



ROMÂNIA - JUDEȚUL TULCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TULCEA



HOTĂRÂREA NR. 194

**PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL "EXTINDERE ȘI
MODERNIZARE SEDIU FIRMĂ ȘI MAGAZIN P + 1" INTRAVILAN, STRADA
VITICULTURII, NR. 2, CĂRȚI FUNCiare NR. 33601 - C1 - U7, 45394, NUMERE
CADASTRALE 33601 - C1 - U7, 45394, TULCEA ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL DE
URBANISM**

Consiliul Local al municipiului Tulcea, județul Tulcea, întrunit în ședință ordinară la data de 30 iunie 2021;

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "EXTINDERE ȘI MODERNIZARE SEDIU FIRMĂ ȘI MAGAZIN P + 1", intravilan, strada Viticulturii, nr. 2, cărți funciare nr. 33601 - C1 - U7, 45394, numere cadastrale 33601 - C1 - U7, 45394, Tulcea și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, proiect din inițiativa consilierului local George Șinghi;

Luând în discuție referatul de aprobare al consilierului local George Șinghi înregistrat cu nr. 14729/20.04.2021 și raportul întocmit de Serviciul Urbanism, Amenajare Teritoriu din cadrul Primăriei municipiului Tulcea înregistrat cu nr. 14730/20.04.2021;

Reținând avizul comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Tulcea;

Având în vedere:

- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 29/1996 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Tulcea;

- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 19/1999 privind aprobarea Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului Tulcea;

- art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 44, art. 45 lit. b), art. 47 și art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 102/27.10.2016 privind aprobarea perioadei de valabilitate a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

În temeiul 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), alin. 136 alin. (1), art. 139 alin. (1) și (3), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 197 alin. (4) și art. 198 din Ordonanță de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE

ART. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal "EXTINDERE ȘI MODERNIZARE SEDIU FIRMĂ ȘI MAGAZIN P + 1" intravilan municipiul Tulcea, strada Viticulturii, nr. 2, cărți funciare nr. 33601 - C1 - U7, 45394, numere cadastrale 33601 - C1 - U7, 45394, Tulcea și Regulamentul Local de Urbanism aferent .

Terenurile de amplasament identificate cu numărul cadastral 45394 în suprafață de 224,00 mp și numărul cadastral 33601 - C1 - U7, în suprafață de 46,87 mp aparțin societății TERRA CLEAN SERVICE S.R.L., conform Actului de alipire nr. 618 din 22 aprilie 2020 și a Contractului de vânzare nr. 886 din 11 august 2014.

Infrastructura de acces și de utilități necesare obiectivului de investiții se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului.

ART. 2 Perioada de valabilitate a documentației Plan Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism Aferent aprobate la articolul 1 este de 5 ani de la data aducerii la cunoștință a prezentei hotărâri, perioadă ce se extinde de drept până la finalizarea investiției dacă aceasta a fost demarată în interiorul celor 5 ani.

ART. 3 Secretarul general al Municipiului Tulcea va asigura comunicarea prezentei hotărâri autorităților și persoanelor interesate pentru ducerea la îndeplinire a prevederilor sale.

Hotărârea a fost adoptată cu 20 voturi ale consilierilor locali din 20 consilieri locali prezenți.

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
Jr. Leventh IUSUF

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CONSILIER LOCAL,
Ana Elena MERGEANI

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent

P.U.Z. EXTINDERE SI MODERNIZARE SEDIU FIRMA SI MAGAZIN P+1

**JUD. TULCEA, Mun. Tulcea, Str. Viticulturii, nr. 2, nr. cad. 45394 (33601, 39027),
33600-C1-U7**

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) reprezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza elaborarii planurilor urbanistice. El explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari PLANUL URBANISTIC ZONAL in vederea urmaririi si aplicarii acestuia.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.Z. stau :

- Regulament General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr.525/1996 si Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000;
- PUG aprobat cu HCL Tulcea nr. 29/27.05.1996, Faza RLU aprobata prin HCL nr. 19/25.02.1999 si HCL nr. 129/2011
- Ridicare topografica a zonei.
- Studiul geotehnic.

3. CADRUL LEGAL DE ELABORARE

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se elaboreaza in conformitate cu:

- Ordinul MLPAT nr.176/N/2000 pentru aprobarea Reglementarii tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic zonal”;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/200 pentru aprobarea Reglementarii tehnice „Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism”.

Str. Taberei, Nr. 7
RO 23085006 | J36/26/2008
Tel. 0740150194
samuel.arhitectura@yahoo.com

Proiect Nr. 20/2019
FAZA P.U.Z.

- Legea nr. 350/2001 cu modificarile și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Hotărârea Guvernului nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbanistilor din România;
- Codul civil;
- Ordonanța de urgență a guvernului nr.114/2007-pentru modificarea și completarea OUG nr.195 privind protecția mediului;
- Legea nr.213/1998 - privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- HG nr.525/1996-privind aprobarea Regulamentului general de urbanism,cu completările și modificările ulterioare;
- Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea nr.1739/2006-pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu,cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr.46/1998-pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
- Planul Urbanistic General al orașului Tulcea cât și Regulamentul local de urbanism aferent acesteia.

Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice ale localității, precum și a P.U.G. Tulcea și a Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Tulcea nr.19/25.02.1999 și HCL 129/2011.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

1.1. Terenuri libere în intravilan

Str. Taberei, Nr. 7
RO 23085006 | J36/26/2008
Tel. 0740150194
samuel.arhitectura@yahoo.com

Proiect Nr. 20/2019
FAZA P.U.Z.

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile libere din zona studiata este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari prevazute in P.U.Z.

1.2. Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor, care prin natura si destinatia lor pot genera riscuri tehnologice, se poate face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

1.3. Asigurarea echiparii edilitare

In cadrul autorizatiei de construire, echiparea edilitara se va asigura de catre investitor.

1.4. Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunile determinante ale zonei stabilite in prezenta documentatie si in alte documentatii adiacente amplasamentului.

Functiunea dominanta este cea de prestari servicii. Aceasta activitate nu genereaza poluare pentru mediul inconjurator.

Functiunile din vecinatatea amplasamentului sunt de asemenea de prestari servicii. Prin documentatia de fata, propunerea este de a insera o functiune compatibila, care rezolva situatia existenta in ce priveste zona de industrie, ce a ramas pe o suprafata foarte mica.

1.5. Lucrari cu utilitate publica

Accesul si racordul din strada Viticulturii este realizat deja. Terenul de pe amplasament destinat circulatiei carosabile si pietonale, ramane in proprietatea beneficiarilor.

In caz de nevoie, se vor face lucrari de reabilitare a retelelor tehnico-edilitare din imediata apropiere a amplasamentului.

2. REGULI DE AMPLASARE SI DE RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

2.1. Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale.

2.2. Amplasarea fata de drumurile publice

In zona drumului public, se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice:

- Constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de servire, de intretinere si exploatare;
- Parcaje;

Str. Taberei, Nr. 7
RO 23085006 | J36/26/2008
Tel. 0740150194
samuel.arhitectura@yahoo.com

Proiect Nr. 20/2019
FAZA P.U.Z.

- Conducte de alimentare cu apa, canalizare proprie, electrice si de telecomunicatii;

Autorizarea executarii constructiilor este permisa cu respectarea zonelor de protectie ale drumurilor, delimitate in P.U.G. si a aliniamentului propus.

2.3. Amplasarea fata de aliniament

Prin aliniament se intelege limita dintre domeniul public si proprietatea privata. Se obliga retragerea constructiilor de la aliniament sa fie de **minim 14.75 m** de la limita drumului. In plansa A2, s-a marcat aceasta limita.

2.4. Alinierea constructiilor

In prezent sunt edificate constructii in vecinatate care pastreaza un aliniament de minim 14.75 m de la limita drumului.

Se permite amplasarea de totemuri (reclame luminoase, copertine, parasolare, constructii provizorii) pe suprafata needificabila, pana in limita de aliniament.

2.5. Retragerile in interiorul parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta urmatoarele:

- In partea de nord a amplasamentului se obliga o retragere de **14.75 m** de la limita amplasamentului;
- In partea de est a amplasamentului se pastreaza retragerea de **0.00 m** de la limita amplasamentului si de 0.60 m fata de constructia existenta in dreptul a doua ferestre si a retele ide gaz, conform Act. notarial nr.1644/23.oct.2020
- In partea de vest a amplasamentului se stabileste o retragere de **0.00 m** de la limita amplasamentului;
- In partea de sud a amplasamentului se pastreaza retragerea de **0.00 m** de la limita amplasamentului.
-

2.6. Procentul de ocupare al terenului

S-au stabilit valori minime si maxime pentru procentul de ocupare P.O.T. si a coeficientului de ocupare C.U.T. raportand la suprafata ocupata la sol si respectiv la suprafata desfasurata a constructiilor, suprafata parcelelor.

Astfel a rezultat:

- **P.O.T. min propus = 18.00 %**
- **C.U.T. min propus = 0.1**

Str. Taberei, Nr. 7
RO 23085006 | J36/26/2008
Tel. 0740150194
samuel.arhitectura@yahoo.com

Proiect Nr. 20/2019
FAZA P.U.Z.

- P.O.T. max propus = 60.00 %
- C.U.T. max propus = 1.2

- Regim minim de inaltime = P
- Regim maxim de inaltime = P+1E

- H minim = 3.00 m
- H maxim = 10.00 m (nu mai inalt de cladirea invecinata)

- Niveluri = 2 niveluri
- Inaltimea maxima cornisa = 8.00 m

3. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

3.1. Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice. Accesul auto pe amplasament se va face printr-o zona mai larga din drumul stradal si se va marca distinctiv.

Strada Viticulturii apartine domeniului public, administrata de catre Consiliu Judetean Tulcea. Ea a fost inregistrata prin OCPI si are numarul cadastral 42 015. Strada are zone in care se ingusteaza si zone mai late. In dreptul amplasamentului se prezinta cu o latime generoasa pentru 2 benzi de circulatie si prezinta un trotuar pentru circulatie pietonala foarte lat pe ambele sensuri.

Adiacent amplasamentului, se afla un drum cu doua benzi de circulatie, care face legatura cu proprietatile aflate la sud, intabulat cu nr. cadastral 31 988.

Se vor asigura accesul carosabil si parcaje. Accesele si parcajele carosabile nu trebuie obstructionate de mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

3.2 Accese pietonale

Se vor asigura accese pietonale potrivit destinatiei din strada Viticulturii.

4. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Viitorul investitor si/ sau beneficiari, se vor racorda la noua constructie, potrivit regulilor impuse de catre administratorii de retele, la reseaua centralizata publica de apa.

Str. Taberei, Nr. 7
RO 23085006 | J36/26/2008
Tel. 0740150194
samuel.arhitectura@yahoo.com

Proiect Nr. 20/2019
FAZA P.U.Z.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea tehnica de realizare a alimentarii cu apa si de energie electrica.

Pentru alimentarea cu apa se va face prin racordare la reseaua localitatii, obiectivul fiind deja racordat la reseaua localitatii.

Pentru apele uzate manajere rezultate in urma activitatilor specifice se propune racordarea la reseaua localitatii, obiectivul fiind deja racordat la reseaua localitatii.

Energie electrica: obiectivul este deja racordat la energie electrica din Str. Viticulturii, adiacenta terenului.

Alimentarea cu apa: obiectivul este deja racordat la alimentare cu apa din Str. Viticulturii.

Canalizarea obiectivul este deja racordat la reseaua localitatii din Str. Viticulturii.

Incalzirea spatiilor se va face in regie proprie.

5. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR

5.1. Parcelarea

Nu este cazul.

5.2. Inaltimea constructiilor

Constructiile vor avea o inaltime maxima de 10 m si un regim de inaltime **maxim P + 1**.

5.3. Aspectul exterior al constructiilor

Executarea noilor constructii este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Constructiile care prin conformare, volumetrie si aspect intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii sunt interzise.

Se permite amplasarea de totemuri (reclame luminoase, copertine, parasolare, constructii provizorii) pe suprafata needificabila.

Datorita specificului zonei de prestari servicii se pot folosi combinatii de materiale: panouri sandwich, alucobond, panouri de exterior pentru fatade ventilate.

- Planimetrie : Dispunerea volumelor va fi simpla, volumul construit se amplaseaza pe latura lunga.
- Raportul plin – gol trebuie sa fie net in favoarea plinului, nu se va depasi raportul de 50 % sticla din suprafata unei fatade, evitandu-se supratransparenta. La stabilirea golurilor se va tine cont de directia vanturilor dominante si de raportul public – privat.

Str. Taberei, Nr. 7
RO 23085006 | J36/26/2008
Tel. 0740150194
samuel.arhitectura@yahoo.com

Proiect Nr. 20/2019
FAZA P.U.Z.

- Materiale de constructii si finisaje: Se interzic marerialele care contin azbest si materiale plastice
- Acoperisurile se vor executa terasa sau sarpanta.
- Invelitori permise panouri termizolante de tip sandwich.
- Culorile exterioare vor fi cele din zona, se interzice aducerea unei noi culori stridente, daca aceasta nu se regaseste deja in zona: verde, albastru, rosu, galben.

6. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

6.1. Parcaje

Autorizarea executarii constructiilor, care prin destinatie necesita spatii de parcare, se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Necesarul de parcare va fi dimensionat conform recomandarilor normativelor P132/93 si H.G. 525/1996. Anexa nr. 5 si HCL 201 din 28.09.2017, de parcare, respectiv 3 locuri de parcare.

5.3. Construcții comerciale

5.3.1. Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

* un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp.

Conform caculelor, pentru investitia propusa se vor amenaja min. 3 locuri de parcare.

6.2. Spatii verzi

Se vor amenaja spatii verzi conform functiunii, respectiv 10 % (27.10 mp).

6.3. Imprejmuiri

Nu se vor face imprejmuiri.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Str. Taberei, Nr. 7
RO 23085006 | J36/26/2008
Tel. 0740150194
samuel.arhitectura@yahoo.com

Proiect Nr. 20/2019
FAZA P.U.Z.

Funcțiunea dominantă va fi cea de prestări servicii, servicii pentru comerț, sediu administrativ și alte prestări servicii. (ISps, ISa, ISco)

a. Prestări servicii; ca activitate preponderantă. SC Terra Clean Service SRL este o societate ce oferă servicii de curățenie și comercializează produse de curățenie. Aceasta extindere de sediu firmă va cuprinde:

- Sediul administrativ – birou manager, birouri contabilitate
- Zona comerț – magazin expunere produse de curățenie
- Zona prestări servicii – curătoare
- Depozitare materiale pentru curățenie: scări, aspiratoare, mașini de curățat, bureți, carpe, etc

b. Se admit activități compatibile pentru prestări servicii ca activități secundare. Aceste activități secundare se pot desfășura în clădirile principale sau anexa, în conformitate cu actele normative în vigoare și cu reglementările de urbanism aprobate. Ponderea spațiului destinat activităților compatibile prestări servicii este de maximum 20% din suprafața clădirii principale și 100% din clădirile anexa.

Activitățile complementare pentru zona de prestări servicii sunt următoarele:

- . Parcare sau/si garare a autoturismelor pe parcelă;
- . Circulații carosabile și pietonale;
- . Depozitare produse fără nocivitate;
- . Exercițierea activităților profesionale libere (avocatură; proiectare; medicină etc.);
- . Alte servicii.

Funcțiunile admise pe teren vor face parte dintr-o zonă mixtă compusă din:

- zona IS (zona de prestări servicii (ISps, ISa, ISco)) în procent de 100% din suprafața edificabilă;

➤ **Tipuri și subzone funcționale:**

- Subzona construcții
- Subzona carosabil și parcaje
- Subzona spații verzi
-

➤ **Funcțiunea dominantă a zonei:**

- Construcții și amenajări pentru prestări servicii

➤ **Funcțiunea complementară a zonei:**

- zona I pentru depozitare produse fără nocivitate.

SC SAMUEL PREST LINEA SRL

Str. Taberei, Nr. 7
RO 23085006 | J36/26/2008
Tel. 0740150194
samuel.arhitectura@yahoo.com

Proiect Nr. 20/2019
FAZA P.U.Z.

➤ Utilizari permise:

- Dotari pentru functiunea prestari servicii

➤ Utilizari permise cu conditii:

- Orice unitati poluante sau generatoare de riscuri tehnologice

Bilant teritorial propus				
Nr. Crt	Zona	Simbol	Suprafata	Procent
1.	ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL	IS	270.87 mp	100%
1.a	Subzona pentru institutii publice si servicii de interes general – constructii administrative ISa			
1.b	Subzona - zona pentru institutii publice si servicii de interes general – ISps			
1.c	Subzona pentru institutii publice si servicii de interes general – constructii comerciale ISc			
TOTAL			270.87 mp	100%

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILE FUNCTIONALE

Prevederile pentru unitatile functionale propuse sunt prezentate in memoriul general de prezentare si in prezentul regulament de urbanism.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Conform prevederilor P.U.G. al Municipiului Tulcea, zona studiata este parte din unitatea teritoriala de referinta U.T.R. nr. 29, zona de unitati industriale, depozite si transport.

INTOCMIT,

Arh. Monika Badulescu

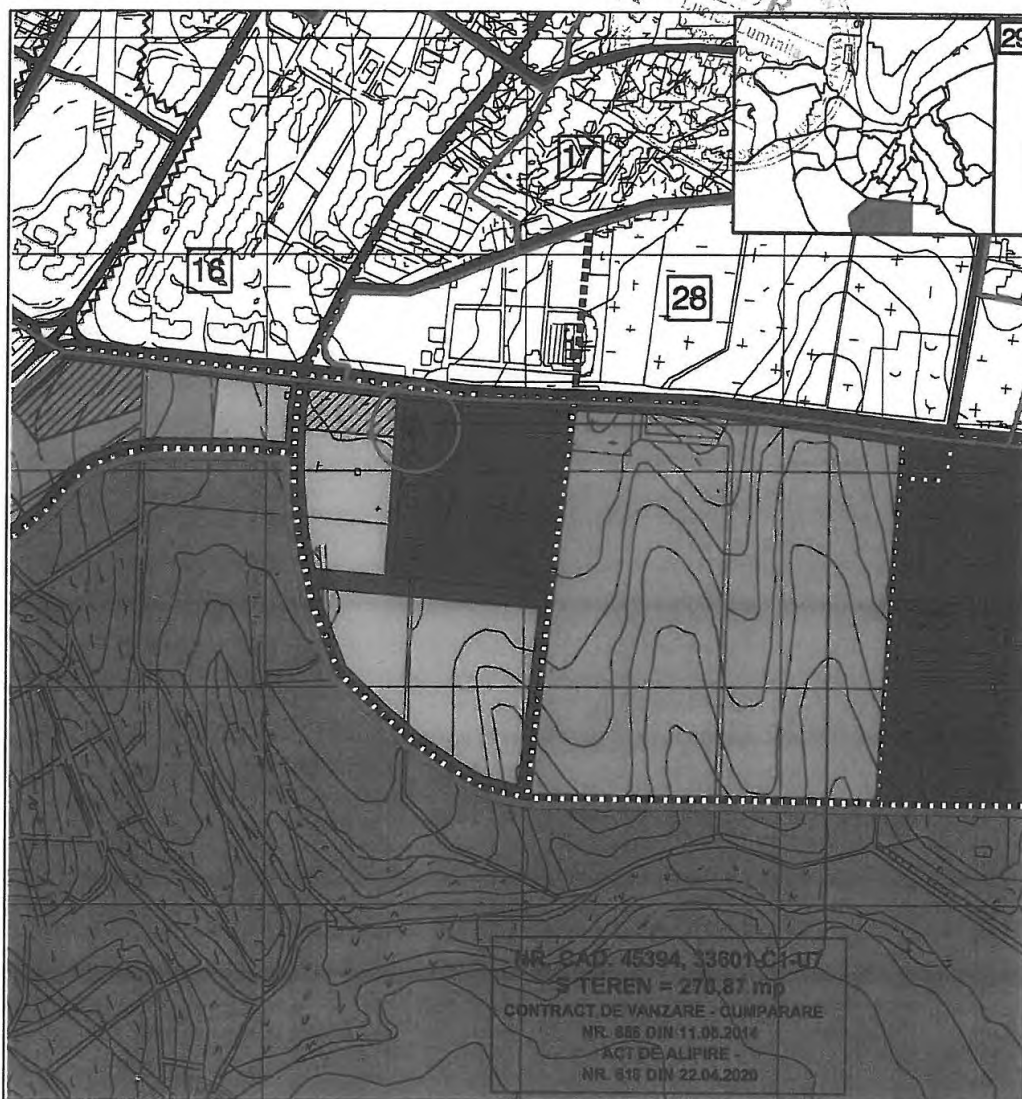
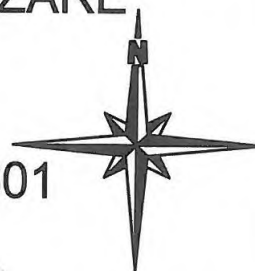
Arh. stag. Dana Nicoleta Ivanov

VERIFICAT,

Arh. Luminita Arhire



P.U.Z. -"EXTINDERE SI MODERNIZARE
SEDIU FIRMA SI MAGAZIN P+1"
STR. VITICULTURII, NR. 2,
NR. CAD. 45394(33600;39027);33601
mun. TULCEA, jud. TULCEA



SOCIETATE
PREST LINEA S. R. L.
TULCEA
NR. INREG. 136/28/2008 C. U. I. 23085006

ADMINISTRATOR	Arh. Badulescu Monika
SEF PROIECT	Arh. Arhire Luminita
PROIECTAT	Arh. Badulescu Monika
DESENAT	Arh. Badulescu Monika
PROIECTAT	Arh. Ivanov Dana
DESENAT	Arh. Ivanov Dana

Beneficiar: SC TERRA CLEAN SERVICE SRL
JUDETUL TULCEA, MUN. TULCEA, STR. VITICULTURII,
NR. 2, NR. CAD. 45394 (33600, 39027), 33601-C1-U7

**EXTINDERE SI MODERNIZARE SEDIU
FIRMA SI MAGAZIN P+1**

Scara Titlul plansei:
INCADRARE IN PUG

PR. NR.
20/2019

FAZA
P.U.Z.

PL. NR.
A0



22.04.2020

SERVICE SRL

ULCEA, STR. VITICULTURII,

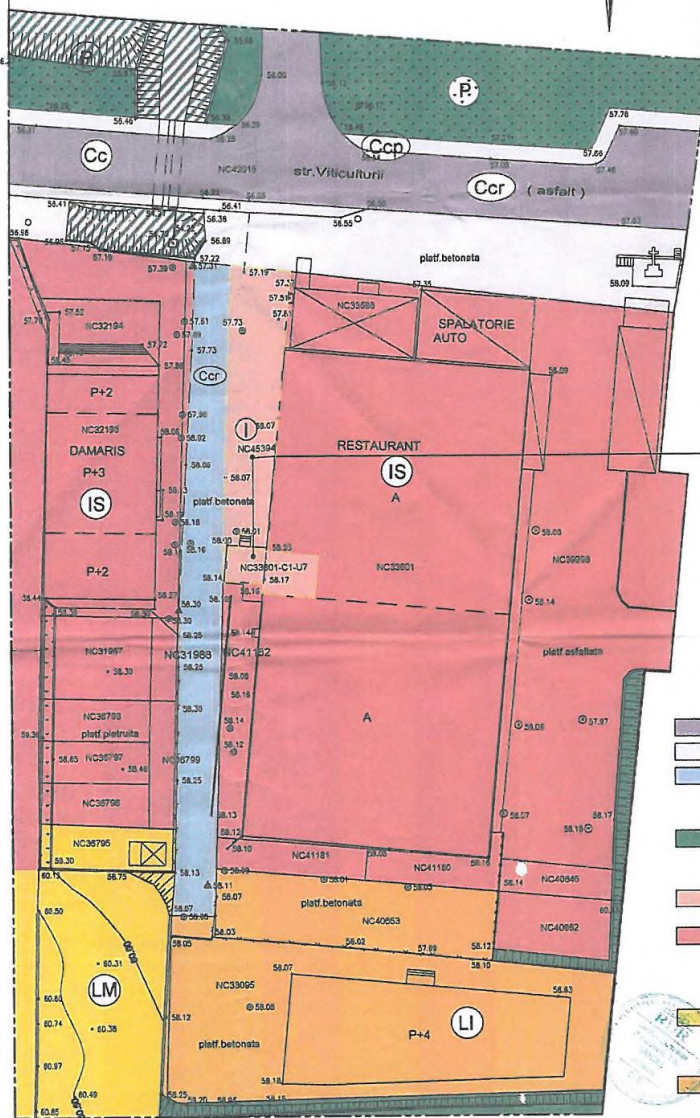
5000, 39027), 33601-C1-U7

MODERNIZARE SEDIU

I MAGAZIN P+1

SOCIETATEA COMERCIALA
SAMUEL
S. C. PREST
LINEA
S.R.L.

P.U.Z. - "EXTINDERE SI MODERNIZARE
SEDIU FIRMA SI MAGAZIN P+1"
STR. VITICULTURII, NR. 2,
NR. CAD. 45394(33600;39027);33601
mun. TULCEA, jud. TULCEA



NR. CAD. 45394, 33601-C1-U7
S TEREN = 270.87 mp
CONTRACT DE VANZARE -
CUMPARARE
NR. 886 DIN 11.08.2014
ACT DE ALIPIRE -
NR. 618 DIN 22.04.2020

LEGENDA

--- LIMITA ZONEI STUDIATE
--- LIMITA AMPLASAMENT

CC - ZONA PENTRU CAI
COMUNICATIE SI CIRCULATIILE
AFERENTE

Ccr - SUBZONA CIRCULATIE RUTIERA PRINCIPALA
Ccp - SUBZONA CIRCULATIE PIETONALA
Ccr - DRUM AFLAT IN PROPRIETATE PRIVATA

P - ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE,
RECREERE, PERDELE DE PROTECTIE
Ppp - PERDELE DE PROTECTIE SI ALTE ZONE VERZI

I - ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE,
DEPOZITE SI TRANSPORT

IS - ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI
SERVICII DE INTERES GENERAL

ISc - CONSTRUCTII COMERCIALE
ISps - CONSTRUCTII PENTRU ALTE PRESTARI DE SERVICII
LM - ZONA REZIDENTIALA (LOCUINTE
SI FUNCTII COMPLEMENTARE)

LM - CLADIRI DE TIP URBAN, EXCLUSIV REZIDENTIALA

LI - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI CU
MAI MULT DE 3 NIVELURI

LIu1 - CLADIRI EXCLUSIV REZIDENTIALA

CA - CANALE DE COLECTARE A APELOR PLUVIALE

COORDONATE TEREN SC TERRA CLEAN SERVICE SRL NR. CAD. 45394			COORDONATE TEREN SC TERRA CLEAN SERVICE SRL NR. CAD. 33601 - C1 - U7		
Pct.	X [m]	Y [m]	Pct.	X [m]	Y [m]
1	414082.590	789485.830	1	414082.270	789485.090
2	414081.250	789491.600	2	414079.121	789486.849
3	414072.200	789492.740	3	414047.149	789485.475
4	414048.970	789488.560	4	414048.301	789484.892
5	414047.150	789485.470	5	414041.004	789494.377
6	414048.130	789485.650	6	414041.829	789487.587
7	414047.400	789483.680	7	414042.843	789486.004
8	414048.270	789485.060	8	414043.293	789483.319
9	414047.290	789484.830	9	414047.400	789483.063
10	414047.400	789483.680	10	414047.290	789484.880

S teren = 224.00 mp

S imobil = 50.05 mp

S. C. SAMUEL PREST KINEA S. R. L.
TULCEA

NR. INREG. J 38/28/2006, C. U. 1. 23085006

ADMINISTRATOR Arh. Badulescu Monika
SEF PROIECT Arh. Arhire Luminia
PROIECTAT Arh. Badulescu Monika
DESENAT Arh. Badulescu Monika
PROIECTAT Arh. Ivanov Dana
DESENAT Arh. Ivanov Dana

Beneficiar: SC TERRA CLEAN SERVICE SRL
JUDETUL TULCEA, MUN. TULCEA, STR. VITICULTURII,
NR. 2, NR. CAD. 45394 (33600, 39027), 33601-C1-U7

PR. NR.
20/2019

EXTINDERE SI MODERNIZARE SEDIU
FIRMA SI MAGAZIN P+1

FAZA
P.U.Z.

Scara
1:1000

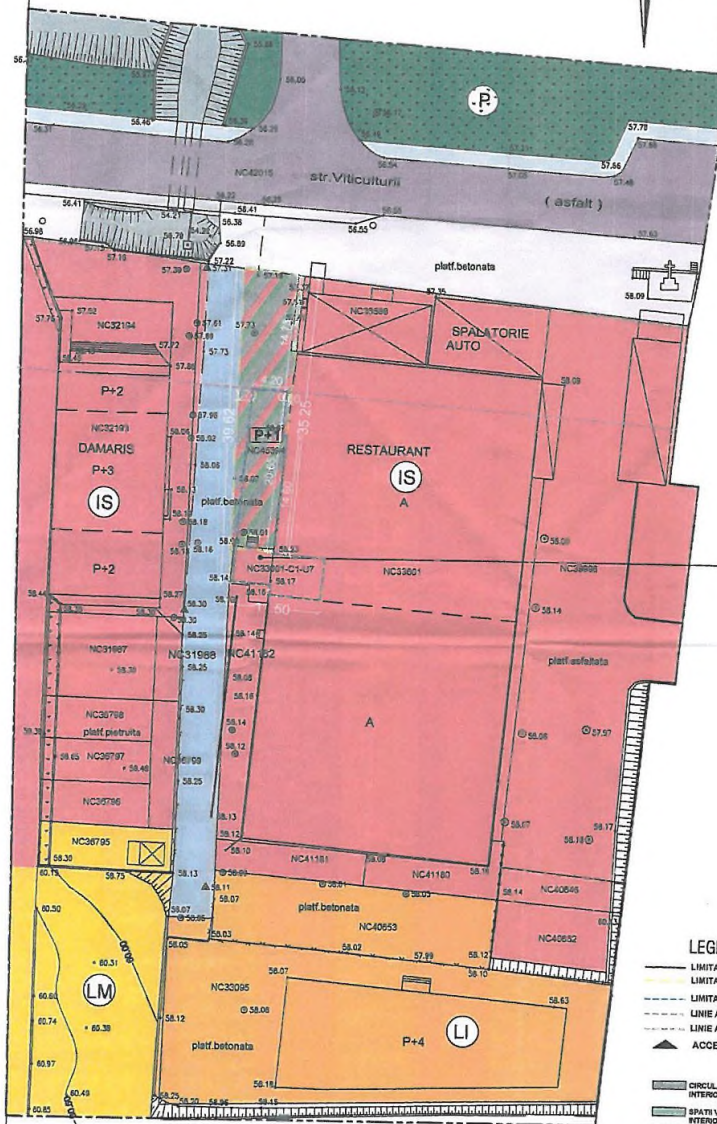
Titlul plansei:
SITUATIE EXISTENTA

PL. NR.
A1

P.U.Z. - "EXTINDERE SI MODERNIZARE
SEDIU FIRMA SI MAGAZIN P+1"
STR. VITICULTURII, NR. 2,
NR. CAD. 45394(33600;39027);33601
mun. TULCEA, jud. TULCEA



NR. CAD. 45394, 33601-C1-U7
S TEREN = 270.87 mp
CONTRACT DE VANZARE -
CUMPARARE
NR. 886 DIN 11.08.2014
ACT DE ALIPIRE -
NR. 618 DIN 22.04.2020



NR. C1	ZONA	SIMBOL	SUPARATA (mp)	PROCENT (%)
BILANT TERITORIAL EXISTENT				
1.	ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITE SI TRANSPORT	I	270,87	100
TOTAL			270,87	100

NR. C1	ZONA	SIMBOL	SUPARATA (mp)	PROCENT (%)
BILANT TERITORIAL PROPU				
1.	ZONA PENTRU INSTITUTI PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL	IS	270,87	100
1a.	ZONA PENTRU INSTITUTI PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL - CONSTRUCTII ADMINISTRATIVE	IS (Sa)		
1b.	ZONA PENTRU INSTITUTI PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL - CONSTRUCTII COMERCIALE	IS (Sb)	270,87	100
1c.	ZONA PENTRU INSTITUTI PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL - PRESTARI SERVICII	IS (Sp)		
TOTAL			270,87	100

NR. C1	ZONA	SUPARATA (mp)	PROCENT (%)
BILANT TERITORIAL PROPU DEFALCAT			
1.	CONSTRUCTII	122,22	82,60
2.	ALII CAROSABILI	37,60	21,54
3.	ALII PIETONALI	0,00	0,00
4.	PARCAJE	24,28	8,86
5.	SPATII VERZI AMENAJATE	37,10	13,60
TOTAL			270,87
P.D. 1. min propus = 18% C.U.T. min propus = 6.10			
P.D. 1. max. propus = 60% C.U.T. max propus = 1.20			
H max propus = P+1E (MAX. 10 M)			
H min propus = P (MIN. 3 M)			
Nr de niveluri: max 2			

LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA AMPLASAMENT
- LIMITA EDIFICABIL
- LINIE ALINIAMENT
- LINIE ALINIERE
- ACCES CAROSABIL
- CIRCULATIA CAROSABILA IN INTERIORUL PARCELII
- SPATII VERZI AMENAJATE IN INTERIORUL PARCELII
- REGIM DE REALTATE
- CIRCULATIE RUTIERA PRINCIPALA
- CIRCULATIE PIETONALA
- DRUM AFLAT IN PROPRIETATE PRIVATA
- ZONA CONVENTIE DREPT DE TRAIERE ACT. NOTARIAL 1646/25.10.2020
- P - ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, ACROBATE, PARCURI DE PROTECTIE
- IS - ZONA PENTRU INSTITUTI PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL
- ISa - CONSTRUCTII ADMINISTRATIVE
- ISb - CONSTRUCTII COMERCIALE
- ISp - CONSTRUCTII PENTRU ALTE PRESTARI DE SERVICII
- LM - ZONA REZIDENTIALA (LOCURILE SI FUNCTII COMPLEMENTARE)
- LI - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI CU MAI MULTE DE 3 NIVELURI
- LIa - CLADIRI REZIDENTIALE
- CA - CANAL DE COLECTARE A APILOR PLUVIALE

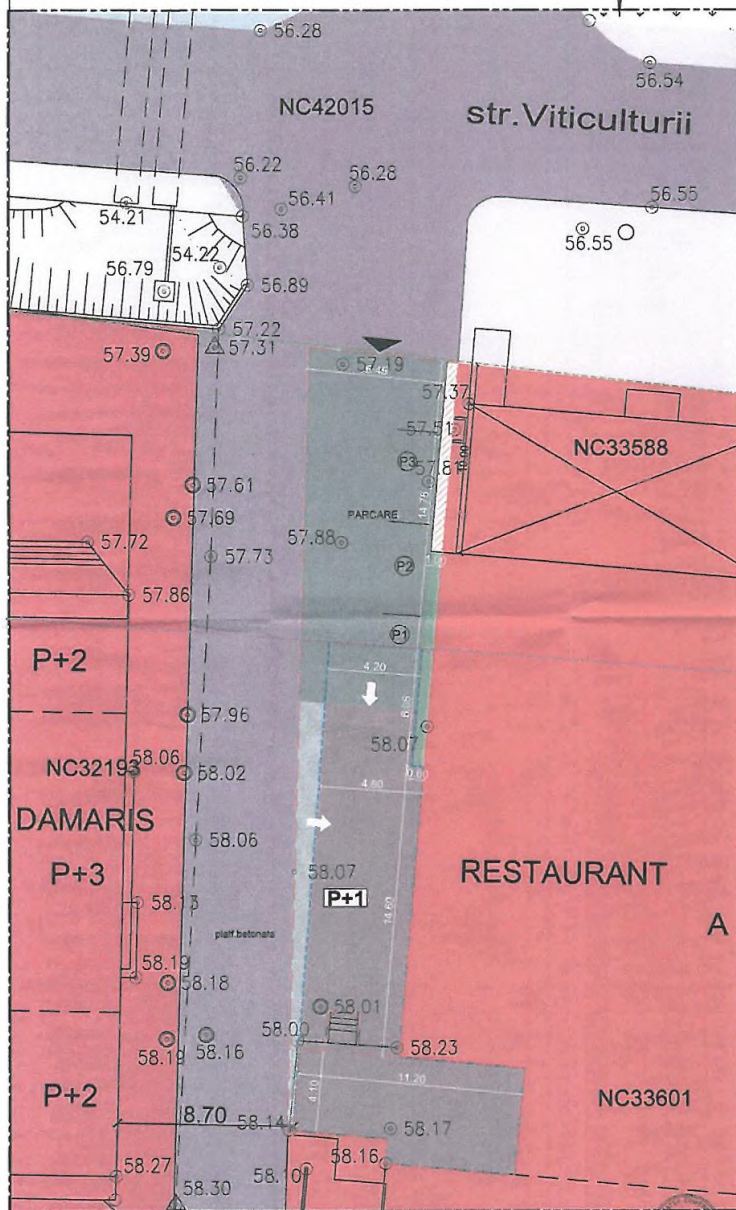
COORDONATE TEREN SC TERRA CLEAN SERVICE SRL NR. CAD. 45394				COORDONATE TEREN SC TERRA CLEAN SERVICE SRL NR. CAD. 33601 - C1 - U7			
Pct.	X [m]	Y [m]		Pct.	X [m]	Y [m]	
1	414082.390	739485.830		1	414049.270	739485.060	
2	414081.850	739491.000		2	414049.131	739486.619	
3	414072.020	739490.716		3	414047.149	739486.479	
4	414066.970	739488.580		4	414045.261	739494.892	
5	414047.150	739485.478		5	414041.034	739494.377	
6	414049.130	739485.050		6	414041.039	739487.587	
7	414049.270	739485.060		7	414042.943	739488.004	
8	414047.290	739484.680		8	414043.293	739483.310	
9	414047.400	739483.680		9	414047.400	739483.680	
10	414047.290	739484.680		10	414047.290	739484.680	
S teren = 224.00 mp				S imobil = 50.05 mp			

S. C. SAMUEL PREST LINEA S. R. L. TULCEA		Benedict: SC TERRA CLEAN SERVICE SRL		PR. NR. 20/2019	
NR. INREG. J 38/28/2008 C. U. I. 23085906		JUDETUL TULCEA, MUN. TULCEA, STR. VITICULTURII, NR. 2, NR. CAD. 45394 (33600, 39027), 33601-C1-U7			
ADMINISTRATOR	Arh. Badulescu Monica	EXTINDERE SI MODERNIZARE SEDIU FIRMA SI MAGAZIN P+1		FAZA P.U.Z.	
SEF PROIECT	Arh. Anghel Luminita				
PROIECTAT	Arh. Badulescu Monica				
DESENAT	Arh. Badulescu Monica				
PROIECTAT	Arh. Ivanov Dana	Sc=1/500		Titlul planului: 1:500	
DESENAT	Arh. Ivanov Dana	REGLEMENTARI URBANISTICE		PL. NR. A2	

P.U.Z. - "EXTINDERE SI MODERNIZARE
SEDIU FIRMA SI MAGAZIN P+1"
STR. VITICULTURII, NR. 2,
NR. CAD. 45394(33600;39027);33601
mun. TULCEA, jud. TULCEA



NR. CAD. 45394, 33601-C1-U7
S TEREN = 270.87 mp
CONTRACT DE VANZARE -
CUMPARARE
NR. 886 DIN 11.08.2014
ACT DE ALIPIRE -
NR. 618 DIN 22.04.2020



NR. CATE	ZONA	EMBL.	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
BILANT TERITORIAL EXISTENT				
1.	ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITE SI TRANSPORT	I	270,87	100
TOTAL			270,87	100

NR. CATE	ZONA	EMBL.	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
BILANT TERITORIAL PROPUIS				
1.	ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL	IS	270,87	100
1a.	ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL CONSTRUCTII ADMINISTRATIVE	IS (ISa)		
1b.	ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL CONSTRUCTII COMERCIALE	IS (ISb)	270,87	100
1c.	ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL PRESTARI SERVICII	IS (ISpc)		
TOTAL			270,87	100

NR. CATE.	ZONA	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
BILANT TERITORIAL PROPUIS DEFALCAT			
1	CONSTRUCTII	193,53	69,96
2	ALEI CAROSABILE	27,08	9,99
3	ALEI PIETONALE	0,00	0,00
4	PARCAJE	24,28	8,96
5	SPATII VERZI AMENAJATE	27,18	9,99
TOTAL		270,87	100
P.O.T. min propus = 18%		C.U.T. min propus = 0,10	
P.O.T. max propus = 60%		C.U.T. max propus = 1,20	
H max propus = P+1E (MAX. 10 M)			
H min propus = P (MIN. 3 M)			
Nr de niveluri: max 2			

LEGENDA	
---	LIMITA ZONEI STUDIATE
---	LIMITA AMPLASAMENT
---	LIMITA EDIFICABIL
---	LINEE ALINIAMENT
---	LINEE ALINERE
▲	ACCES CAROSABIL
➡	ACCES PIETONAL
■	CONSTRUCTII PROPUSE
■	CIRCULATIE CAROSABILA
■	CIRCULATIE PIETONALA
■	PARCAJE
■	SPATII VERZI AMENAJATE
■	ZONA CONVENTIE DREPT DE TRECERE ACT. NOTARIAL 1648/23.10.2020
P+1	REGIM DE INALTIME

COORDONATE TEREN SC TERRA CLEAN SERVICE SRL NR. CAD. 45394				COORDONATE TEREN SC TERRA CLEAN SERVICE SRL NR. CAD. 33601-C1-U7			
Pct.	X [m]	Y [m]		Pct.	X [m]	Y [m]	
1	414082.880	794484.200	1	414049.270	794484.589		
2	414082.320	794484.530	2	414049.131	794484.549		
3	414047.400	794483.850	3	414047.148	794484.479		
4	414043.070	794483.290	4	414046.381	794484.392		
5	414043.077	794483.040	5	414046.870	794484.560		
			6	414047.150	794484.470		
			7	414049.130	794484.656		
			8	414049.270	794484.680		
			9	414047.290	794484.880		
			10	414047.290	794484.880		
S teren = 224.00 mp				S mobil = 50.05 mp			

S. C. SAMUEL PREST LINEA S. R. L.
TULCEA
NR. INREG. J 36/28/2008 C. U. I. 23085006

Beneficiar: SC TERRA CLEAN SERVICE SRL
JUDETUL TULCEA, MUN. TULCEA, STR. VITICULTURII,
NR. 2, NR. CAD. 45394 (33600, 39027), 33601-C1-U7

PR. NR.
20/2019

ADMINISTRATOR Arh. Badulescu Monika
SEF PROIECT Arh. Arhire Luminia
PROIECTAT Arh. Badulescu Monika
DESENAT Arh. Badulescu Monika
PROIECTAT Arh. Ivanov Dana
DESENAT Arh. Ivanov Dana

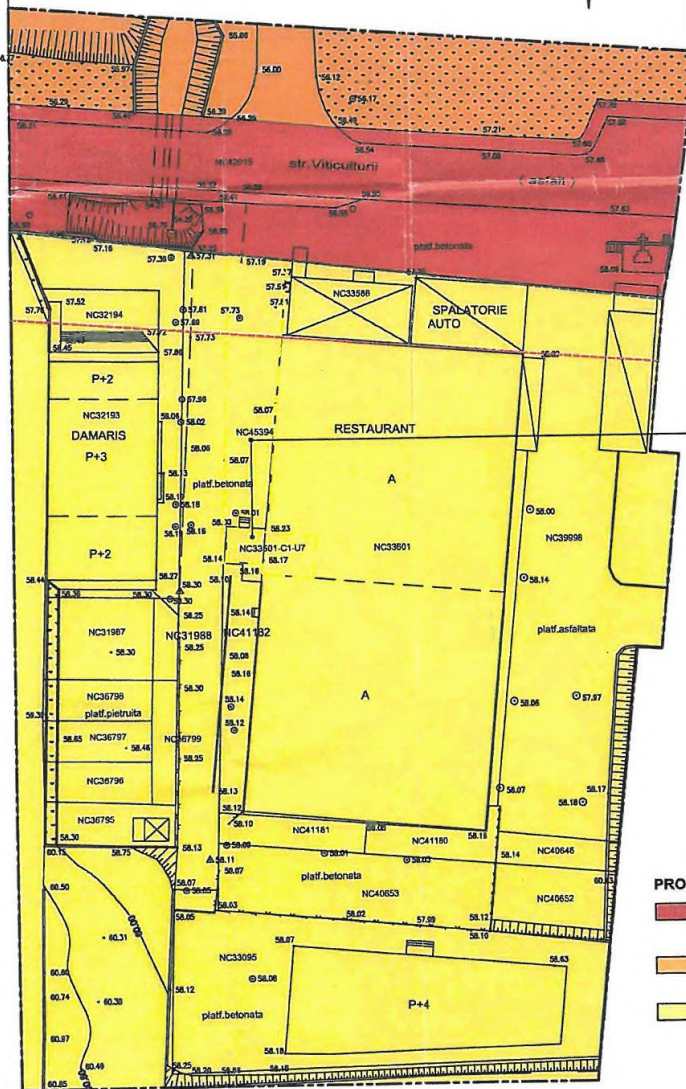
EXTINDERE SI MODERNIZARE SEDIU
FIRMA SI MAGAZIN P+1

Scara
1:500

Titlul plansei:
MOBILARE URBANA

FAZA
P.U.Z.
PL. NR.
A2a

P.U.Z. - "EXTINDERE SI MODERNIZARE
SEDIU FIRMA SI MAGAZIN P+1"
STR. VITICULTURII, NR. 2,
NR. CAD. 45394(33600;39027);33601
mun. TULCEA, jud. TULCEA



NR. CAD. 45394, 33601-C1-U7
S TEREN = 270.87 mp
CONTRACT DE VANZARE -
CUMPARARE
NR. 886 DIN 11.08.2014
ACT DE ALIPIRE -
NR. 618 DIN 22.04.2020

LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA AMPLASAMENT
- LINIE ALINIAMENT
- LINIE ALINIERE

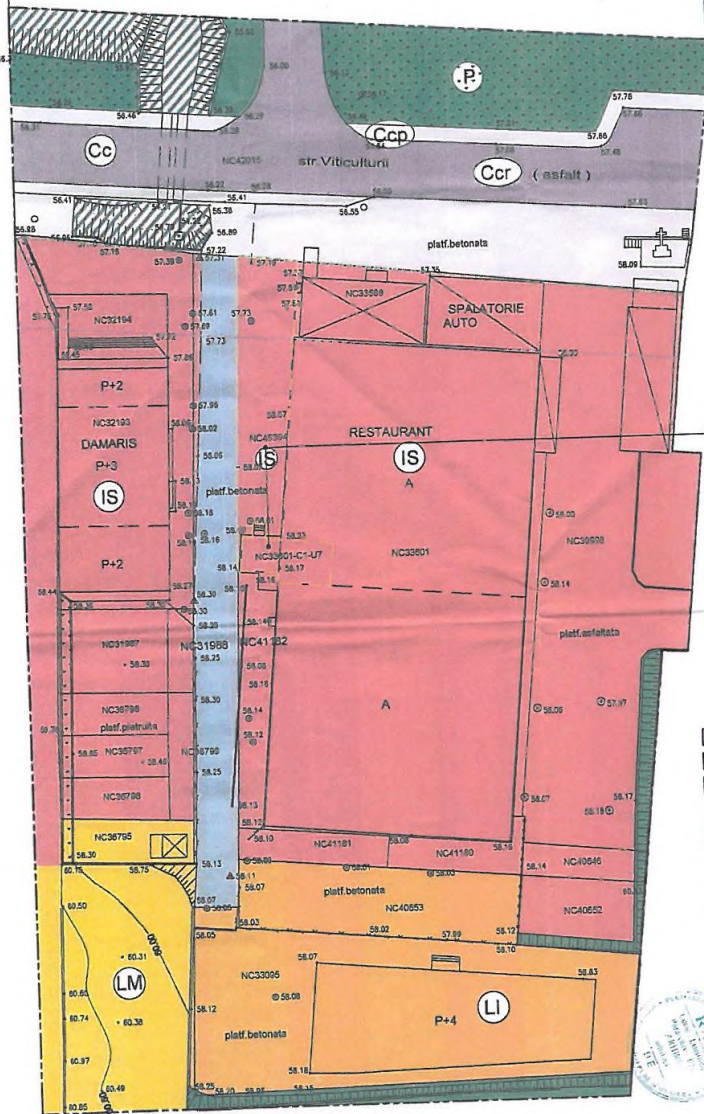
PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

- TEREN DIN DOMENIUL PUBLIC DE INTERES JUDETEAN (JUDEUTUL TULCEA)
- TEREN DIN DOMENIUL PUBLIC DE INTERES LOCAL (MUNICIPIUL TULCEA)
- PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SI JURIDICE



COORDONATE TEREN SC TERRA CLEAN SERVICE SRL			COORDONATE TEREN SC TERRA CLEAN SERVICE SRL NR. CAD. 33601 - C1 - U7			S. C. SAMUEL PREST LINEA S. R. L. TULCEA NR. INREG. J 36/28/2008 C-L. I. 23085006			Beneficiar: SC TERRA CLEAN SERVICE SRL JUDEUTUL TULCEA, MUN. TULCEA, STR. VITICULTURII, NR. 2, NR. CAD. 45394 (33600, 39027), 33601-C1-U7			PR. NR. 20/2016	
Pct.	X [m]	Y [m]	Pct.	X [m]	Y [m]							FAZA P.U.Z.	
1	414032.390	78484.830	1	414042.270	78482.200								
2	414031.859	78491.650	3	414037.149	78485.475								
3	414032.250	78490.740	4	414041.034	78493.377								
4	414046.970	78488.550	5	414041.034	78493.377	ADMINISTRATOR			Arh. Badulescu Monika				
5	414042.299	78485.630	6	414041.034	78493.377	SEF PROIECT			Arh. Arhire Luminita				
6	414045.130	78486.650	7	414042.843	78488.004	PROIECTAT			Arh. Badulescu Monika				
7	414049.270	78485.000	8	414043.283	78483.319	DESENAT			Arh. Badulescu Monika				
8	414043.070	78483.290	9	414047.409	78483.090	PROIECTAT			Arh. Ivanov Dana			PL. NR. A3	
9	414047.250	78484.880	10	414047.250	78484.880	DESENAT			Arh. Ivanov Dana				
S teren = 224.00 mp			S imob = 50.05 mp						Scara 1:1000			Titlul plansei: REGIM JURIDIC	

P.U.Z. - "EXTINDERE SI MODERNIZARE
SEDIU FIRMA SI MAGAZIN P+1"
STR. VITICULTURII, NR. 2,
NR. CAD. 45394(33600;39027);33601
mun. TULCEA, jud. TULCEA



NR. CAD. 45394, 33601-C1-U7
S TEREN = 270.87 mp
CONTRACT DE VANZARE -
CUMPARARE
NR. 886 DIN 11.08.2014
ACT DE ALIPIRE -
NR. 618 DIN 22.04.2020

LEGENDA

--- LIMITA ZONEI STUDIATE
--- LIMITA AMPLASAMENT
--- LINIE ALINIAMENT
--- LINIE ALINERE

CC - ZONA PENTRU CAI
COMUNICATIE SI CIRCULATIILE
AFERENTE

Ccr - SUBZONA CIRCULATIE RUTIERA PRINCIPALA
Ccp - SUBZONA CIRCULATIE PIETONALA
DRUM AFLAT IN PROPRIETATE PRIVATA

P - ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE,
RECREERE, PERDELE DE PROTECTIE
Ppp - PERDELE DE PROTECTIE SI ALTE ZONE VERZI

IS - ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI
SERVICII DE INTERES GENERAL

ISo - CONSTRUCTII COMERCIALE
ISps - CONSTRUCTII PENTRU ALTE PRESTARI DE SERVICII

LM - ZONA REZIDENTIALA (LOCUINTE
SI FUNCTII COMPLEMENTARE)

LM - CLADIRI DE TIP URBAN, EXCLUSIV REZIDENTIALA

LI - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI CU
MAI MULT DE 3 NIVELURI

CA - CANALE DE COLECTARE A APELOR PLUVIALE

COORDONATE TEREN SC TERRA CLEAN SERVICE SRL NR. CAD. 45394			COORDONATE TEREN SC TERRA CLEAN SERVICE SRL NR. CAD. 33601 - C1 - U7		
Pct.	X [m]	Y [m]	Pct.	X [m]	Y [m]
1	414082.390	78485.830	1	414018.270	78485.950
2	414091.850	78491.500	2	414018.131	78485.949
3	414072.000	78490.740	3	414017.180	78486.079
4	414048.970	78485.550	4	414014.234	78484.377
5	414047.150	78485.070	5	414011.839	78483.887
6	414043.130	78485.830	6	414012.843	78483.001
7	414040.270	78485.050	7	414013.293	78483.310
8	414047.250	78484.880	8	414017.400	78483.880
9	414047.400	78483.680	9	414017.250	78484.850
10	414047.400	78483.680	10	414017.250	78484.850

S teren = 224.00 mp
S imobil = 50.05 mp

S. C. SAMUEL PRES LINEA S. R. L.
TULCEA

NR. INREG. J 36/28/2008 C. U. I. 23085006

Beneficiar: SC TERRA CLEAN SERVICE SRL
JUDETUL TULCEA, MUN. TULCEA, STR. VITICULTURII,
NR. 2, NR. CAD. 45394 (33600, 39027), 33601-C1-U7

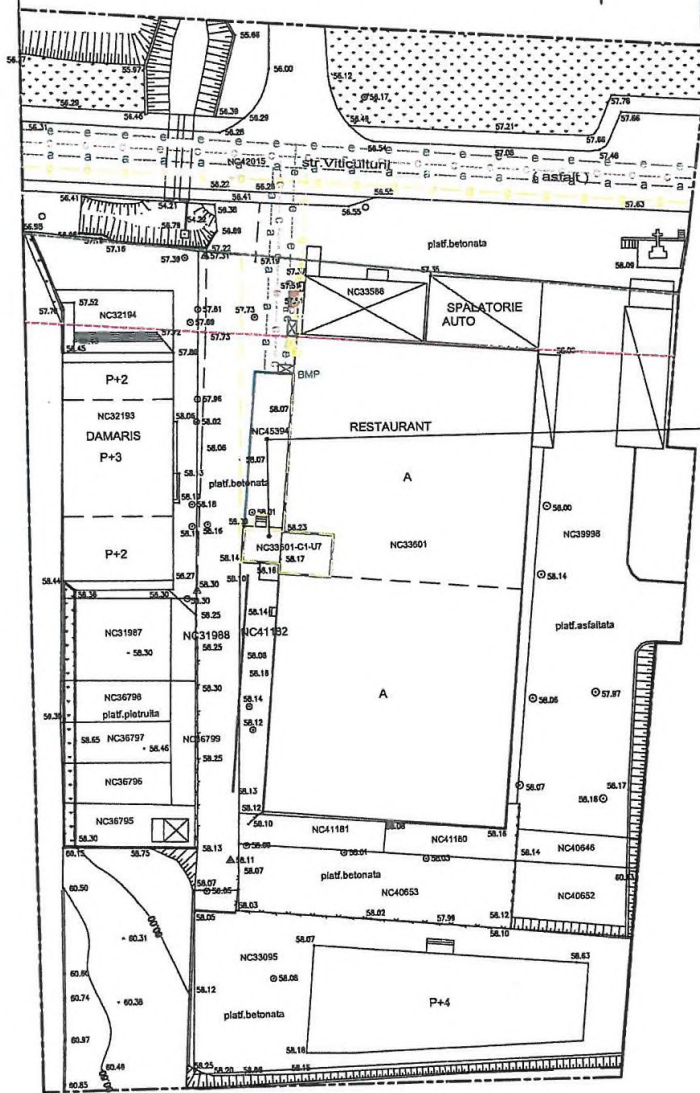
PR. NR.
20/2019

EXTINDERE SI MODERNIZARE SEDIU
FIRMA SI MAGAZIN P+1

Scara 1:1000
Titlul plansei:
ZONIFICARE FUNCTIONALA

PL. NR.
A4

P.U.Z. - "EXTINDERE SI MODERNIZARE
SEDIU FIRMA SI MAGAZIN P+1"
STR. VITICULTURII, NR. 2,
NR. CAD. 45394(33600;39027);33601
mun. TULCEA, jud. TULCEA



NR. CAD. 45394, 33601-C1-U7
S TEREN = 270.87 mp
CONTRACT DE VANZARE -
CUMPARARE
NR. 886 DIN 11.08.2014
ACT DE ALIPIRE -
NR. 618 DIN 22.04.2020

LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA AMPLASAMENT
- LINIE ALINIAMENT
- LINIE ALINERE
- a --- RACORD APA I'OTABILA EXISTENTA
- a --- RACORD APA I'OTABILA PROPUIS
- CA CAMIN APOMETRIC
- e --- RACORD EXISTENT ENERGIE ELECTRICA
- e --- RACORD PROPUIS ENERGIE ELECTRICA
- ⊗ BMP BLOC DE MASURA SI PROTECTIE
- C --- RETEA PROPUSA DE CANALIZARE
- Cvp CAMIN CANALIZARE PROPUIS
- ⊗ PC PLATFORMA DESEURI
- RACORD GAZE NATURALE
- CAMIN GAZE NATURALE

COORDONATE TEREN SC TERRA CLEAN SERVICE SRL				COORDONATE TEREN SC TERRA CLEAN SERVICE SRL			
Pct.	X [m]	Y [m]	Pct.	X [m]	Y [m]	Pct.	X [m]
1	414082.200	798486.330	2	414081.820	798486.330	1	414082.200
2	414081.820	798486.330	3	414081.820	798486.330	2	414081.820
3	414081.820	798486.330	4	414081.820	798486.330	3	414081.820
4	414081.820	798486.330	5	414081.820	798486.330	4	414081.820
5	414081.820	798486.330	6	414081.820	798486.330	5	414081.820
6	414081.820	798486.330	7	414081.820	798486.330	6	414081.820
7	414081.820	798486.330	8	414081.820	798486.330	7	414081.820
8	414081.820	798486.330	9	414081.820	798486.330	8	414081.820
9	414081.820	798486.330	10	414081.820	798486.330	9	414081.820
10	414081.820	798486.330				10	414081.820

S. C. SAMUEL PREST LINEA S. R. L.
TULCEA
NR. INREG. J 36/28/2008 C. U. I. 23085006

Beneficiar: SC TERRA CLEAN SERVICE SRL
JUDETUL TULCEA, MUN. TULCEA, STR. VITICULTURII,
NR. 2, NR. CAD. 45394 (33600, 39027), 33601-C1-U7

ADMINISTRATOR Arh. Badulescu Monica
SEF PROIECT Arh. Ahire Luminita
PROIECTAT Ing. Ovidiu Anghel
DESENAT Ing. Ovidiu Anghel

EXTINDERE SI MODERNIZARE SEDIU
FIRMA SI MAGAZIN P+1

Scara 1:1000
Titlu planșel:
RETEA TEHNICO-EDILITARA

PR. NR.
20/2019

FAZA
P.U.Z.

PL. NR.
H0