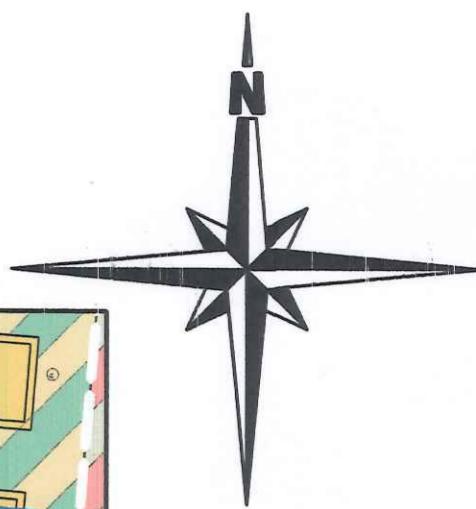


**P.U.Z. - "CONSTRUIRE SPATIU ADMINISTRATIV,  
DEPOZITARE, SERVICII, PRODUCTIE PUBLICITARA  
SI PERSONALIZARI DIVERSE"  
MUNICIP. TULCEA, STR.CERNICA, NR. 15 A,**



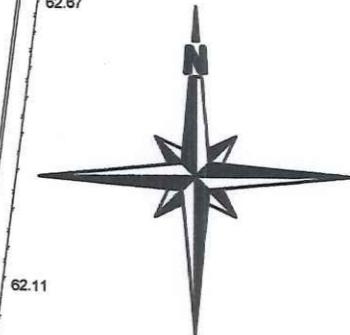
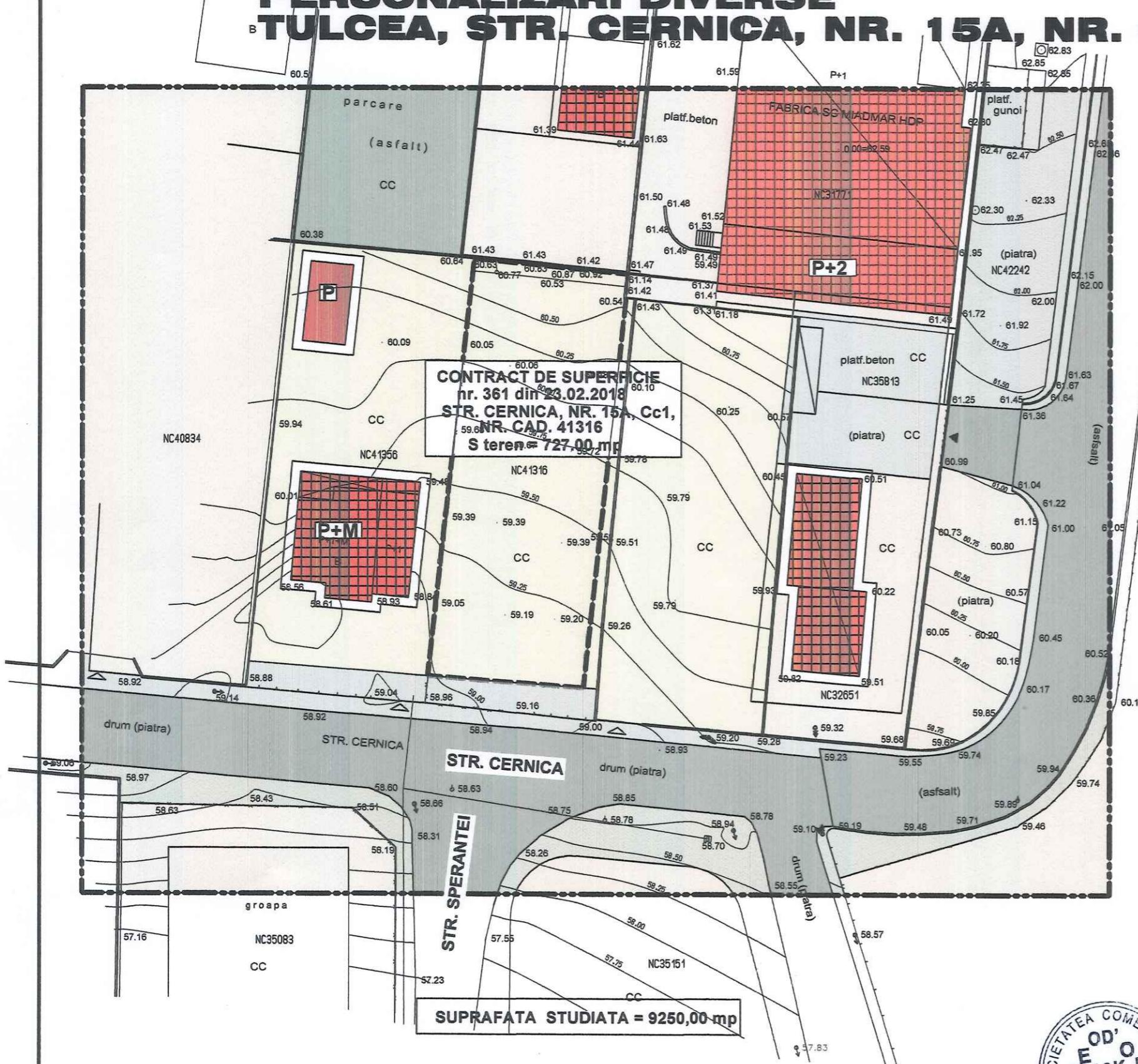
**LEGENDA**

- |  |  |
|--|--|
|  | LIMITA ZONEI STUDIATE                      |
|  | LIMITA ZONE FUNCTIONALE                    |
|  | LIMITA AMPLASAMENT P.U.Z.                  |
|  | GOSPODARIE COMUNALA (CIMITIRE)             |
|  | ZONA DE PROTECTIE ZONA GOSPODARIE COMUNALA |
|  | LOCUINTE COLECTIVE                         |
|  | LOCUINTE INDIVIDUALE                       |
|  | CIRCULATII CAROSABILE, PIETONALE           |
|  | ECHIPARE TEHNICO - EDILITARA, CIMITIR      |
|  | COMERT / SERVICII                          |
|  | DEPOZITARE                                 |
|  | SPATII VERZI AMENAJATE                     |



S. C. TEODOR 18K S. R. L. TULCEA NR. INREG. J 369/1/1994 C.U.I. RO 6574797		P.U.Z. - "CONSTRUIRE SPATIU ADMINISTRATIV, DEPOZITARE, SERVICII, PRODUCTIE PUBLICITARA SI PERSONALIZARI DIVERSE" STR. CERNICA ,NR. 15A, MUNICIP. TULCEA		PR. NR. 16/2018
Beneficiar: S.C.RUXMAR OFFICE S.R.L.				
Director: Arh. Arhire Luminita	Sef proiect: Arh. Arhire Luminita	Scara: 1:1000	Titlul plansej: SITUATIA EXISTENTA ZONA DE STUDIU CONF. O.U.G. 100/2016	PL. NR. A1Q

**PUZ - "CONSTRUIRE SPATIU ADMINISTRATIV, DEPOZITARE,  
SERVICII, PRODUCTIE PUBLICITARA SI  
PERSONALIZARI DIVERSE"  
TULCEA, STR. CERNICA, NR. 15A, NR. CAD. 41316**



**LEGENDA**

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA AMPLASAMENT
- DRUM STRADAL

**STAREA CLADIRILOR**

- BUNA
- MEDIOCRE
- REA

**STRUCTURA CLADIRILOR**

- DURABILA
- SEMIDURABILA
- NEDURABILA

**DISFUNCTIONALITATI**

1	STAREA DRUMURILOR	DRUM NEASFALTAT CU IMBRACAMINTE DE PIATRA
2	STAREA FONDULUI CONSTRUIT	STARE BUNA CLADIRI CU STRUCTURA DURABILA
3	Ocuparea terenurilor	NU ESTE CAZUL, OCUPARE ORDONATA A INCINTOR CONCENTRAREA CONSTRUCTIILOR CATRE LIMITA DE LA STRADA
4	RISURI NATURALE SI ANTROPICE, TERENURI DIFICILE DE FUNDARE	LOESS CAT „B“ TEREN DIFICIL DE FUNDARE
5	ECHIPARE TEHNICO EDILITARA	ECHIPARE TEHNICO EDILITARA PARTIALA, ABSENTA CANALIZAREA



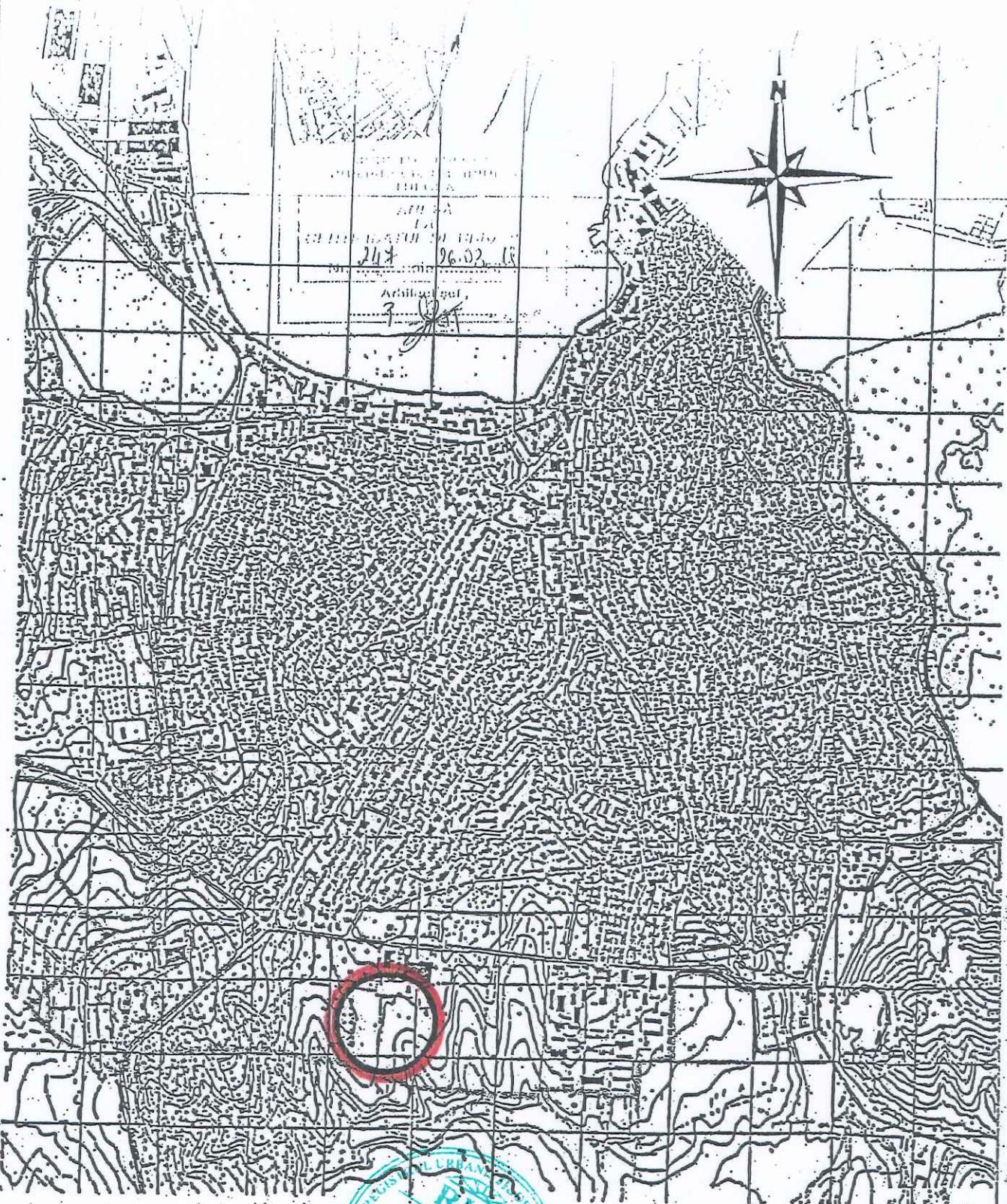
S. C. TEO 18K R S. R. L. TULCEA  
NR. INREG. J 36911/1994 C. U. I. RO 6574797

Administrator	Arh. Arhire Luminita
Sef proiect	Arh. Arhire Luminita
Proiectat	Arh. Arhire Luminita

PUZ - CONSTRUIRE SPATIU ADMINISTRATIV,  
DEPOZITARE, SERVICII, PRODUCTIE PUBLICITARA SI  
PERSONALIZARI DIVERSE, TULCEA, STR. CERNICA, NR. 15A  
Beneficiar: S.C. RUXMAR OFFICE S.R.L.

PR. NR.  
16/2018

Scara 1:500	SITUATIA EXISTENTA	PL. NR. A1
----------------	--------------------	---------------

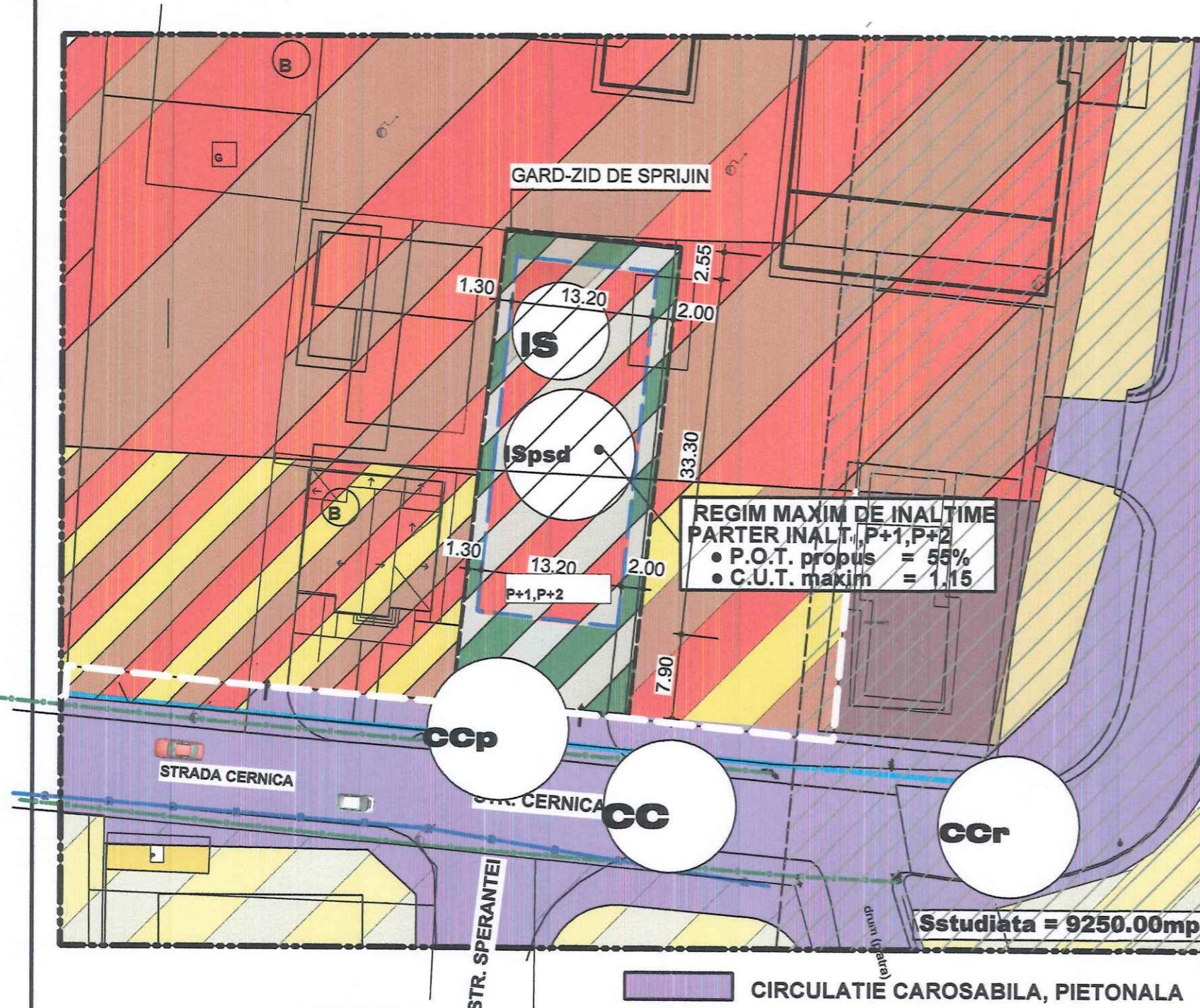


S.C. TEOD' OR 18K S.R.L. TULCEA  
NR. INREG. J 36/911/1994

S. C. TEOD' OR 18K S. R. L. TULCEA NR. INREG. J 36/911/1994 C. U. I. RO 6574797	
Administrator	Arh. Arhire Luminita
Sef proiect	Arh. Arhire Luminita
Proiectat	Arh. Arhire Luminita

PUZ - CONSTRUIRE SPATIU ADMINISTRATIV, DEPOZITARE, SERVICII, PRODUCȚIE PUBLICITARĂ SI PERSONALIZARI DIVERSE, TULCEA, STR. CERNICA, NR. 15A	
Beneficiar: S.C. RUXMAR OFFICE S.R.L.	PL. NR. A0
Scara 1:25000	PLAN INCADRARE IN LOCALITATE

**PUZ - "CONSTRUIRE SPATIU ADMINISTRATIV, DEPOZITARE,  
SERVICII, PRODUCTIE PUBLICITARA SI  
PERSONALIZARI DIVERSE"  
TULCEA, STR. CERNICA, NR. 15A, NR. CAD. 41316**



NR CRT	ZONA	SIMBOL	SUPRAFATA (mp)	PROCENT %
<b>BILANT TERITORIAL EXISTENT</b>				
1	ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITARE SI TRANSPORT	I	727.00	100
	<b>TOTAL</b>		<b>727.00</b>	<b>100</b>

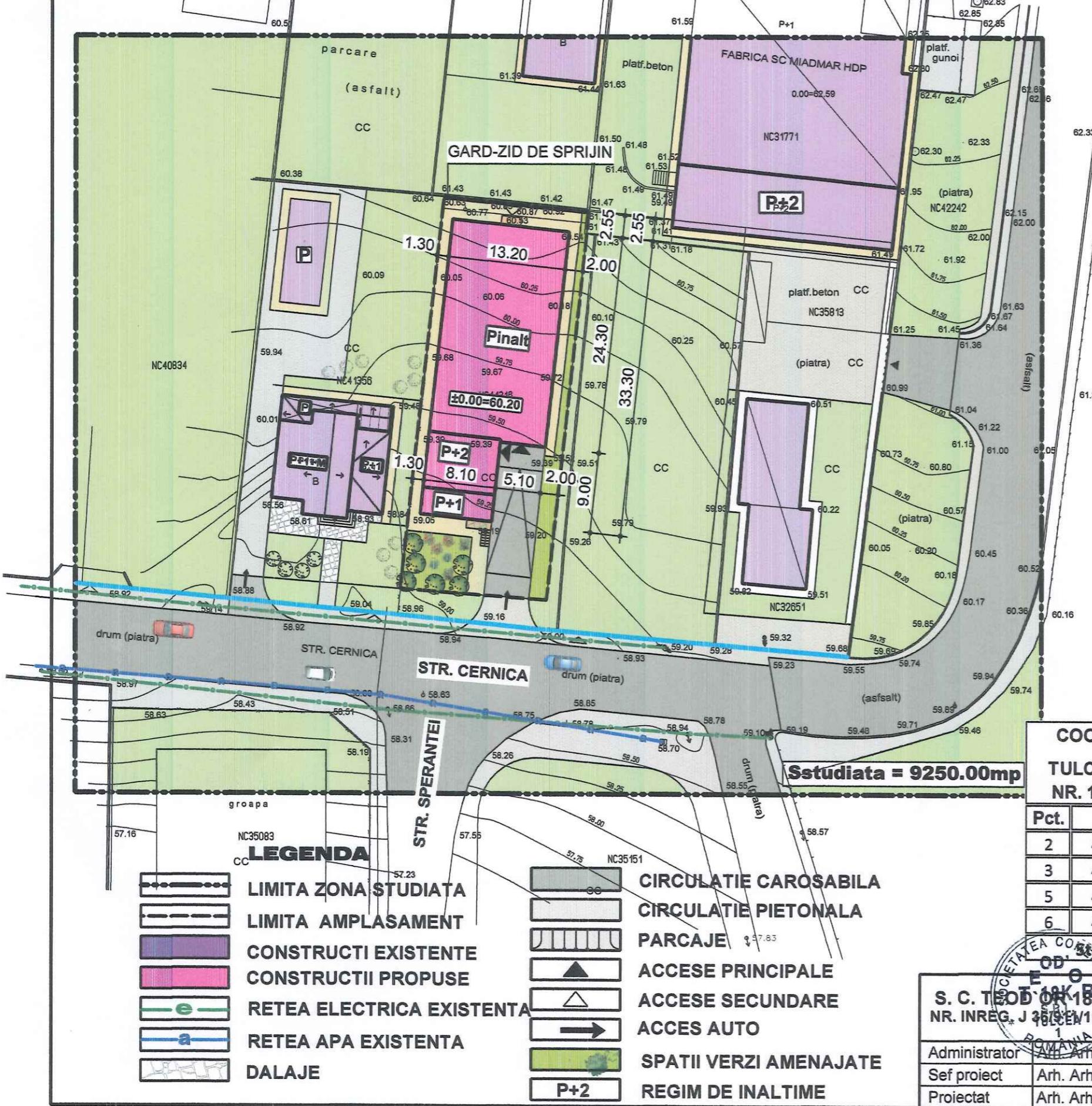
NR CRT	ZONA	SIMBOL	SUPRAFATA (mp)	PROCENT %
<b>BILANT TERITORIAL PROPUIS</b>				
1	INSTITUTII DE UNITATI INDUSTRIALE DEPOZITARE SI TRANSPORT - subzona: - constructii pentru MICA PRODUCIE SI SERVICII	I (Imps)	727.00	100.00
	<b>TOTAL</b>		<b>727.00</b>	<b>100.00</b>

BILANT TERITORIAL EXISTENT (DEFALCAT)			
1	TEREN LIBER	727.00	100.00%
	<b>TOTAL</b>	<b>727.00</b>	<b>100.00%</b>
POT existent = 0.00%			CUT existent = 0.00

BILANT TERITORIAL PROPUIS (DEFALCAT)			
1	CONSTRUCTII	395.00	55.00%
2	ALEI CAROSABILE, PLATORME	236.00	32.00%
3	SPATII VERZI AMENAJATE	96.00	13.00%
	<b>TOTAL</b>	<b>727.00</b>	<b>100.00%</b>
POT propus = 55.00%			CUT propus = 1.15

<b>S. C. TEODORI 18 K S. R. L. TULCEA</b> <b>NR. INREG. J 36/911/1994 C. U. I. RO 6574797</b>		<b>PUZ - CONSTRUIRE SPATIU ADMINISTRATIV, DEPOZITARE, SERVICII, PRODUCTIE PUBLICITARA SI PERSONALIZARI DIVERSE, TULCEA, STR. CERNICA, NR. 15A</b> <b>Beneficiar: S.C. RUXMAR OFFICE S.R.L.</b>		PR. NR. 16/2018
Administrator	Arh. Arhire Luminita	Scara 1:500	REGLEMENTARI URBANISTICE	
Sef proiect	Arh. Arhire Luminita		PL. NR. A2	
Proiectat	Arh. Arhire Luminita			

**PUZ - "CONSTRUIRE SPATIU ADMINISTRATIV, DEPOZITARE,  
SERVICII, PRODUCTIE PUBLICITARA SI  
PERSONALIZARI DIVERSE"  
TULCEA, STR. CERNICA, NR. 15A, NR. CAD. 41316**



NR CRT	ZONA	SIMBOL	SUPRAFATA (mp)	PROCENT %
<b>BILANT TERRITORIAL EXISTENT</b>				
1	ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITARE SI TRANSPORT	I	727.00	100
	<b>TOTAL</b>		<b>727.00</b>	<b>100</b>

NR CRT	ZONA	SIMBOL	SUPRAFATA (mp)	PROCENT %
<b>BILANT TERRITORIAL PROPUIS</b>				
1	INSTITUTII DE UNITATI INDUSTRIALE DEPOZITARE SI TRANSPORT - subzona: - constructii pentru MICA PRODUCIE SI SERVICII	I (Imps)	727.00	100.00
	<b>TOTAL</b>		<b>727.00</b>	<b>100.00</b>

BILANT TERRITORIAL EXISTENT (DEFALCAT)			
1	TEREN LIBER	727.00	100.00%
	<b>TOTAL</b>	<b>727.00</b>	<b>100.00%</b>
POT existent = 0.00%	CUT existent = 0.00		

BILANT TERRITORIAL PROPUIS (DEFALCAT)			
1	CONSTRUCTII	395.00	55.00%
2	ALEI CAROSABILE, PLATORME	236.00	32.00%
3	SPATII VERZI AMENAJATE	96.00	13.00%
	<b>TOTAL</b>	<b>727.00</b>	<b>100.00%</b>
POT propus = 55.00%	CUT propus = 1.15		

<p>S. C. RUXMAR OFFICE S.R.L. NR. INREG. J 35/1994 C. U. I. RO 6574797</p>	PUZ - CONSTRUIRE SPATIU ADMINISTRATIV, DEPOZITARE, SERVICII, PRODUCTIE PUBLICITARA SI PERSONALIZARI DIVERSE, TULCEA, STR. CERNICA, NR. 15A		PR. NR.
	Administrator	Arh. Arhire Luminita	16/2018
	Sef proiect	Arh. Arhire Luminita	
	Proiectat	Arh. Arhire Luminita	
Scara 1:500	REGLEMENTARI URBANISTICE MOBILARE URBANA		PL. NR. A2a

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT

### **P. U. Z. CONSTRUIRE SPATIU ADMINISTRATIV, DEPOZITARE, SERVICII, PRODUCTIE PUBLICITARA SI PERSONALIZARI DIVERSE**

**Beneficiar: CARLIG NASTASIA SI PETREA,  
str.VITICULTURII, nr.2, (conf. Certificat de adresa str. CERNICA, F.N.)**

#### **1. Rolul R.L.U.**

Art. 1. Rolul R.L.U. (Regulament local de urbanism) este acela de a stabili regulile generale pe baza carora se poate desfasura activitatea de construire intr-un teritoriu dat; P.U.Z. precizeaza reglementarile urbanistice dintr-o zona delimitata, precum si zonificarea functionala si indicii urbanistici de baza (grad de ocupare a terenului, regim de inaltime, regim de aliniere)

#### **2. Baza legala a elaborarii**

Art. 2. Baza de intocmire a R.L.U. o constituie precizarea reglementarilor dintr-o zona care, conform R.L.U. al Municipiului Tulcea este zona de autorizare indirecta

Zona care face obiectul P.U.Z. fiind situata in extravilan, prin aprobarea P.U.Z. terenul cu destinatia propusa devine teren (trup) al intravilanului iar zona devine de autorizatie directa.

Reglementarile legale care stau la baza elaborarii PUZ sunt:

Planul Urbanistic General al Municipiului Tulcea , aprobat de catre Consiliul Local Tulcea prin HCL nr. 29/27.05.1996 si RLU aprobat prin HCL nr.19 / 25.02.1999

Legea nr. 50 /1991 privind autorizarea executarii constructiilor (republicata)

Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul

Regulamentul general de urbanism (adoptat prin HGR525 /1996)

Ordinul nr. 119 /2014 al Ministrului Sanatatii referitor la sanatatea populatiei

Avizul de oportunitate

Normativul P 118 /1999 privind protectia impotriva incendiilor

ORDINUL Nr. 2701 din 30 decembrie 2010 privind informarea si consultarea publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism

#### **3. Domeniul de aplicare**

Art. 3. Prevederile R.L.U. se aplică în teritoriul cu o suprafață de 727, 00 mp, situat în extravilanul Municipiului Tulcea, în UTR nr. 29, având urmatoarele vecinatati

-la vest – teren proprietate particulară (Carlig Petrea și Nastasia )

-la nord – teren proprietate particulară ( nr. cad. 4321/2/1/1/6 )

-la est – teren proprietate particulară (nr. cad. 4321/2/6)

-la sud – teren din domeniul public de interes local –Strada Cernica

## **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

**4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural  
si construit**

Art.4.Amplasarea oricarei constructii in zona se va face numai in conformitate cu functiunile stabilate prin prezenta documentatie de urbanism; sunt interzise functiunile generatoare de noxe sau poluante (care produc zgomot, fum, praf in afara limitelor admisibile pentru functiunea propusa, concentratii de deseuri care nu pot fi recirculate)

**5. Reguli cu privire al siguranta constructiilor si la apararea interesului public**

Art.5.Orice constructie principala care se va amplasa in zona va avea o structura durabila (zidarie portanta din caramida sau B.C.A., intarita cu samburi si centuri din beton armat sau structura din cadre din beton armat cu plansee din beton armat monolit, etc) sau semidurabila (structura metalica, acoperire cu ferme metalice); fundarea constructiilor se va face potrivit avizului geotehnic anexat documentatiei D.T.A.C. si documentatia va fi verificata de verificatori atestati M.L.P.A.T., potrivit legii

**6.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

Art.6.Amplasarea cladirilor in teritoriu se va face dupa cum urmeaza:

**1.Retrageri minime obligatorii - regim de aliniere**

-se va mentine o distanta de 7, 00 metri de la limita de proprietate din sud (ceea ce inseamna o distanta de 10, 00 de metri de la carosabilul Strazii Cernica), existand si o fasie de teren necesara pentru amenajarea strazii

- se propune o distanta de 2, 50 metri de la limita de proprietate din nord
- se propune o distanta de 1, 20 m de la limita de proprietate din vest
- se propune o distanta de 2,00 m de la limita de proprietate din est

**2.Amplasarea in interiorul parcelei:**

-se va face, paralel cu latura lunga a parcelei si perpendicular pe strada Cernica

**7.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Art.7.Parcela construibila va avea acces din drumul public (Strada Cernica), prin intermediul unei bretele carosabile

Art.8. Parcela construibila va avea asigurat accesul pietonal direct in incinta, din strada Cernica.

**8.Reguli cu privire la echiparea edilitara**

Art.9. Zona este incomplet utilata din punct de vedere al retelelor tehnico-edilitare. Parcela este racordata la retelele tehnico-edilitare existente in zona (energie electrica si apa- **retea aflata in sistem privat**). **Celealte solutii de rezolvare a utilitatilor vor fi individuale, cu obligativitatea de racord la utilitatile publice, daca acestea vor ajunge in zona.**

Conform AVIZ AQUASERV nr. 6572 din 20.06.2018, societatea nu detine in zona instalatii de apa si canalizare, asa ca acestea se vor realiza in sistem privat racord la reteaua privata de apa si canalizare cu bazin vidanjabil betonat)

Avizul ENEL DISTRIBUTIE DOBROGEA este favorabil, fara conditii, , cu respectarea distantei de siguranta conf. Ordinului 49/2007 ANRE.Exista la limita amplasamentului LEA MT 9301 IN CARE SE VA FACE RACORDUL.

**Agentia pentru Protectia Mediului Tulcea a emis DECIZIA DE INCADRARE  
nr.494/26.06.2018**

Se vor respecta - Legea nr. 655/2001 pentru aprobarea O.U.G. nr. 243/2000 privind protectia atmosferei; Conditile tehnice privind protectia atmosferei si normele metodologice privind determinarea emisiilor de poluanti atmosferici produsi de surse stationare, aprobate prin Ordinul M.A.P.P.M.nr. 462/1993; H.G.nr.162/2002 privind depozitarea deseurilor si normele de salubrizare orasenesti aprobate de autoritatatile administratiei publice locale prin Hotarari ale Consiliilor Locale; NTPA 002/2002.

**9.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii**

Art.11.Forma terenului destinat constructiilor va fi in general dreptunghiulara sau trapezoidalala; suprafata minima a unei astfel de parcele destinate functiunii de mica productie+ prestari servicii va fi de minimum 500 mp.

**10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri**

Art.12.Beneficiarul Autorizatiei de construire va trebui sa prezinte un plan de situatie din care sa rezulte modalitatea de rezolvare a spatilor verzi; se propune un procent de 12% spatii verzi amenajate pe teren.

Art.13. Documentatia pentru Autorizatie de construire va cuprinde detalii de rezolvare a imprejmuirii.

Se recomanda imprejmuire unitara posibil opaca sau semi-opaca pe trei laturi, avandu-se in vedere vecinatatile, cu exceptia imprejmuirii la strada, unde imprejmuirea va fi transparent. Imprejmuurile pot fi dublate eventual de plantatii de plante agatatoare.

Imprejmuirea incintei nu va depasi inaltimea de 2, 00 m.

**11. Paraje, acces in incinta**

Art.14. Se vor asigura , in regim de GARAJ, trei locuri de parcare la parterul cladirii.

**III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

**6. Unitati si subunitati functionale**

Art.15. La nivelul zonei sunt admise urmatoarele functiuni:

NR. CRT	ZONA	SIMBOL
1.	ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITARE SI TRANSPORT cu subzona MICA PRODUCTIE SI SERVICII	I (Imps)

**IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR  
FUNCTIONALE**

**1. ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITARE SI TRANSPORT cu subzona  
MICA PRODUCTIE SI SERVICII**

- activitati permise

- hale prestari servicii, depozitare
  - parcare minima in incinta
  - spatii administrative, cu spatii anexa pentru personal
  - spatii de prezentare
  - depozitare deseuri pe platforma ingradita, diferențiate pe categorii de deseuri
- dupa aprobarea P.U.Z. terenul devine zona devine de autorizare directa
- suprafata minima de teren pe parcela (pentru functiunile propuse si suprafata acestora la sol) – 500, 00 mp

**- regim maxim de inaltime PARTER INALT (partial P+2) - pana la max. 10, 00 m in coama, masurati de la trotuarul de garda**

- plantatii de mica si medie inaltime – gazon, arbori de inaltime medie
- activitati interzise
  - activitati generatoare de zgomot, activitati poluante,
  - depozitarea necontrolata a deseuriilor provenite din activitatea de baza

**POT propus = 55 %**

**CUT propus = 1, 15**

Intocmit,  
arh. Arhire Luminita