



ROMÂNIA
JUDEȚUL TULCEA
PRIMARUL MUNICIPIULUI TULCEA
DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE PUBLICE LOCALĂ
OFICIUL DE ADMINISTRAȚIE PUBLICE LOCALĂ



Nr. 11343/28.03.2023

ANUNȚ

Astăzi, **28.03.2023**, Primăria Municipiului Tulcea anunță deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a proiectului următorului act normativ:

**PROIECT DE HOTĂRÂRE PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL
"CONSTRUIRE SPAȚII PREZENTARE ȘI PRODUCȚIE CONFECȚII METALICE",
INTRAVILAN MUNICIPIUL TULCEA, T 22, P 336, CARTE FUNCİARĂ NR. 44064, NUMĂR
CADASTRAL 44064, TULCEA, A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM ȘI
INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN A SUPRAFETEI DE 1.316 MP PRIN EXTINDEREA
INTRAVILANULUI MUNICIPIULUI TULCEA**

Prezentul proiect de hotărâre are ca scop aprobarea documentației Plan Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE SPAȚII PREZENTARE ȘI PRODUCȚIE CONFECȚII METALICE", INTRAVILAN MUNICIPIUL TULCEA, T 22, P 336, CARTE FUNCİARĂ NR. 44064, NUMĂR CADASTRAL 44064, TULCEA, a Regulamentului local de urbanism și introducerea în intravilan a suprafeței de 1.316 mp prin extinderea intravilanului municipiului Tulcea, prin care subscrisa PROMOTION GRUP S.R.L. și-a manifestat intenția de a schimba destinația terenului din zonă de terenuri agricole în zonă dominantă de unități industriale, de depozitare și transport și zonă IS instituții și servicii publice – servicii în proporție de maxim 50% din suprafața desfășurată pe un teren aflat în extravilanul municipiului Tulcea, T 22, P 336, carte funciară nr. 44064, număr cadastral 44064, cu o suprafață de 1.316,00 mp.

Amplasamentul analizat în prezenta documentație este situat în extravilanul Municipiului Tulcea, T 22, P 336, carte funciară nr. 44064, număr cadastral 44064, care potrivit PUG face parte din UTR 30 Cetății, zonă TAG – zonă terenuri agricole.

Terenul de amplasament identificat cu numărul cadastral 44064, cu o suprafață de 1.316,00 mp aparține subscrisei PROMOTION GRUP S.R.L., conform Contractului de vânzare autenticat sub nr. 959 din 17 iulie 2020.

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la nord: număr cadastral 32886, zona de protecție linie CFR, domeniul public de de interes național;
- la sud: teren din domeniul public de interes local – șoseaua Barajului – număr cadastral 43966;
- la est: proprietate privată - număr cadastral 33848;
- la vest: proprietate privată – număr cadastral 44063.

Documentația aferentă proiectului include Referatul de aprobare al consilierului local George ȘINGHI înregistrat sub nr. 6941/15.02.2023, Raportul de specialitate întocmit de Direcția Urbanism, Amenajare Teritoriu, Serviciul Urbanism, Amenajare Teritoriu, Compartiment Strategie Urbană, înregistrat sub nr. 6942/15.02.2023, studiul de impact, înregistrat la Primăria Municipiului Tulcea sub nr. 6940/15.02.2023 și textul complet al proiectului de hotărâre însoțit de documentația de urbanism aferentă.

Documentația poate fi consultată la sediul Primăriei Municipiului Tulcea din strada Păcii, nr. 20 și pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Tulcea www.primariatulcea.ro:

- în secțiunea Monitorul Oficial – Alte Documente – Anunțuri publice;
- pe pagina principală - Anunțuri publice;
- în secțiunea Monitorul Oficial – Alte Documente – Acte administrative aflate în dezbateră publică;
- pe pagina principală - Acte administrative aflate în dezbateră publică.

Proiectul de act normativ se poate obține în copie, pe bază de cerere depusă la Compartimentul Relații cu Publicul al Primăriei Municipiului Tulcea, din strada Păcii, nr. 20.

Propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ supus procedurii de transparență decizională se pot depune, prin una din următoarele modalități, până la data de **18 aprilie 2023**:

- prin formularul online disponibil pe pagina de internet a instituției la linkul www.primariatulcea.ro – Interes public – Transparență decizională;

- ca mesaj în format electronic pe adresa de e-mail: contact@primariatulcea.ro; proiecte@primariatulcea.ro;

- prin poștă, pe adresa: Primăria Municipiului Tulcea, strada Păcii, nr. 20 municipiul Tulcea, județul Tulcea;

- la sediul instituției, la Registratură, la adresa strada Păcii, nr. 20, de luni până joi, între orele 08:00 – 16:30 și vineri, între orele 08:00 – 14:00.

Materialele transmise vor purta mențiunea "**Propuneri privind Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE SPAȚII PREZENTARE ȘI PRODUCȚIE CONFECȚII METALICE", INTRAVILAN MUNICIPIUL TULCEA, T 22, P 336, CARTE FUNCİARĂ NR. 44064, NUMĂR CADASTRAL 44064, TULCEA, a Regulamentului local de urbanism și introducerea în intravilan a suprafeței de 1.316 mp prin extinderea intravilanului municipiului Tulcea.**

Propunerile, sugestiile, opiniile cu valoare de recomandare vor fi publicate pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Tulcea, www.primariatulcea.ro, la secțiunea "Transparență decizională". Nepreluarea recomandărilor formulate și înaintate în scris va fi justificată în scris.

Pentru cei interesați, există și posibilitatea organizării unei întâlniri în care să se dezbată public proiectul de act normativ, în cazul în care acest lucru este cerut în scris de către o asociație legal constituită sau de către o altă autoritate sau instituție publică până la data de **18 aprilie 2023**.

Pentru informații suplimentare, vă stăm la dispoziție la următoarele date de contact: telefon: 0240.511.440, e-mail: mariana.sageata@primariatulcea.ro, persoană de contact: Mariana SĂGEATĂ.

*p. PRIMARUL MUNICIPIULUI TULCEA,
Leventh IUSUF, Secretar general al municipiului Tulcea*

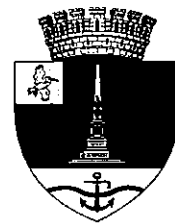
OFICIUL DE ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ LOCALĂ
Valentina BĂRARU-TIMOFTE, consilier juridic







ROMÂNIA
JUDEȚUL TULCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TULCEA



PROIECT DE HOTĂRÂRE

PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC "CONSTRUIRE SPAȚII PREZENTARE ȘI PRODUCȚIE CONFECȚII METALICE", INTRAVILAN MUNICIPIUL TULCEA, T 22, P 336, CARTE FUNCİARĂ NR. 44064, NUMĂR CADASTRAL 44064, TULCEA, A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM ȘI INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN A SUPRAFETEI DE 1.316 MP PRIN EXTINDEREA INTRAVILANULUI MUNICIPIULUI TULCEA

Consiliul Local al municipiului Tulcea, județul Tulcea, întrunit în ședință ordinară la data de2023;

Examinând documentația întocmită privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE SPAȚII PREZENTARE ȘI PRODUCȚIE CONFECȚII METALICE", intravilan municipiul Tulcea, T 22, P 336, carte funciară nr. 44064, număr cadastral 44064, Tulcea, a Regulamentului Local de Urbanism și introducerea în intravilan a suprafeței de 1.316 mp prin extinderea intravilanului municipiului Tulcea, proiect din inițiativa consilierului local George Șinghi;

Luând în discuție studiul de impact privind proiectul de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE SPAȚII PREZENTARE ȘI PRODUCȚIE CONFECȚII METALICE", intravilan municipiul Tulcea, T 22, P 336, carte funciară nr. 44064, număr cadastral 44064, Tulcea, a Regulamentului Local de Urbanism și introducerea în intravilan a suprafeței de 1.316 mp prin extinderea intravilanului municipiului Tulcea, înregistrat la Primăria Municipiului Tulcea sub nr.6940/15.02.2023, referatul de aprobare al consilierului local George Șinghi înregistrat cu nr. 6941/15.02.2023 și raportul de specialitate întocmit de Serviciul Urbanism, Amenajare Teritoriu din cadrul Primăriei municipiului Tulcea înregistrat cu nr. 6942/15.02.2023;

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 "CONSTRUIRE SPAȚII PREZENTARE ȘI PRODUCȚIE CONFECȚII METALICE", intravilan municipiul Tulcea, T 22, P 336, carte funciară nr. 44064, număr cadastral 44064, Tulcea, Regulamentul Local de Urbanism și introducerea în intravilan a suprafeței de 1.316 mp prin extinderea intravilanului municipiului Tulcea.

Terenul de amplasament identificat cu numărul cadastral 44064, cu o suprafață de 1.316,00 mp aparține subscrisei PROMOTION GRUP S.R.L., conform Contractului de vânzare autentificat sub nr. 959 din 17 iulie 2020.

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.

Inițiator

CONSILIER LOCAL,

George ȘINGHI

Vizat

pentru legalitate

**SECRETARUL GENERAL
AL MUNICIPIULUI TULCEA,
Jr. Leventh IUSUF**





ROMÂNIA
JUDEȚUL TULCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TULCEA



Nr. Înregistrare 6941/15.02.2023

Referat de aprobare

A proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE SPAȚII PREZENTARE ȘI PRODUCȚIE CONFECȚII METALICE", extravilan municipiul Tulcea, T 22, P 336, carte funciară nr. 44064, număr cadastral 44064, Tulcea, a Regulamentului Local de Urbanism și introducerea în intravilan a suprafeței de 1.316 mp prin extinderea intravilanului municipiului Tulcea

Inițiatoarea documentației, subscrisa PROMOTION GRUP S.R.L. și-a manifestat intenția de a schimba destinația terenului din zonă de terenuri agricole în zonă dominantă de unități industriale, de depozitare și transport și zonă IS instituții și servicii publice – servicii în proporție de maxim 50% din suprafața desfășurată pe un teren aflat în extravilanul municipiului Tulcea, T 22, P 336, carte funciară nr. 44064, număr cadastral 44064, cu o suprafață de 1.316,00 mp.

Amplasamentul analizat în prezenta documentație este situat în extravilanul Municipiului Tulcea, T 22, P 336, carte funciară nr. 44064, număr cadastral 44064, care potrivit PUG face parte din UTR 30 Cetății, zonă TAG – zonă terenuri agricole.

Terenul de amplasament identificat cu numărul cadastral 44064, cu o suprafață de 1.316,00 mp aparține subscrisei PROMOTION GRUP SRL, conform Contractului de vânzare autentificat sub nr. 959 din 17 iulie 2020.

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la nord: număr cadastral 32886, zona de protecție linie CFR, domeniul public de de interes național;
- la sud: teren din domeniul public de interes local – șoseaua Barajului – număr cadastral 43966;
- la est: proprietate privată - număr cadastral 33848;
- la vest: proprietate privată – număr cadastral 44063.

Temeiul legal este dat de:

- 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 nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Pe cale de consecință, propun deliberarea/aprobarea Planului Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE SPAȚII PREZENTARE ȘI PRODUCȚIE CONFECȚII METALICE", extravilan municipiul Tulcea, T 22, P 336, carte funciară nr. 44064, număr cadastral 44064, Tulcea, a Regulamentului Local de Urbanism și introducerea în intravilan a suprafeței de 1.316 mp prin extinderea intravilanului municipiului Tulcea

Față de cele mai sus, a fost elaborat proiectul de hotărâre pe care îl supun deliberării/aprobării în forma și conținutul redactat.

INIȚIATOR,

George ȘINGHI,
Consilier local





ROMÂNIA
JUDEȚUL TULCEA
PRIMARUL MUNICIPIULUI TULCEA



Nr. 6942/15.02.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

Pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE SPAȚII PREZENTARE ȘI PRODUCȚIE CONFECȚII METALICE", intravilan municipiul Tulcea, T 22, P 336, carte funciară nr. 44064, număr cadastral 44064, Tulcea, a Regulamentului Local de Urbanism și introducerea în intravilan a suprafeței de 1.316 mp prin extinderea intravilanului municipiului Tulcea

- Proiectant: SOCIETATEA OPSCAPE HUB S.R.L.
- Inițiator : SOCIETATEA PROMOTION GRUP S.R.L.

Având în vedere adresa înregistrată la U.A.T. Municipiul Tulcea cu nr. 57773/28.12.2022,

Tinând cont de Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, se supune deliberării/aprobării P.U.Z. "CONSTRUIRE SPAȚII PREZENTARE ȘI PRODUCȚIE CONFECȚII METALICE", intravilan municipiul Tulcea, T 22, P 336, carte funciară nr. 44064, număr cadastral 44064, Tulcea, Regulamentul Local de Urbanism și introducerea în intravilan a suprafeței de 1.316 mp prin extinderea intravilanului municipiului Tulcea.

Documentația a fost analizată în Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a Municipiului Tulcea în ședința din 11.10.2022 și a primit Avizul Arhitectului Șef cu nr. 5/22.12.2022.

1 Identificare amplasament și situație existentă

Amplasamentul analizat în prezenta documentație este situat în extravilanul Municipiului Tulcea, T 22, P 336, carte funciară nr. 44064, număr cadastral 44064, care potrivit PUG face parte din UTR 30 Cetății, zonă TAG – zonă terenuri agricole.

Pentru autorizarea construirii în zonele cu autorizare indirectă și în alte condiții decât cele reglementate prin PUG și RLUMT este necesară aprobarea de către Consiliul Local a unei documentații de urbanism.

Amplasamentul analizat în prezenta documentație, este situat în extravilanul Municipiului Tulcea, T 22, P 336, carte funciară nr. 44064, număr cadastral 44064 și are categoria de folosință arabil.

Terenul de amplasament identificat cu numărul cadastral 44064, cu o suprafață de 1.316,00 mp aparține subscrisei PROMOTION GRUP SRL, conform Contractului de vânzare autentificat sub nr. 959 din 17 iulie 2020.

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la nord: număr cadastral 32886, zona de protecție linie CFR, domeniul public de de interes național;

- la sud: teren din domeniul public de interes local – șoseaua Barajului – număr cadastral 43966;

- la est: proprietate privată - număr cadastral 33848;

- la vest: proprietate privată – număr cadastral 44063.

2 Descrierea lucrărilor

Prezenta documentație analizează:

- introducerea terenului în intravilan;

- schimbarea de destinație din zonă terenuri agricole în zonă I – unități industriale, depozitare și transport, ca zonă dominantă, și zonă IS – zonă funcțiuni compatibile și complementare – servicii în proporție de maxim 50% din suprafața desfășurată;

- stabilirea procentului de ocupare al terenului la 50%;

- stabilirea coeficientului de utilizare al terenului la 1,0;

- asigurarea accesului auto și pietonal la nivel de parcelă corespunzător traficului estimat pentru zonă;

- asigurarea unor suprafețe de teren pentru amenajările exterioare de incintă (alei carosabile și pietonale, parcări, platforme gospodărești, etc.).

Pe teritoriul studiat în documentație se disting următoarele zone și subzone funcționale, respectiv :

UTR 30 cu următoarele funcțiuni:

- zona I – unități industriale, depozitare și transport

➤ funcțiunea dominantă: unități industriale, depozitare și transport

- funcțiuni complementare: activități de producție, prelucrare, depozitare, transport, comerț, servicii, spații tehnice și administrative
- funcțiuni interzise: orice unități poluante sau generatoare de riscuri tehnologice

Utilizări permise:

- lucrări de utilitate publică de interes național sau local, admise în condițiile Legii nr. 18/1991 a fondului funciar, pe baza unor documentații specifice, aprobate de organismele competente conform legii;
- lucrări prevăzute de Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- construcții industriale de producție cu caracter urban, spații comerciale, birouri, tehnice, modernizări și reparații la clădirile, dotări complementare de mică importanță;
- terenurile destinate construirii, evidențiate în intravilan, se scot din circuitul agricol, definitiv.

Utilizări permise cu condiții:

- amenajarea accesului auto și pietonal, cu avizul administratorului de drum și al poliției rutiere;
- construcții aflate în zona de protecție a căii ferate, cu avizul căilor ferate;
- construcții și rețele tehnico-edilitare în regim local, puț forat, cu avizul Apelor Române;
- la amplasarea noilor unități se va ține cont de respectarea normelor de mediu, necesarul de unități tehnico-edilitare, de locurile de parcare necesare.

Utilizări interzise:

- nu se admit construcții pe terenuri de clasa I și II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii și livezi;
- edificarea de construcții fără avizul Căilor Ferate, administratorului de drum și al poliției rutiere, protecției mediului, sănătății populației, securității la incendiu, salubritate energie electrică;
- interdicții definitive în zona de aliniere propusă din axul existent al șoselei Barajului – 23,50 m din ax conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 228 din 29 iulie 2021 privind instituirea unei retrageri minime obligatorii de 23,50 m a construcțiilor noi față de axul actual al străzii Barajului.

Zone de protecție:

a. ZONA DE PROTECȚIE SANITARĂ: de 15,00 m, conform Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014, pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, precum spălătorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tâmplărie etc., care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de

ferestrele locuințelor. Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile sus-mentionate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

b. ZONE DE PROTECȚIE (100m) ȘI DE SIGURANȚĂ C.F.R. (20) în interiorul zonei de siguranță este interzisă edificarea de construcții de orice fel, în interiorul zonei de protecție se va obține avizul CFR și la faza D.T.A.C..

Regimul de aliniere a construcțiilor - retrageri minime obligatorii:

- retragerea minimă față de aliniament – minim 11,00 m față de aliniament (Sud-Est); obligatoriu se va păstra regimul de aliniere al clădirilor propuse – o retragere de 23,50 m din axul existent al șoselei Barajului;

- retrageri minime față de limitele laterale - minim 3,00 m est, 4,00 m vest;

- retragere față de limita posterioară - minim 4,00 m;

Aspectul exterior: nu trebuie să contravină funcțiunii și nu trebuie să deprecieze aspectul general al zonei.

Arhitectura clădirilor va reflecta funcțiunea și va fi în concordanță cu liniile arhitecturii contemporane moderne, exprimând în final un caracter unitar al zonei.

Se va urmări simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, evitarea evidențierii unor calcane.

Sunt interzise structuri de acoperiș cu învelitoare tip șarpant, cu acoperișuri complicate cu turnulețe și streașini suprapuse.

Se interzic următoarele materiale: azbociment, materiale plastice și carton asfaltat (cu excepția teraselor orizontale).

Se vor executa acoperiri în sistem terasă (se pot executa și etaje terasate).

Materialele folosite vor fi de calitate, aspectul clădirilor trebuie să fie de factură modernă, se interzice folosirea de balustrade cu modele florale, culorile puternice, precum și folosirea de materiale reciclate.

Circulații și accese:

Organizarea circulației se va realiza la nivel de parcela prin accesele existente, pentru a avea vizibilitate maximă.

Autorizarea execuției construcțiilor este permisă doar dacă există posibilitatea de acces la drumul public, direct sau prin căile de acces deținute prin acte de proprietate.

Conform art. 26 din RGU, autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Accesele și parcajele carosabile nu trebuie obstrucționate de mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Lucrările de realizare a accesului carosabil și pietonal se vor face cu asigurarea continuității scurgerii apelor pluviale.

Accesul auto va fi semnalat corespunzător, în cazul în care sunt necesare semne și marcaje rutiere, acestea se vor realiza obligatoriu.

Incinta va avea prevăzut obligatoriu acces pietonal și auto, dimensionat corespunzător funcțiunii și categoriei de drum din care se amenajează accesul.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Accesul auto și pietonal se va realiza din șoseaua Barajului.

Modernizarea circulației va fi realizată de către beneficiar pe cheltuiala proprie.

Echipare tehnico – edilitare:

- în zona studiată există posibilități de racord la rețeaua de energie electrică;
- montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice;
- dotările și echipările edilitare trebuie să fie de calitate și dimensionate corespunzător.
- Alimentare cu energie electrică – există posibilitatea de racordare la rețeaua de energie electrică din zonă.
- Alimentarea cu apă, evacuarea apelor uzate menajere – până la dezvoltarea echipării edilitare în zonă la nivel centralizat, asigurarea necesarului de apă și evacuarea apelor uzate menajere se va realiza în regim local individual; Asigurarea utilităților în regim local, se va face prin grija investitorului.

Obligatoriu, în cazul asigurării sursei de apă prin puț forat se va realiza studiu hidrogeologic și se va obține avizul Apelor Române.

Bazinul vidanjabil ce se va amenaja va avea capacitatea de 10 mc.

Obiectivul va fi racordat obligatoriu la rețeaua edilitară publică, după dezvoltarea echipării edilitare în zonă la nivel centralizat.

- Evacuarea deșeurilor menajere solide – se va asigura în incintă platformă pentru colectarea selectivă a deșeurilor; în amplasarea acestora se va ține cont de legislația în domeniu. Deșeurile vor fi predate către firme specializate, conform procedurilor legale în vigoare.

Lucrările de infrastructură și de echipare tehnico-edilitară, în perimetrul studiat, se suportă în întregime de beneficiar.

Amplasarea spațiilor verzi și împrejmuiri:

Prin grija investitorului suprafața plantată va fi de minim 25% din suprafața terenului, care va fi întreținută corespunzător.

La nivel de parcelă se vor organiza spații verzi, plantații de protecție și aliniament, de asemeni acestea vor fi întreținute corespunzător.

Împrejmuirea:

- se vor realiza împrejmuiri din materiale de calitate ce nu vor deranja vecinătățile;
- împrejmuirile noi pot fi construite din grilaje metalice ornamentale dublate de plantații verzi, panouri din lemn;
- se interzic împrejmurile din elemente masive de beton prefabricat, tablă, plasă de sârmă, plăci aglomerate din lemn;

- înălțimea gardurilor va fi de maxim 2,00 m, obligatoriu dublată de plantații de protecție.

- împrejmuirile noi:

- la sosea: transparente, decorative sau gard viu, cu înălțime maximă de 2,00 m;
- între parcele, lateral sau în spatele parcelei: opace sau transparente, cu înălțime maximă de 2,00 m.

Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Numărul locurilor de parcare, va fi conform Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Unității Administrativ-Teritoriale Municipiul Tulcea, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 201 din data de 28.09.2017: în interiorul parcelei se vor amenaja:

- 2 locuri de parcare pentru clienți;
- 1 loc de parcare la 100 mp utili pentru spațiile administrative;
- 1 loc de parcare pentru aprovizionare materie primă.

Valorile maxime admise ale indicilor de densitate a construirii pe parcelă sunt următoarele:

- POT max propus: 50%;
- CUT max propus: 1,0;
- Regim de înălțime: S-D+P+1+2E parțial;
- Niveluri: 3 niveluri supraterane și 1 nivel subteran;
- H maxim construcții: 10,00 m, pentru reclame maxim 20,00 m.

Concluzii

Se supune deliberării/aprobării Consiliului Local al Municipiului Tulcea P.U.Z. "CONSTRUIRE SPAȚII PREZENTARE ȘI PRODUCȚIE CONFECȚII METALICE", intravilan municipiul Tulcea, T 22, P 336, carte funciară nr. 44064, număr cadastral 44064, Tulcea, Regulamentul Local de Urbanism și introducerea în intravilan a suprafeței de 1.316 mp prin extinderea intravilanului municipiului Tulcea.

p. Primarul Municipiului Tulcea,
Nicolae-Florin BIBU, Administrator Public

Arhitect Șef,
Dr. Arh. Andreea-Catrinel MATAACHE

REDACTAT,
Compartiment Strategie Urbană
Direcția Urbanism, Amenajare Teritoriu
Mariana Săgeată







ROMÂNIA - JUDEȚUL TULCEA
MUNICIPIUL TULCEA
Direcția Urbanism, Amenajare Teritoriu
Serviciul Urbanism, Amenajare Teritoriu
Compartiment Strategie Urbană



AVIZ
Nr. 5 din 22.12.2022

Pentru Planul Urbanistic Zonal: CONSTRUIRE SPAȚII PREZENTARE ȘI PRODUCȚIE CONFECȚII METALICE, generat de imobilul: CARTE FUNCİARĂ NR. 44064, NUMĂR CADASTRAL 44064.

Inițiator: SOCIETATEA PROMOTION GRUP S.R.L.

Proiectant: SOCIETATEA OPSCAPE HUB S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură: ARH. COSMIN TUDOR VIZIREANU

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z.- extravilan municipiul Tulcea, T 22, P 336, în suprafață de 1.316,00 mp.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

UTR 30 – Cetății, zona TAG – zona terenuri agricole

Valorile maxime admise ale indicilor de densitate a construirii pe parcelă sunt următoarele:

- P.O.T.= se reglementează pe bază de documentație de urbanism- PUZ;
- C.U.T. = se reglementează pe bază de documentație de urbanism- PUZ;
- Niv = se reglementează pe bază de documentație de urbanism- PUZ;
- H max : se reglementează pe bază de documentație de urbanism- PUZ;
- regim de construire: se reglementează pe bază de documentație de urbanism- PUZ ;
- retragerea minimă față de aliniament = se reglementează pe bază de documentație de urbanism- PUZ;
- retrageri minime față de limitele laterale = se reglementează pe bază de documentație de urbanism- PUZ;
- retrageri minime față de limitele posterioare = se reglementează pe bază de documentație de urbanism- PUZ.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

Prezenta documentație anlicează:

- introducerea terenului în intravilan;
- schimbarea de destinație din zonă terenuri agricole în zonă I – unități industriale, depozitare și transport, ca zonă dominantă, și zonă IS – zonă funcțiuni compatibile și complementare – servicii în proporție de maxim 50% din suprafața desfășurată;
- stabilirea procentului de ocupare al terenului la 50%;
- stabilirea coeficientului de utilizare al terenului la 1,0;

- asigurarea accesului auto și pietonal la nivel de parcelă corespunzător traficului estimat pentru zonă;
- asigurarea unor suprafețe de teren pentru amenajările exterioare de incintă (alei carosabile și pietonale, parcări, platforme gospodărești, etc.).

Pe teritoriul studiat în documentație se disting următoarele zone și subzone funcționale, respectiv :

UTR 30 cu următoarele funcțiuni:

- zona I – unități industriale, depozitare și transport

- funcțiunea dominantă: unități industriale, depozitare și transport
- funcțiuni complementare: activități de producție, prelucrare, depozitare, transport, comerț, servicii, spații tehnice și administrative
- funcțiuni interzise: orice unități poluante sau generatoare de riscuri tehnologice

Utilizări permise:

- lucrări de utilitate publică de interes național sau local, admise în condițiile Legii nr. 18/1991 a fondului funciar, pe baza unor documentații specifice, aprobate de organismele competente conform legii;
- lucrări prevăzute de Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- construcții industriale de producție cu caracter urban, spații comerciale, birouri, tehnice, modernizări și reparații la clădirile, dotări complementare de mică importanță;
- terenurile destinate construirii, evidențiate în intravilan, se scot din circuitul agricol, definitiv.

Utilizări permise cu condiții:

- amenajarea accesului auto și pietonal, cu avizul administratorului de drum și al poliției rutiere;
- construcții aflate în zona de protecție a căii ferate, cu avizul căilor ferate;
- construcții și rețele tehnico-edilitare în regim local, puț forat, cu avizul Apelor Române;
- la amplasarea noilor unități se va ține cont de respectarea normelor de mediu, necesarul de unități tehnico-edilitare, de locurile de parcare necesare.

Utilizări interzise:

- nu se admit construcții pe terenuri de clasa I și II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii și livezi;
- edificarea de construcții fără avizul Căilor Ferate, administratorului de drum și al poliției rutiere, protecției mediului, sănătății populației, securității la incendiu, salubritate energie electrică;
- interdicții definitive în zona de aliniere propusă din axul existent al șoselei Barajului – 23,50 m din ax conform H.C.L. nr. 228 din 29 iulie 2021 privind instituirea unei retrageri minime obligatorii de 23,50 m a construcțiilor noi față de axul actual al străzii Barajului.

Zone de protecție:

- a. ZONA DE PROTECȚIE SANITARĂ: de 15,00 m, conform Ordin 119/2014, pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, precum spălătorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tâmplărie etc., care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor. Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile sus-mentionate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

b. ZONE DE PROTECȚIE (100m) ȘI DE SIGURANȚĂ C.F.R. (20) în interiorul zonei de siguranță este interzisă edificarea de construcții de orice fel, în interiorul zonei de protecție se va obține avizul CFR și la faza D.T.A.C..

Valorile maxime admise ale indicilor de densitate a construirii pe parcelă sunt următoarele:

- POT max propus : 50%;
- CUT max propus : 1,0;
- Regim de înălțime : S-D+P+1+2E parțial;
- Niveluri: 3 niveluri supraterane și 1 nivel subteran;
- H maxim construcții: 10,00 m, pentru reclame maxim 20,00 m .

Regimul de aliniere a construcțiilor - retrageri minime obligatorii :

- retragerea minimă față de aliniament – minim 11,00 m față de aliniament (Sud-Est); obligatoriu se va păstra regimul de aliniere al clădirilor propuse – o retragere de 23,50 m din axul existent al șoselei Barajului
- retrageri minime față de limitele laterale- minim 3,00 m est, 4,00 m vest;
- retragere față de limita posterioară - minim 4,00 m;

Aspectul exterior: nu trebuie să contravină funcțiunii și nu trebuie să deprecieze aspectul general al zonei.

Arhitectura clădirilor va reflecta funcțiunea și va fi în concordanță cu liniile arhitecturii contemporane moderne, exprimând în final un caracter unitar al zonei.

Se va urmări simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, evitarea evidențierii unor calcane.

Sunt interzise structuri de acoperiș cu învelitoare tip șarpant, cu acoperișuri complicate cu turnulețe și streșini suprapuse.

Se interzic următoarele materiale: azbociment, materiale plastice și carton asfaltat (cu excepția teraselor orizontale).

Se vor executa acoperiri în sistem terasă (se pot executa și etaje terasate).

Materialele folosite vor fi de calitate, aspectul clădirilor trebuie să fie de factură modernă, se interzice folosirea de balustrade cu modele florale, culorile puternice, precum și folosirea de materiale reciclate.

Circulații și accese:

Organizarea circulației se va realiza la nivel de parcela prin accesele existente, pentru a avea vizibilitate maximă.

Autorizarea execuției construcțiilor este permisă doar dacă există posibilitatea de acces la drumul public, direct sau prin căile de acces deținute prin acte de proprietate.

Conform art. 26 din RGU, autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Accesele și parcajele carosabile nu trebuie obstrucționate de mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Lucrările de realizare a accesului carosabil și pietonal se vor face cu asigurarea continuității scurgerii apelor pluviale.

Accesul auto va fi semnalat corespunzător, în cazul în care sunt necesare semne și marcaje rutiere, acestea se vor realiza obligatoriu.

Incinta va avea prevăzut obligatoriu acces pietonal și auto, dimensionat corespunzător funcțiunii și categoriei de drum din care se amenajează accesul.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Accesul auto și pietonal se va realiza din șoseaua Barajului.

Modernizarea circulației va fi realizată de către beneficiar pe cheltuiala proprie.

Echipare tehnico – edilitare:

- în zona studiată există posibilități de racord la rețeaua de energie electrică;
- montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice;
- dotările și echipările edilitare trebuie să fie de calitate și dimensionate corespunzător.
- Alimentare cu energie electrică – există posibilitatea de racordare la rețeaua de energie electrică din zonă.
- Alimentarea cu apă, evacuarea apelor uzate menajere – până la dezvoltarea echipării edilitare în zonă la nivel centralizat, asigurarea necesarului de apă și evacuarea apelor uzate menajere se va realiza în regim local individual; Asigurarea utilităților în regim local, se va face prin grija investitorului.

Obligatoriu, în cazul asigurării sursei de apă prin puț forat se va realiza studiu hidrogeologic și se va obține avizul Apelor Române.

Bazinul vidanjabil ce se va amenaja va avea capacitatea de 10 mc.

Obiectivul va fi racordat obligatoriu la rețeaua edilitară publică, după dezvoltarea echipării edilitare în zonă la nivel centralizat.

•Evacuarea deșeurilor menajere solide – se va asigura în incintă platformă pentru colectarea selectivă a deșeurilor; în amplasarea acestora se va ține cont de legislația în domeniu. Deșeurile vor fi predate către firme specializate, conform procedurilor legale în vigoare.

Lucrările de infrastructură și de echipare tehnico-edilitară, în perimetrul studiat, se suportă în întregime de beneficiar.

Amplasarea spațiilor verzi și împrejurimi:

Prin grija investitorului suprafața plantată va fi de minim 25% din suprafața terenului, care va fi întreținută corespunzător.

La nivel de parcelă se vor organiza spații verzi, plantații de protecție și aliniament, de asemeni acestea vor fi întreținute corespunzător.

Împrejmuirea:

- se vor realiza împrejurimi din materiale de calitate ce nu vor deranja vecinătățile;
- împrejurimile noi pot fi construite din grilaje metalice ornamentale dublate de plantații verzi, panouri din lemn;
- se interzic împrejurimile din elemente masive de beton prefabricat, tablă, plasă de sârmă, plăci aglomerate din lemn.
- înălțimea gardurilor va fi de maxim 2,00 m, obligatoriu dublată de plantații de protecție.
- împrejurimile noi:

la sosea: transparente, decorative sau gard viu, cu înălțime maximă de 2,00 m;

între parcele, lateral sau în spatele parcelei: opace sau transparente, cu înălțime maximă de 2,00 m.

Aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Numărul locurilor de parcare, va fi conform Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Unității Administrativ-Teritoriale Municipiul Tulcea, aprobat prin HCL nr. 201 din data de 28.09.2017: în interiorul parcelei se vor amenaja:

- 2 locuri de parcare pentru clienți;
- 1 loc de parcare la 100 mp utili pentru spațiile administrative;
- 1 loc de parcare pentru aprovizionare materie primă.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 11.10.2022 se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare. Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatelor de urbanism:

1. nr. 744 din **25.08.2020** emis de **UAT-MUNICIPIUL TULCEA**

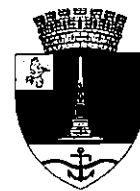
Arhitect – șef,
Dr. Arh. Andreea-Catrinel MATACHE

Secretariat CTATU,
Mariana SĂGEATĂ





ROMÂNIA
JUDEȚUL TULCEA
PRIMARUL MUNICIPIULUI TULCEA



Nr. de înregistrare 6940/15.02.2023

STUDIU DE IMPACT

la Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE SPAȚII PREZENTARE ȘI PRODUCȚIE CONFECȚII METALICE", intravilan municipiul Tulcea, T 22, P 336, carte funciară nr. 44064, număr cadastral 44064, Tulcea, A Regulamentului Local de Urbanism și introducerea în intravilan a suprafeței de 1.316 mp prin extinderea intravilanului municipiului Tulcea

Secțiunea 1 – Motivul emiterii actului normativ

Prezenta documentație de urbanism Plan Urbanistic Zonal are ca scop schimbarea destinației terenului din zonă de terenuri agricole în zonă dominantă de unități industriale, de depozitare și transport și zonă IS instituții și servicii publice – servicii în proporție de maxim 50% din suprafața desfășurată pe un teren aflat în extravilanul municipiului Tulcea, T 22, P 336, carte funciară nr. 44064, număr cadastral 44064, cu o suprafață de 1.316,00 mp, în vederea promovării acestora spre aprobare de către Consiliul Local al Municipiului Tulcea.

Pentru emiterea autorizației de construire trebuie să existe reglementări prin care se poate autoriza execuția obiectivului solicitat de către beneficiar. Prin planul urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent se introduc reglementări de urbanism care să asigure dezvoltarea coerentă a zonei.

Autoritatea competentă pentru aprobarea documentațiilor de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, pe raza Municipiului Tulcea este Primarul Municipiului Tulcea prin Direcția de Urbanism, Amenajare Teritoriu din cadrul Primăriei Municipiului Tulcea.

Cadrul legislativ privind aprobarea documentațiilor de urbanism pentru emiterea actului normativ îl constituie:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare ;

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

- Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul emis de viceprim-ministrul, ministrul dezvoltării regionale și administrației publice nr. 233/2016, cu modificările și completările ulterioare.

În aplicarea celor prezentate mai sus, se impune adoptarea unui act normativ pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE SPAȚII PREZENTARE ȘI PRODUCȚIE CONFECȚII METALICE", intravilan municipiul Tulcea, T 22, P 336, carte funciară nr. 44064, număr cadastral 44064, Tulcea, a Regulamentului Local de Urbanism și introducerea în intravilan a suprafeței de 1.316 mp prin extinderea intravilanului municipiului Tulcea.

Secțiunea 2 – Impactul economico-social al proiectului de act normativ

Acest act normativ introduce un set reglementări particulare amplasamentului, pentru a se emite autorizația de construire pentru amplasament de către Primarul Municipiului Tulcea prin Direcția de Urbanism, Amenajare Teritoriu din cadrul Primăriei Municipiului Tulcea.

Secțiunea 3 – Impactul financiar asupra bugetului

Intenția beneficiarului este de a dezvolta și pune în valoare potențialul urbanistic al zonei. Acesta prezintă și utilitate publică prin crearea de noi locuri de muncă și creșterea veniturilor la bugetul local.

Secțiunea 4 – Efectele proiectului de act normativ asupra legislației în vigoare

Proiectul de act normativ are la bază prevederile legislației în vigoare și modifică Planul Urbanistic General prin: extinderea suprafeței intravilanului și introducerea de reglementări specifice pentru zonă I – unități industriale de depozitare și transport și subzonă Is – funcțiuni compatibile și complementare (servicii comerț în proporție de maxim 50% din suprafața desfășurată).

Secțiunea 5 – Efectele proiectului de act normativ asupra mediului

Protecția mediului trebuie să fie principala preocupare a beneficiarului.

Depozitarea deșeurilor rezultate în timpul execuției lucrărilor de construcție ca și în timpul exploatarei, se va face în mod controlat, iar evacuarea acestora se va efectua numai prin intermediul serviciilor de salubritate, în baza unui contract de prestări servicii.

Secțiunea 6 – Activități de informare publică privind elaborarea și implementarea proiectului de act normativ

Se vor respecta prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare, respectiv consultarea publică prin intermediul site-ului oficial al instituției: www.primariatulcea.ro și organizarea unei dezbateri publice dacă vor exista solicitări în acest sens.

Secțiunea 7 – Măsuri de implementare

După aprobarea proiectului de hotărâre, actul normativ se va aduce la cunoștință publică prin intermediul site-ului oficial al instituției, respectiv www.primariatulcea.ro, va fi transmis direcției, birourilor interesate din cadrul Primăriei Municipiului Tulcea spre luare la cunoștință și punere în aplicare a acestuia, precum și beneficiarului.

Având în vedere aspectele menționate mai sus, a fost elaborat prezentul **proiect de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE SPAȚII PREZENTARE ȘI PRODUCȚIE CONFECȚII METALICE", intravilan municipiul Tulcea, T 22, P 336, carte funciară nr. 44064, număr cadastral 44064, Tulcea, a Regulamentului Local de Urbanism și introducerea în intravilan a suprafeței de 1.316 mp prin extinderea intravilanului municipiului Tulcea.**

Prezentul Studiu de Impact a fost întocmit în conformitate cu prevederile art. 7, alin. (1) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

P. Primarul Municipiului Tulcea,
Nicolae-Florin BIBU, Administrator Public

ARHITECT ȘEF
Dr. Arh. Adreea-Catrinel MATACHE

ÎNTOCMIT
Mariana SĂGEATĂ





C.U.I. RO 22643775
O.R.C.: J36/600/2007
Str. MIRCEA VODA nr.75
web: www.opscape.ro

PLAN URBANISTIC ZONAL - P.U.Z.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

**CONSTRUIRE SPATII PREZENTARE
SI PRODUCTIE CONFECTII METALICE**

extravilan municipiului Tulcea, judetul Tulcea, T 22, A 336, NC/CF 44064

PROIECT NR. 61/2020

BENEFICIAR :
S.C. PROMOTION GRUP S.R.L.

ELABORATOR (PROIECTANT)
S.C. OPSCAPE HUB S.R.L. TULCEA

Arh. Cosmin Tudor VIZIREANU

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

**CONSTRUIRE SPATII PREZENTARE
SI PRODUCTIE CONFECTII METALICE**

extravilan municipiului Tulcea, judetul Tulcea, T 22, A 336, NC/CF 44064

PARTEA I - DISPOZITII GENERALE

1

Pr. nr. : 61/2020
Proiect. : CONSTRUIRE SPATII PREZENTARE SI PRODUCTIE CONFECTII METALICE
Beneficiar: S.C. PROMOTION GRUP S.R.L.
Faza: P.U.Z.
Parte scrisa: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM





1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1. Regulamentul local de urbanism (RLU) constituie o piesa de baza in aplicarea P.U.Z., intarind si detaliind reglementarile din P.U.Z..

Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intreg teritoriul care face obiectul P.U.Z..

Regulamentul Local de Urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si de utilizare a constructiilor din zona teritoriului studiat.

Normele cuprinse in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in limitele teritoriului studiat in P.U.Z..

1.2. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ explicita isi detaliaza prevederile cu caracter de reglementare din P.U.G. si R.L.U. – documentatii aprobate, pentru teritoriul studiat.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ constituie act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba impreuna cu Planul Urbanistic Zonal de catre Consiliul Local, in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

1.4. Regulamentul local de urbanism cuprinde si detaliaza prevederile referitoare la regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retrageri fata de aliniament si limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracteristici arhitecturale ale cladirilor, materiale admise.

1.5. Stabileste terenurile posibil a fi afectate de modificari ale circulatiilor prevazute prin P.U.Z., gradul de afectare urmand a fi stabilit prin avizul Politiei Rutiere corelat cu studii topografice pentru delimitarea terenului.

1.6. Toate documentatiile de urbanism se realizeaza in format digital si format analogic, la scara adecvata. In functie de tipul documentatiei, pe suport topografic si realizat in coordonate in sistemul national de referinta Stereo 70, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor masuratori pe teren, cu respectarea si integrarea limitelor imobilelor inregistrate in evidentele de cadastru si publicitate imobiliara.

1.7. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. se poate face numai in cazul aprobarii unor modificari ale P.U.Z.-ului, cu respectarea filierei de avizare si aprobare, pe care a urmat-o documentatia initiala.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

2.1. La baza elaborarii prezentului RLU aferent PUZ stau :

- **Legea nr.184/2001** privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect, republicata;
- **Legea nr.172/2010** pentru modificarea Legii nr.184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect, republicata;
- **Hotarare nr. 932** din 1 septembrie 2010 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect;
- **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
- **Hotararea nr. 1519/ 2004**, pentru aprobarea Regulamentului privind dobandirea dreptului de semnatura pentru documentatiile de amenajare a teritoriului si de urbanism si a Regulamentului referitor la organizarea si functionarea Registrului Urbanistilor din Romania.



- **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicata cu modificarile si completarile ulterioare
- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare
- **Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism**, indicativ GM-007-2000, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 (brosura)
- **Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal**, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 (brosura)
- **Legea fondului funciar** nr. 18/1991;
- **Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare** nr. 7/1996;
- **Legea privind calitatea in constructii** nr.10/1995;
- **Legea apelor** nr. 107/1996;
- **Codul civil**;
- **Ordinul pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei** nr. 119/2014;

2.2. In cadrul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se preiau toate prevederile cuprinse in documentatii de urbanism si proiecte de specialitate intocmite anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ-ului si care au fost luate in considerare :

- P.U.G. si R.L.U. ale municipiului Tulcea;
- Documentatia topografica;
- Avize si acorduri de la detinatorii de utilitati din zona;
- Tema de proiectare cuprinzand functiunile dorite de initiatorul planului;
- Studiu geotehnic.

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor in zona studiata.

Suprafata pentru care s-a elaborat lucrarea este de **1.316,00mp** studiata unitar si este situata in extravilanul municipiului Tulcea, asa cum a fost aprobat prin H.C.L. nr.29/1996.

● U.T.R.-ul este o reprezentare conventionala a unui teritoriu avand o functiune dominanta si / sau omogenitate functionala, fiind determinat prin limite fizice existente in teren (strazi, limite de proprietate).

● Zona functionala este acea zona avand limitele determinate prin documentatii de urbanism care stabilesc functiunea sa dominanta si celelalte functiuni permise si reglementeaza unele elemente privind modul de exercitare a acestuia.

Dupa aprobarea P.U.Z., prezentul Regulament de Urbanism va completa P.U.G. si R.L.U. existente ale municipiului Tulcea.

3.2. Zonificarea functionala a terenului studiat in PUZ s-a evidentiat in plansa Reglementari urbanistice, unde s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor si care se vor aplica in cadrul fiecarei zone si subzone functionale.





C.U.I. RO 22643775
O.R.C.: J36/600/2007
Str. MIRCEA VODA nr.75
web: www.opscape.ro

PARTEA a II-a – REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL UTR

Suprafata de teren aflata in studiu este de 1.316,00 mp, situat in extravilanul municipiului Tulcea aprobat prin HCL 29/1996 de aprobare a Planului Urbanistic General si HCL 19/1999 de aprobare al RLU aferent P.U.G..

Imobilul se afla amplasat in mun. TULCEA, EXTRAVILAN T 22 A 336, NC/CF 44064, judetul Tulcea, si este detinut de S.C. PROMOTION GRUP S.R.L., conform contract de vanzare autentificat sub numarul nr. 959 din 17.07.2020, categoria de folosinta arabil, conform acte de proprietate, imobilul fiind neimprejmuif.

Vecinatatile terenului studiat:

- Nord : NC 32886, zona de protectie linie CFR, domeniul public de interes national.
- Sud : NC 43966, soselei Barajului, domeniul public de interes local.
- Est : NC 33848, teren agricol in extravilan, proprietati private ale persoanelor fizice si juridice.
- Vest : NC 44063, teren agricol in extravilan, proprietati private ale persoanelor fizice si juridice.

Coordonatele stereografice ale terenului:

1. 796574.561 414858.096
2. 796589.007 414854.443
11. 796595.595 414853.045
14. 796590.614 414781.422
8. 796584.929 414787.535
9. 796573.962 414803.450
10. 796571.135 414808.826

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Art. 1. Zone construite protejate

(1) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural - conformare si amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. -, depreciaza valoarea peisajului este interzisa.

(2) In zona studziata nu exista monumente si ansambluri de arhitectura, zone istorice urbane, monumente de arta plastica si cu valoare memoriala.

(3) Autorizarea executarii tuturor constructiilor va tine seama de zonele de servitute si de protectie ale caii ferate, ale soselei Barajului, sanatatii populatiei si mediului inconjurator conform art. 11 din RGU.

(4) Delimitarea acestor zone se va face tinand seama de conditiile de protectie a retelelor ferate, stradale si servitutiile impuse de catre acestea vecinatatilor prezentate partea desenata.





C.U.I. RO 22643775
O.R.C.: J36/600/2007
Str. MIRCEA VODA nr.75
web: www.opscape.ro

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Art. 2. Expunerea la riscuri naturale

- (1) Nu au fost identificate riscuri naturale in zona.
- (2) Nu sunt necesare masuri speciale de diminuare a riscurilor naturale.

Art. 3. Expunerea la riscuri tehnologice

- (1) Nu au fost identificate astfel de situatii, in sensul art.11 din RGU, procese tehnologice industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, eplozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
- (2) Nu sunt necesare masuri speciale de diminuare a riscurilor tehnologice. In exploatare se va realiza protectia muncii si a folosirii utilajelor.

Art. 3. Constructii cu functii generatoare de riscuri tehnologice

- (1) Nu au fost identificate astfel de situatii in sensul art. 12 din RGU. Nu au fost identificate constructii care prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice.
- (2) Nu sunt necesare masuri speciale de diminuare a riscurilor tehnologice. In exploatare se va realiza protectia muncii si a folosirii utilajelor.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 4. Orientarea fata de punctele cardinale

- (1) Conditiiile de amplasare si conformare a constructiilor vor respecta prevederile RGU si sunt in functie de specificul, destinatia si amplasamentul acestora.
- (2) Cladirile vor fi dispuse cu latura lunga pe directia nord-sud.
- (3) Vor fi prevazute obligatoriu ferestre pentru iluminarea naturala a spatiilor atat tehnologice, cat si administrative si de vanzare.

Art. 5. Amplasarea fata de drumurile publice

- (1) Se instituie interdictie definitiva de construire pentru cladiri definitive in zona de 23, 50m fata de axul existent al soselei Barajului, conform planșa de reglementari urbanistice.
- (2) In zona de protectie se pot amplasa imprejmuiiri, sisteme si instalatii pentru echipare edilitara, reclame, amenajarea de acces auto si pietonale, rigole de scurgere ape pluviale si meteorice.
- (1) In zona de protectie se pot amenaja spatii verzi plantate, plantatii de protectie si aliniament.
- (2) In zona de protectie se pot amplasa niveluri subterane care nu afecteaza profilul largit al soselei Barajului.

Art. 6. Amplasarea fata de aliniament

- (1) Fata de limita de proprietate in partea de SUD (aliniament) se propune o retragere **intre 11,00 m.**
- (2) Obligatoriu se va pastra regimul de aliniere al cladirilor propus, cu o retragere de 23,50m din axul existent al soselei Barajului.

Art. 7. Amplasarea in interiorul parcelei

- (1) Amplasarea in interiorul parcelei se va face conform RGU art. 24 care solicita respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, precum si distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu.
- (2) Amplasarea constructiilor se va face in conditiile respectarii:



a) distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform Codului Civil;

b) distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

(3) Se va pastra cu strictete zona de edificabil delimitat in partea desenata.

(4) Fata de limitele de proprietate, altele decat cea dispusa spre aliniamentul existent se vor pastra urmatoarele retrageri: vest - 4,0m, nord - 4,00 m, est - 3,00m.

Art. 8. Amplasarea fata de caile ferate

(1) Amplasarea in interiorul parcelei se va face cu avizul administratorului Cailor ferate, cu respectarea zonei de siguranta (20m) si de protectie (100m) delimitata in partea desenata.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACESELOR OBLIGATORII

Art. 9. Accese carosabile

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.

(2) Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

(3) Incinta va avea prevazut obligatoriu acces auto, dimensionat corespunzator functiunii si categoriei de drum din care se amenajeaza accesul.

(4) Documentatia de obtinere a autorizatiei de construire va fi insotita obligatoriu de avizul administratorului de drum si al Politiei Rutiere;

(5) Accesul auto va fi semnalat corespunzator, in cazul in care sunt necesare semne si marcaje rutiere, acestea se vor realiza obligatoriu.

(6) Documentatia tehnica pentru obtinerea autorizatiei de construire va fi insotita obligatoriu de documentatie tehnica specialitatea drumuri, verificat la cerintele esentiale de calitate rezistenta si stabilitate pentru constructii rutiere, drumuri, poduri, siguranta in exploatare pentru constructii rutiere, drumuri, poduri si igiena, sanatatea oamenilor, refacerea si protectia mediului.

(7) La receptia lucrarilor, comisia de receptie va verifica executia si calitatea lucrarilor efectuate prin proiect.

Art. 10. Accese pietonale

(1) Incinta va avea prevazut obligatoriu acces pietonal, dimensionat corespunzator functiunii si categoriei de drum din care se amenajeaza accesul.

(2) Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

(3) Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

Art. 11. Parcaje, garaje

(1) Incinta va avea prevazuta obligatoriu: 2 locuri de parcare pentru clienti, 1 loc de parcare la 100mp utili pentru spatiile administrative, 1 loc de parcare pentru aprovizionare materie prima.

(2) Locurile de parcare vor fi obligatoriu asigurate in interiorul lotului detinut de inititor;





C.U.I. RO 22643775
O.R.C.: J36/600/2007
Str. MIRCEA VODA nr.75
web: www.opscape.ro

(3) Documentatia tehnica pentru autorizatia de construire va avea obligatoriu prevazut proiect de sistematizare teren si amenajari exterioare de incinta, verificat la cerintele esentiale de calitate rezistenta si stabilitate pentru constructii rutiere, drumuri, poduri, siguranta in exploatare pentru constructii rutiere, drumuri, poduri si igiena, sanatatea oamenilor, refacerea si protectia mediului.

(4) La receptia lucrarilor, comisia de receptie va verifica executia si calitatea lucrarilor efectuate prin proiect.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Art. 12. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente

(1) Functiunile propuse necesita obligatoriu asigurarea sursei de apa, canalizare, energie electrica si termica;

(2) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea asigurarii sau racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica;

(3) **Pana la dezvoltarea echiparii edilitare in zona la nivel centralizat, asigurarea necesarului de apa si evacuarea apelor uzate menajere se va realiza in regim local individual cu pozitionarea bazinului de retentie vidanjabil ape uzate menajere si put forat conform plansei de reglementari U02;**

(4) Asigurarea utilitatilor in regim local, se va face prin grija investitorului.

(5) Obligativu, in cazul asigurarii sursei de apa prin put forat se va realiza studiu hidrogeologic si de va obtine avizul Apelor Romane.

(6) Obiectivul va fi racordat obligatoriu la reseaua edilitara publica, dupa dezvoltarea echiparii edilitare in zona la nivel centralizat.

(7) Se va asigura in incinta platforma pentru deseuri menajere si tehnologice, dupa caz;

(8) In utilizare, deseurile vor fi predate catre prestatori autorizati, conform procedurilor legale in vigoare.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Art. 13. Parcelarea

(1) Parcelarea este permisa doar in cazul operatiunilor notariale necesare pentru asigurarea utilitatilor, dupa caz;

(2) Este interzisa divizarea lotului existent in vederea construirii;

(3) In caz, de forta majora, pentru realizarea de obiective de utilitate publica, terenul poate fi parcelat, cu conditia ca lotul rezultat destinat construirii, sau care este deja ocupat de constructii, sa satisfaca exigentele specifice functiunilor constructiei pe care urmeaza sa o primeasca, atat privind atributurile de fapt (natura si caracteristicile terenului), cat si de drept (servitutile care le greveaza);

(4) Conditiiile de construibilitate sunt :

- accesibilitate la un drum public (direct sau prin servitute)
- echipare cu retele tehnico-edilitare





C.U.J. RO 22643775
O.R.C.: J36/600/2007
Str. MIRCEA VODA nr.75
web: www.opscape.ro

- forme si dimensiuni care sa permita regulile de amplasare si conformare din prezentul Regulament
- respectarea normelor de igiena si de protectie impotriva incendiilor

Art. 14. Inaltimea constructiilor

(1) Inaltimea maxima a cladirilor va fi de

Hmin./max: 5,00m de la cota \pm 0,00, / 10,00m, de la cota \pm 0,00,

pentru reclame este permisa inaltimea de maxim 20,00m.

(2) Regimul maxim de inaltime va fi min./max = P, P+1 / S-D+P, S-D+P+1+2E partial.

(3) Nivelele prevazute min./max = 1 suprateran / maxim 3 suprateran si 1 subteran.

(4) Stabilirea inaltimei constructiilor a fost efectuata in corelare cu parametrii care definesc conditiile de construibilitate a terenurilor pe care acestea se vor amplasa, dupa cum urmeaza:

- protejarea si punerea in valoare a mediului natural si construit existent;
- respectarea regulilor de compozitie arhitectural-urbanistica a zonei;
- asigurarea functionalitatii constructiilor in concordanta cu destinatia lor;
- respectarea cerintelor tehnice de asigurare a securitatii, stabilitatii si sigurantei in exploatare pentru constructia respectiva, cat si pentru constructiile din zona invecinata.

Art. 15. Aspectul exterior al constructiilor

(1) Cu respectarea art. 32 din RGU, P.U.G. si RLU aprobat;

(2) Se vor executa acoperiri in sistem terasa (se pot executa si etaje retrase);

(3) Aspectul exterior al constructiilor, cu toate elementele sale definitorii apartine spatiului public.

Examinarea caracteristicilor proiectului, in vederea identificarii modului in care acesta urmeaza sa se inscrie in specificul zonei, cu respectarea principiilor de estetica arhitecturala, precum si a traditiilor locale, va avea in vedere urmatoarele:

- conformarea constructiei;
- materialele de constructie utilizate pentru invelitori si finisaje exterioare;
- culorile ansamblului si ale detaliilor;
- conformarea fatadelor si amplasarea golurilor.

(4) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei;

(5) Se interzic constructiile care, prin aspect si volum intra in contradictie cu aspectul general al zonei, deprecind valorile arhitecturii si urbanismului in general.

(6) Materialele folosite vor fi de calitate, aspectul cladirilor trebuie sa fie de factura moderna, se interzice folosirea de balustrade cu modele florale, culorile puternice, precum si folosirea de materiale reciclate.





C.U.I. RO 22643775
O.R.C.: J36/600/2007
Str. MIRCEA VODA nr.75
web: www.opscape.ro

Art. 16. Procentul de ocupare al terenului

(1) Procentul de ocupare al terenului se calculeaza conform legislatiei in vigoare la data elaborarii documentatiei tehnice pentru autorizatia de construire.

(2) Procentul de ocupare al terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei. In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesirile in exterior a balcoanelor inchise sau deschise in consola deasupra domeniului public si nici elementele cu rol decorativ sau de protectie ca stresini, copertine, etc. Curtile de aerisire pana la 2 mp, suprafata inclusiv, intra in suprafata construita; Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita.

(3) Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a terenului a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a P.O.T.) restul terenului ramane neconstruibil chiar si in situatia instrainarii acestuia sau divizarii parcelelor;

(4) Suprafata construita si aria construita a cladirii vor fi calculate si evidentiata distinct in bilantul teritorial;

(5) P.O.T. reglementat min./max = 45 % / 50%, in cazul in care se solicita derogari de la acesta, se va intocmi o documentatie de urbanism derogatorie, dupa caz;

Art. 17. Coeficientul de utilizare al terenului

(1) Coeficientul de utilizare al terenului se calculeaza conform legislatiei in vigoare la data elaborarii documentatiei tehnice pentru autorizatia de construire.

(2) Coeficientul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta; Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie;

(3) Suprafata construita desfasurata si aria construita desfasurata a cladirii vor fi calculate si evidentiata distinct in bilantul teritorial;

(4) C.U.T. reglementat min./max = 0,45 / 1, in cazul in care se solicita derogari de la acesta, se va intocmi o documentatie de urbanism derogatorie, dupa caz;

9

Pr. nr. : 61/2020

Proiect. : CONSTRUIRE SPATII PREZENTARE SI PRODUCTIE CONFECTII METALICE

Beneficiar: S.C. PROMOTION GRUP S.R.L.

Faza: P.U.Z.

Parte scrisa: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM





C.U.I. RO 22643775
O.R.C.: J36/600/2007
Str. MIRCEA VODA nr.75
web: www.opscape.ro

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI.

Art. 18. Spatii verzi

(1) Procentul de spatii verzi se va face cu respectarea art. 34 din RGU si a anexei nr. 6. Se va asigura un procent de minim 25%.

(2) La nivel de parcela se vor organiza spatii verzi, plantatii de protectie si aliniament, de asemenea acestea vor fi intretinute corespunzator;

Art. 19. Imprejmuiri

(1) Se vor realiza imprejmuiri din materiale de calitate ce nu vor deranja vecinatatile;

(2) Imprejmuirile noi pot fi construite din grilaje metalice ornamentale dublate de plantatii verzi, panouri din lemn;

(3) Se interzic imprejmurile din elemente masive de beton prefabricat, tabla, plasa de sarma, placi aglomerate din lemn.

(4) Inaltimea gardurilor va fi de maxim 2,00 m, obligatoriu dublata de plantatii de protectie.

(5) Imprejmuirile noi:

a. la strada:

- transparente, decorative sau gard viu
- h maxim 2,00 m

b. intre parcele, lateral sau in spatiele parcelei:

- opace sau transparente
- h maxim 2,0 m

Pentru ambele situatii, aspectul imprejmuirilor se vor supune acelorasi exigente.

PARTEA a III - a - ZONIFICAREA TERITORIULUI

11. UNITATI SI SUBZONE FUNCTIONALE

11.1. Asigurarea compatibilitatii functionale in cadrul propunerilor de organizare a zonelor studiate in PUZ s-a realizat cu respectarea art. 14 din Regulamentul General de Urbanism si a prevederilor privind amplasarea constructiilor in cadrul zonelor functionale.

11.2. Zonele functionale corespunzatoare teritoriului studiat in PUZ sunt puse in evidenta in planșa Reglementari Urbanistice.

11.3. Subzonele functionale sunt subdiviziuni ale zonelor functionale cu functiuni specializate.

11.4. Fiecare zona functionala, formata din una sau mai multe subzone este reprezentata grafic printr-o culoare diferita, in conformitate cu Metodologia de elaborare PUG - Ordinul MLPAT nr.13/N/martie 1999

11.5. Teritoriul studiat in PUZ are urmatoarele zone si subzone functionale, care au primit simbolurile mentionate in RLU aferent PUG aprobat al municipiului, respectiv :

10

Pr. nr. : 61/2020

Proiect. : CONSTRUIRE SPATII PREZENTARE SI PRODUCTIE CONFECTII METALICE

Beneficiar: S.C. PROMOTION GRUP S.R.L.

Faza: P.U.Z.

Parte scrisa: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM





Art.20 – Unitati si zone functionale

(1)Unitatea teritoriala de referinta este U.T.R. 30, conform P.U.G.;

(2)Zona functionala prevazute este

I : zona dominanta – unitati industriale, depozitare si transport,

Is : zona functiuni compatibile si complementare – servicii comert in proportie de maxim 50 % din suprafata desfasurata

(3)Se propune marirea intravilanului existent cu suprafata de 1.316mp. Introducerea in intravilanul localitatilor a terenurilor agricole si a celor amenajate cu imbunatatiri funciare se face pe baza de studii urbanistice de P.U.G. sau P.U.Z. pentru care in prealabil a fost obtinut avizul privind clasa de calitate emis de Ministerul Agriculturii si Dezvoltarii Rurale.

(4)Activitatea de construire in cadrul zonei studiate urmeaza sa se desfasoare:

- pe terenuri neocupate in prezent cu constructii
- prin schimbarea de destinatie

PARTEA a IV – a – PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE

Art. 21. Tipurile de subzone functionale

(1)Nu sunt prevazute subzone functionale

Art. 22. Functiunea dominanta a zonei : I

(1)Functiune dominanta propusa este de unitati industriale, depozitare si transport.

Art. 23. Functiuni complementare admise zonei

(1)Activitati de productie, prelucrare, depozitare, transport, comert, servicii, spatii tehnice si administrative.

Art. 24. Utilizari permise

(1)Lucrari de utilitate publica de interes national sau local, admise in conditiile Legii nr.18/1991 a fondului funciar, pe baza unor documentatii specifice, aprobate de organismele competente conform legii.

(2)Lucrarile prevazute de Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii.



- (3) Constructii industriale, de productie cu caracter urban, spatii comerciale, birouri, tehnice, modernizari si reparatii la cladiri existente, dotari complementare de mica importanta.
- (4) Terenurile destinate construirii, evidentiate in intravilan, se scot din circuitul agricol, definitiv, prin autorizatia de construire. In cazul in care proprietarul terenului doreste sa scoata din circuitul agricol doar o parte din terenul detinut, pentru indeplinirea acestei proceduri, autorizatia de construire va fi insotita de documentatia tehnica cadastrala.

Art. 25. Utilizari permise cu conditii

- (1) Amenajarea accesului auto si pietonal, cu avizul administratorului de drum si al politiei rutiere;
- (2) Constructii aflata in zona de protectie a caii ferate, cu avizul caiilor ferate;
- (3) Constructii si retele tehnico-edilitare in regim local, put forat, cu avizul apelor romane.
- (4) La amplasarea noilor unitati se va tine cont de respectarea normelor de mediu, necesarul de unitati tehnico-edilitare, de locurile de parcare necesare.

Art. 26. Utilizari interzise

- (1) Nu se admit constructii pe terenuri de clasa I si II de calitate, terenuri amenajate cu lucrari de imbunatatiri funciare sau plantate cu vii si livezi.
- (2) Edificarea de constructii fara avizul caiilor ferate, administratorului de drum si al politiei rutiere, protectiei mediului, sanatatii populatiei, securitatii la incendiu, salubritate, energie electrica.
- (3) Interdictii temporare nu exista.
- (4) Interdictii definitive in zona de aliniere propusa din axul existent al soselei Barajului (23,50m din ax-interdictie definitiva de construire cladiri definitive);

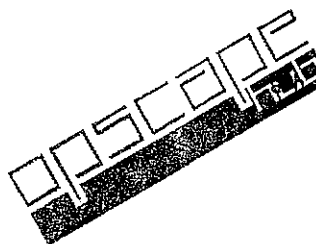
PARTEA a V - a - UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Art.27 - Unitati si zone functionale

- (1) Zona se va include in Unitatea teritoriata de referinta este U.T.R. 30, conform P.U.G.;

Intocmit,

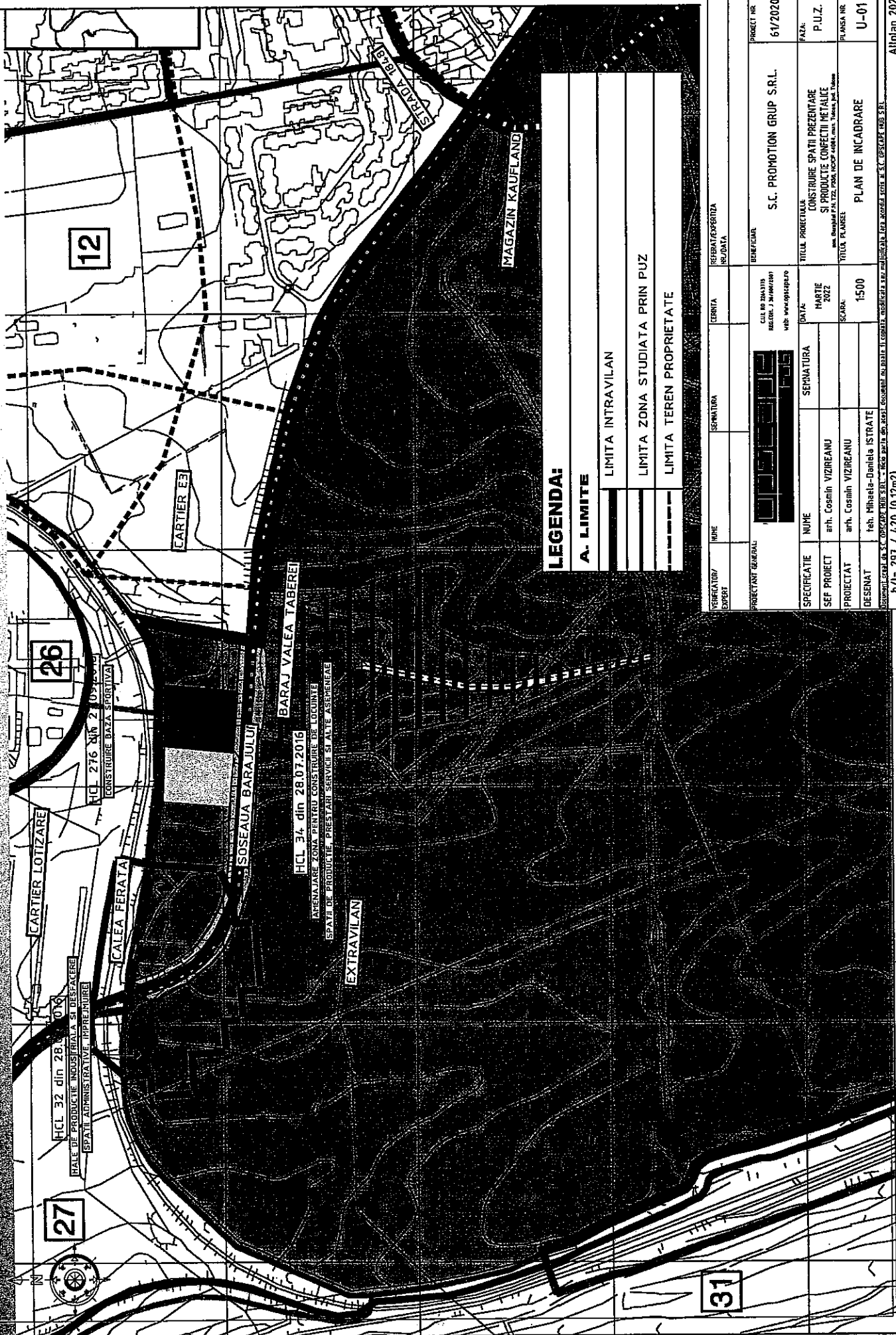
Cosmin Tudor VIZIREANU



Redactat,
Teh. Mihaela Daniela ISTRATE



PLAN URBANISTIC ZONAL INCADRAREA IN ZONA - EXTRAS PUG



LEGENDA:

A. LIMITE

- LIMITA INTRAVILAN
- LIMITA ZONA STUDIATA PRIN PUZ
- LIMITA TEREN PROPRIETATE

REGISTRATOR/EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERNTA	REBRNAT/EXPERTIZ	REG./DATA
PROIECTANT GENERAL					
CUI 60 3464310 RO 2018 / 3464310 web www.pug.ro					
PROIECT NR.	61/2020				
PAZ	S.C. PROMOTION GRUP S.R.L.				
P.U.Z.	CONSTRUIRE SPATII PREZENTARE SI PRODUCTIE CONFECTII METALICE				
PLANSA NR.	PLANSA NR.				
U-01	PLAN DE INCADRARE				
TITUL PROIECTULUI CONSTRUIRE SPATII PREZENTARE SI PRODUCTIE CONFECTII METALICE in cadrul P.U.Z. PUG-1000-1000-1000-1000-1000 TITUL PLANSET PLAN DE INCADRARE SCALA 1:500 DATA MARTIE 2022 TEH. MIHAELA-DANIELA ISTRATE					
h/te 297 / 420 (0.12m2) ALplan 2022					

