A, et.3, ap.23, municipiul Tulcea, telefon: 0742 615926			Beneficiar:	STAMATE MIRCEA- VALENTIN și STAMATE CORINA
			PR.NR.	9/653 2026
Specificatie	Nume	Semnatura	scara: 1 : 500	CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (CU ACCES LA DOUĂ STRĂZI) strada ETERNITĂȚII nr.42, municipiul TULCEA - județul TULCEA, nr. cad. 55854
Administrator	arh. Anca SUHOV			
Sef proiect	arh. Anca SUHOV			
Proiectat	arh. Anca SUHOV			
			data: Iunie 2026	SITUAȚIA EXISTENTĂ (conform documentațiilor de urbanism)
				PLAN NR. P 2

STUDIU DE OPORTUNITATE

**CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE
ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (CU ACCES
LA DOUĂ STRĂZI)** - strada ETERNITĂȚII nr.42,

municipiul TULCEA - județul TULCEA, nr. cad. 55854

PROPUNERE REGLEMENTĂRI

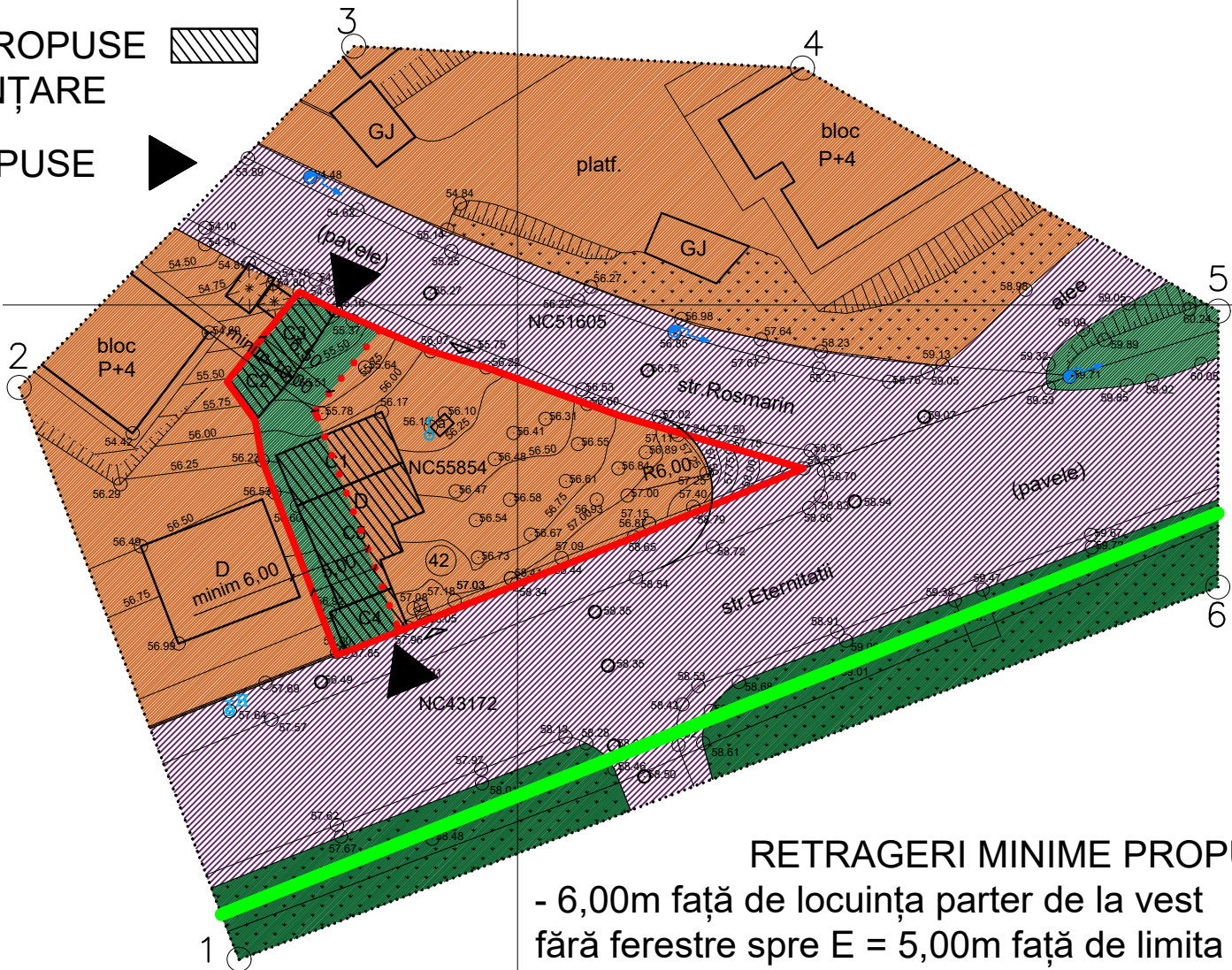


CONSTRUCȚII
EXISTENTE PROPUSE
SPRE DESFIINȚARE
ACCESE PROPUSE

Procent minim spații
verzi amenajate = 30%
Număr maxim unități
locative 12

LISTA COORDONATE
PARCELA **55854**

798636.417 414299.564
798643.468 414296.537
798647.640 414295.328
798657.686 414291.693
798660.643 414290.845
798671.370 414287.771
798651.876 414279.848
798647.765 414278.216
798641.794 414275.845
798637.162 414274.045
798636.472 414273.817
798632.381 414284.504



RETRAGERI MINIME PROPUSE:

- 6,00m față de locuința parter de la vest
fără ferestre spre E = 5,00m față de limita de V
- 10,00m față de blocurile de locuințe = 6,50m
față de limita de NV

LIMITA AMPLASAMENTULUI

(Terenul în suprafață totală de **550 mp** aflat în
proprietatea soților **STAMATE MIRCEA-VALENTIN** și
STAMATE CORINA conform contractului de vânzare nr.
246/16.03.2017, a contractului de cesiune drepturi
litigioase nr.2132/21.07.2017 și a hotărârii judecătorești
nr.264/09.02.2022 - strada ETERNITĂȚII nr.42,
municipiul TULCEA - județul TULCEA, nr. cad. 55854

Se propune corectarea
intersecției străzii
Rosmarin cu strada
Eternității pentru a obține
R = 6,00m

Se menține reglementarea Llu1
pe amplasament și anume:

POT max. = 40 %
CUT max. = 3,2
H max. = 25,00m (8 niveluri)

PROPUNERE REGLEMENTĂRI

Ccr - CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE	
Llu1 - SUBZONĂ REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI CU MAI MULT DE TREI NIVELURI (PESTE 10m) CU CLĂDIRI DE TIP URBAN - EXCLUSIV REZIDENȚIALĂ (LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE)	
Pp - ZONĂ PERDELE DE PROTECȚIE	

Birou Individual de Arhitectura 050 ARHITECT ANCA SUHOV strada Alunisului nr.6 bl.D2, sc.A, et.3, ap.23, municipiul Tulcea telefon: 0742 615926			PLAN URBANISTIC ZONAL	
Specificatie	Nume	Semnatura	Beneficiar:	PR.NR.
Administrator	arh. Anca SUHOV		STAMATE MIRCEA-VALENTIN și STAMATE CORINA	9/653 2026
Sef proiect	arh. Anca SUHOV		CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (CU ACCES LA DOUĂ STRĂZI) strada ETERNITĂȚII nr.42, municipiul TULCEA - județul TULCEA, nr. cad. 55854	FAZA: Avis de oportunitate
Proiectat	arh. Anca SUHOV		PROPUNERE REGLEMENTĂRI	PLAN NR. P 3