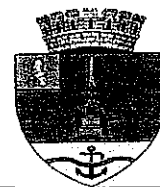




ROMÂNIA
JUDEȚUL TULCEA
PRIMARUL MUNICIPIULUI TULCEA
DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE PUBLICE LOCALĂ
OFICIUL DE ADMINISTRAȚIE PUBLICE LOCALĂ



Nr. 15298/07.04.2023

ANUNȚ

Astăzi, **07.04.2023**, 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, APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE FERMĂ FOTOVOLTAICĂ DE 7 MW, ÎMPREJMUIRE ȘI CONSTRUCȚII ANEXĂ", INTRAVILAN MUNICIPIUL TULCEA, T 48, P 890, CARTE FUNCİARĂ NR. 50155, NUMĂR CADASTRAL 50155, T 48, P 892, CARTE FUNCİARĂ NR. 50157, NUMĂR CADASTRAL 50157, T 49, P 895, CARTE FUNCİARĂ NR. 50160, NUMĂR CADASTRAL 50160 ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT

Prezentul proiect de hotărâre are ca scop aprobarea documentației Plan Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE FERMĂ FOTOVOLTAICĂ DE 7 MW, ÎMPREJMUIRE ȘI CONSTRUCȚII ANEXĂ", intravilan municipiul Tulcea, T 48, P 890, carte funciară nr. 50155, număr cadastral 50155, T 48, P 892, carte funciară nr. 50157, număr cadastral 50157, T 49, P 895, carte funciară nr. 50160, număr cadastral 50160 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, prin care, subscrisa Photon Master Energy SRL și-a manifestat intenția de a reglementa terenurile în suprafață totală de 86.500 mp în zonă TE – zonă construcții tehnico-edilitare: parc fotovoltaic pe un teren aflat în intravilanul municipiului Tulcea, T 48, P 890, carte funciară nr. 50155, număr cadastral 50155, T 48, P 892, carte funciară nr. 50157, număr cadastral 50157, T 49, P 895, carte funciară nr. 50160, număr cadastral 50160.

Amplasamentul analizat în prezenta documentație este situat în în intravilanul municipiului Tulcea, T 48, P 890, carte funciară nr. 50155, număr cadastral 50155, T 48, P 892, carte funciară nr. 50157, număr cadastral 50157, T 49, P 895, carte funciară nr. 50160, număr cadastral 50160, care potrivit PUG face parte din UTR 31 – Cășla, zona TE – zonă de echipare tehnico-edilitară (conform P.U.Z. Amenajare și construire parc panouri fotovoltaice cu putere de 4 MW, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 23/30.01.2014).

Terenul de amplasament format din terenurile identificate cu numerele cadastrale 50155, 50157, 50160, cu o suprafață de 86.500,00 mp aparține subscrisei Photon Master Energy S.R.L., conform Contractului de vânzare-cumpărare autenticat cu nr. 764 din 12 aprilie 2022.

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la nord: drum de exploatare și terenuri proprietate privată – numere cadastrale 50159, 50287;
- la sud: drum de exploatare și teren proprietate privată – număr cadastral 50154;
- la est: drum de exploatare și terenuri proprietate privată – numere cadastrale 50291, 20298;
- la vest: drum exploatare și terenuri proprietate privată – numere cadastrale 50159, 50216, 50248.

Documentația aferentă proiectului include Referatul de aprobare al consilierului local George ȘINGHI înregistrat sub nr. 11339/14.03.2023, Raportul de specialitate întocmit de Direcția Urbanism, Amenajare Teritoriu, Serviciul Urbanism, Amenajare Teritoriu, Compartiment Strategie Urbană, înregistrat sub nr. 11342/13.03.2023, studiul de impact, înregistrat la Primăria Municipiului Tulcea sub nr. 11334/14.03.2023 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 dezbatere publică;
- pe pagina principală - Acte administrative aflate în dezbatere 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.

Propunerii, 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 **28 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;
- 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 FERMĂ FOTOVOLTAICĂ DE 7 MW, ÎMPREJMUIRE ȘI CONSTRUCȚII ANEXĂ"**, intravilan municipiul Tulcea, T 48, P 890, carte funciară nr. 50155, număr cadastral 50155, T 48, P 892, carte funciară nr. 50157, număr cadastral 50157, T 49, P 895, carte funciară nr. 50160, număr cadastral 50160 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent.

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 **28 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 ZONAL "CONSTRUIRE FERMĂ FOTOVOLTAICĂ DE 7 MW, ÎMPREJMUIRE ȘI CONSTRUCȚII ANEXĂ", INTRAVILAN MUNICIPIUL TULCEA, T 48, P 890, CARTE FUNCİARĂ NR. 50155, NUMĂR CADASTRAL 50155, T 48, P 892, CARTE FUNCİARĂ NR. 50157, NUMĂR CADASTRAL 50157, T 49, P 895, CARTE FUNCİARĂ NR. 50160, NUMĂR CADASTRAL 50160 ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT

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

Examinând documentația întocmită privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE FERMĂ FOTOVOLTAICĂ DE 7 MW, ÎMPREJMUIRE ȘI CONSTRUCȚII ANEXĂ", intravilan municipiul Tulcea, T 48, P 890, carte funciară nr. 50155, număr cadastral 50155, T 48, P 892, carte funciară nr. 50157, număr cadastral 50157, T 49, P 895, carte funciară nr. 50160, număr cadastral 50160 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, proiect din inițiativa consilierului local George Șinghi;

Luând în discuție studiul de impact privind proiectul de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE FERMĂ FOTOVOLTAICĂ DE 7 MW, ÎMPREJMUIRE ȘI CONSTRUCȚII ANEXĂ", intravilan municipiul Tulcea, T 48, P 890, carte funciară nr. 50155, număr cadastral 50155, T 48, P 892, carte funciară nr. 50157, număr cadastral 50157, T 49, P 895, carte funciară nr. 50160, număr cadastral 50160 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, înregistrat la Primăria Municipiului Tulcea sub nr. 11334/14.03.2023, referatul de aprobare al consilierului local George Șinghi înregistrat cu nr. 11339/14.03.2023 și raportul de specialitate întocmit de Serviciul Urbanism, Amenajare Teritoriu din cadrul Primăriei municipiului Tulcea înregistrat cu nr. 11342/13.03.2023;

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 FERMĂ FOTOVOLTAICĂ DE 7 MW, ÎMPREJMUIRE ȘI CONSTRUCȚII ANEXĂ", intravilan municipiul Tulcea, T 48, P 890, carte funciară nr. 50155, număr cadastral 50155, T 48, P 892, carte funciară nr. 50157, număr cadastral 50157, T 49, P 895, carte funciară nr. 50160, număr cadastral 50160 și Regulamentul Local de Urbanism aferent.

Terenul de amplasament format din terenurile identificate cu numerele cadastrale 50155, 50157, 50160, cu o suprafață de 86.500,00 mp, aparține subscrisei Photon Master Energy S.R.L., conform Contractului de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. 764 din 12 aprilie 2022.

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



HOTĂRÂREA NR. _____

PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE FERMĂ FOTOVOLTAICĂ DE 7 MW, ÎMPREJMUIRE ȘI CONSTRUCȚII ANEXĂ", INTRAVILAN MUNICIPIUL TULCEA, T 48, P 890, CARTE FUNCİARĂ NR. 50155, NUMĂR CADASTRAL 50155, T 48, P 892, CARTE FUNCİARĂ NR. 50157, NUMĂR CADASTRAL 50157, T 49, P 895, CARTE FUNCİARĂ NR. 50160, NUMĂR CADASTRAL 50160 ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE FERMĂ FOTOVOLTAICĂ DE 7 MW, ÎMPREJMUIRE ȘI CONSTRUCȚII ANEXĂ", intravilan municipiul Tulcea, T 48, P 890, carte funciară nr. 50155, număr cadastral 50155, T 48, P 892, carte funciară nr. 50157, număr cadastral 50157, T 49, P 895, carte funciară nr. 50160, număr cadastral 50160 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, proiect din inițiativa consilierului local George Șinghi;

Luând în discuție studiul de impact privind proiectul de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE FERMĂ FOTOVOLTAICĂ DE 7 MW, ÎMPREJMUIRE ȘI CONSTRUCȚII ANEXĂ", intravilan municipiul Tulcea, T 48, P 890, carte funciară nr. 50155, număr cadastral 50155, T 48, P 892, carte funciară nr. 50157, număr cadastral 50157, T 49, P 895, carte funciară nr. 50160, număr cadastral 50160 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, înregistrat la Primăria Municipiului Tulcea sub nr. 11334/14.03.2023, referatul de aprobare al consilierului local George Șinghi înregistrat cu nr. 11339/14.03.2023 și raportul de specialitate întocmit de Serviciul Urbanism, Amenajare Teritoriu din cadrul Primăriei municipiului Tulcea înregistrat cu nr. 11342/13.03.2023;

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 FERMĂ FOTOVOLTAICĂ DE 7 MW, ÎMPREJMUIRE ȘI CONSTRUCȚII ANEXĂ", intravilan municipiul Tulcea, T 48, P 890, carte funciară nr. 50155, număr cadastral 50155, T 48, P 892, carte funciară nr. 50157, număr cadastral 50157, T 49, P 895, carte funciară nr. 50160, număr cadastral 50160 și Regulamentul Local de Urbanism aferent.

Terenul de amplasament format din terenurile identificate cu numerele cadastrale 50155, 50157, 50160, cu o suprafață de 86.500,00 mp, aparține subscrisei Photon Master Energy S.R.L., conform Contractului de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. 764 din 12 aprilie 2022.

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

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

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

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

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL GENERAL
AL MUNICIPIULUI TULCEA,
Jr. Leventh IUSUF

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CONSILIER LOCAL,

Viorica PAVEL





ROMÂNIA
JUDEȚUL TULCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TULCEA



Nr. Înregistrare 11339/14.03.2023

Referat de aprobare

A proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE FERMĂ FOTOVOLTAICĂ DE 7 MW, ÎMPREJMUIRE ȘI CONSTRUCȚII ANEXĂ", intravilan municipiul Tulcea, T 48, P 890, carte funciară nr. 50155, număr cadastral 50155, T 48, P 892, carte funciară nr. 50157, număr cadastral 50157, T 49, P 895, carte funciară nr. 50160, număr cadastral 50160 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent

Inițiativa documentației, subscrisa Photon Master Energy SRL și-a manifestat intenția de a reglementa terenurile în suprafață totală de 86.500 mp în zonă TE – zonă construcții tehnico-edilitare: parc fotovoltaic pe un teren aflat în intravilanul municipiului Tulcea, T 48, P 890, carte funciară nr. 50155, număr cadastral 50155, T 48, P 892, carte funciară nr. 50157, număr cadastral 50157, T 49, P 895, carte funciară nr. 50160, număr cadastral 50160.

Amplasamentul analizat în prezenta documentație este situat în în intravilanul municipiului Tulcea, T 48, P 890, carte funciară nr. 50155, număr cadastral 50155, T 48, P 892, carte funciară nr. 50157, număr cadastral 50157, T 49, P 895, carte funciară nr. 50160, număr cadastral 50160, care potrivit PUG face parte din UTR 31 – Cășla, zona TE – zonă de echipare tehnico- edilitară (conform P.U.Z. Amenajare și construire parc panouri fotovoltaice cu putere de 4 MW, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 23/30.01.2014).

Terenul de amplasament format din terenurile identificate cu numerele cadastrale 50155, 50157, 50160, cu o suprafață de 86.500,00 mp aparține subscrisei Photon Master Energy S.R.L., conform Contractului de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. 764 din 12 aprilie 2022.

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la nord: drum de exploatare și terenuri proprietate privată – numere cadastrale 50159, 50287;
- la sud: drum de exploatare și teren proprietate privată – număr cadastral 50154;
- la est: drum de exploatare și terenuri proprietate privată – numere cadastrale 50291, 20298;
- la vest: drum exploatare și terenuri proprietate privată – numere cadastrale 50159, 50216, 50248.

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 FERMĂ FOTOVOLTAICĂ DE 7 MW, ÎMPREJMUIRE ȘI CONSTRUCȚII ANEXĂ", intravilan municipiul Tulcea, T 48, P 890, carte funciară nr. 50155, număr cadastral 50155, T 48, P 892, carte funciară nr. 50157, număr cadastral 50157, T 49, P 895, carte funciară nr. 50160, număr cadastral 50160 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent.

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



DIRECȚIA URBANISM, AMENAJARE TERITORIU
COMPARTIMENT STRATEGIE URBANĂ

Nr. 11342/14.03.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

Pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE FERMĂ FOTOVOLTAICĂ DE 7 MW, ÎMPREJMUIRE ȘI CONSTRUCȚII ANEXĂ", intravilan municipiul Tulcea, T 48, P 890, carte funciară nr. 50155, număr cadastral 50155, T 48, P 892, carte funciară nr. 50157, număr cadastral 50157, T 49, P 895, carte funciară nr. 50160, număr cadastral 50160 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent

- Proiectant: SOCIETATEA WATER DECOR S.R.L.
- Inițiator: SOCIETATEA PHOTON MASTER ENERGY S.R.L.

Având în vedere adresa înregistrată la U.A.T. Municipiul Tulcea cu nr. 8230/23.02.2023,

Ținând 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, cu modificările și completările ulterioare, se supune deliberării/aprobării P.U.Z. "CONSTRUIRE FERMĂ FOTOVOLTAICĂ DE 7 MW, ÎMPREJMUIRE ȘI CONSTRUCȚII ANEXĂ", intravilan municipiul Tulcea, T 48, P 890, carte funciară nr. 50155, număr cadastral 50155, T 48, P 892, carte funciară nr. 50157, număr cadastral 50157, T 49, P 895, carte funciară nr. 50160, număr cadastral 50160 și Regulamentul Local de Urbanism aferent.

Documentația a fost analizată în Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a Municipiului Tulcea în ședința din 30.01.2023 și a primit Avizul Arhitectului Șef cu nr. 3/21.02.2023.

1 Identificare amplasament și situație existentă

Amplasamentul analizat în prezenta documentație este situat în intravilanul municipiului Tulcea, T 48, P 890, carte funciară nr. 50155, număr cadastral 50155, T 48, P 892, carte funciară nr. 50157, număr cadastral 50157, T 49, P 895, carte funciară nr. 50160, număr cadastral 50160, care

potrivit PUG face parte din UTR UTR 31 – Câșla, zona TE – zonă de echipare tehnico- edilitară (conform P.U.Z. Amenajare și construire parc panouri fotovoltaice cu putere de 4 MW, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 23/30.01.2014).

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 intravilanul municipiului Tulcea, T 48, P 890, carte funciară nr. 50155, număr cadastral 50155, T 48, P 892, carte funciară nr. 50157, număr cadastral 50157, T 49, P 895, carte funciară nr. 50160, număr cadastral 50160 și are categoria de folosință arabil.

Terenul de amplasament format din terenurile identificate cu numerele cadastrale 50155, 50157, 50160, cu o suprafață de 86.500,00 mp aparține subscrisei Photon Master Energy SRL, conform Contractului de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. 764 din 12 aprilie 2022.

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la nord: drum de exploatare și terenuri proprietate privată – numere cadastrale 50159, 50287;
- la sud: drum de exploatare și teren proprietate privată – număr cadastral 50154;
- la est: drum de exploatare și terenuri proprietate privată – numere cadastrale 50291, 20298;
- la vest: drum exploatare și terenuri proprietate privată – numere cadastrale 50159, 50216, 50248..

2 Descrierea lucrărilor

Prezenta documentație analizează:

- stabilirea zonei edificabile
- stabilirea procentului de ocupare al terenului;
- stabilirea coeficientului de utilizare al terenului;
- asigurarea accesului auto și pietonal la nivel de parcelă corespunzător traficului estimat pentru zonă;
- asigurarea unor utilităților necesare – racord la rețeaua de distribuție a energiei electrice și racordarea la RED a centralei fotovoltaice.

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

UTR 31 Câșla cu zona TE – zonă construcții tehnico-edilitare: parc fotovoltaic

- funcțiunea dominantă: echipare tehnico-edilitară;
- funcțiuni complementare: anexe echipare edilitară;
- funcțiuni permise fără condiții: căi de circulație;
- funcțiuni permise cu condiții: funcțiuni compatibile;
- funcțiuni interzise: orice altă funcțiune în afară de funcțiunea dominantă, de funcțiunile complementare sau permise cu condiții sau fără condiții.

Utilizări permise:

- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de energii neconvenționale, etc.
- echipamente de producere a energiei electrice cu centrală fotovoltaică;
- panouri fotovoltaice;
- spații tehnice pentru administrare și întreținere: sediu, birou și anexe;
- depozite și anexe aferente centralei fotovoltaice;
- infrastructura tehnico – edilitară;
- zonă verde, spații verzi amenajate;
- zonă drumuri și platforme.

Utilizări permise cu condiții:

- realizarea de construcții noi, reparații, extinderi, modernizări;
- activități complementare funcțiunii principale;
- se vor asigura căi de acces perimetrare;
- se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme specifice.

Utilizări interzise:

- construcții rezidențiale de locuit, individuale, colective sau de orice fel;
- construcții care adăpostesc orice activități poluante, nocive sau imorale;
- construcții industriale de producție;
- construcții pentru echipare cu instalații tehnologice, altele decât cele prevăzute a deservi zona cu utilități;
- construcții comerciale și agrement;
- depozite de deșeuri;
- construcții provizorii de orice fel, altele decât cele necesare funcționării parcului fotovoltaic.

Regimul de aliniere a construcțiilor - retrageri minime obligatorii:

- retragerea minimă față de aliniament – minim 10,00 m;
- distanță clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 10,00 m.

- excepție de la regulile mai sus menționate se aplică în situația cabinelor de poartă, a posturilor de transformare și a S.R.M.S., care pot fi amplasate, respectând prevederilor Codului Civil.

Orientarea față de punctele cardinale: panourile fotovoltaice, vor fi orientate după axa est-vest cu deviere minimă.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- distanță minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 m.

- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

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

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

Panourile fotovoltaice vor respecta proiectul de specialitate.

Clădirile anexe vor fi tip container monobloc cu suprastructura prefabricată integral.

Circulații și accese:

Organizarea circulației se va realiza la nivel de parcelă 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.

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

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

Orice construcție trebuie să fie accesibilă dintr-un drum public sau privat având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile.

Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face după caz în etape de investiție, pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde, pe cheltuiala investitorului.

Se va asigura prin intermediul drumurilor private sau publice accesul la orice lot aflat în imediata vecinătate a zonei care până la realizarea investițiilor din zonă va putea fi accesat prin intermediul drumurilor de exploatare.

Accesul carosabil și pietonal la obiectivele și amenajările exterioare propuse se va face din drumul ce asigură accesul la Stația de transformare 400KW și De 968, 893, în urma acordului dat de proprietar.

Accesul va fi asigurat în trei puncte prevazute cu porti metalice batante, cu deschiderea de 5,00 m.

Pentru circulația de întreținere în incintă s-a propus un drum semicarosabil de 4,00 m.

Se interzice betonarea sau asfaltarea spațiilor neconstruite aferente clădirilor.

Aleile și parcajele sunt de preferat a se realiza din macadam sau piatră spartă.

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

Echipare tehnico – edilitare:

- dotările și echipările edilitare trebuie să fie de calitate și dimensionate corespunzător.

- Alimentare cu energie electrică – zona fiind una de transport și transformare de energie electrică, se va racorda la sistemul național de transport al energiei electrice, înainte de darea în folosință. Rețelele electrice vor fi executate subteran, fiind vorba de medie tensiune.

Soluția finală de racord se va stabili pe baza unei documentații de specialitate în fazele următoare de proiectare.

- Alimentarea cu gaze naturale - zona nu are și nu necesită instalații de gaze naturale.

- Alimentarea cu apă - ansamblul centralei fotovoltaice nu necesită apă pentru funcționarea echipamentelor. Apa potabilă pentru consumul operatorilor va fi îmbuteliată și aprovizionată prin societăți specializate, iar apa sanitară va fi aprovizionată printr-o cisternă de către societatea specializată cu deversare într-un rezervor de 2-3 mc, montat subteran, ce va fi umplut ori de câte ori este nevoie.

- Evacuarea apelor uzate menajere – branșarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate nu este posibilă. Se va utiliza o fosă septică etanșată, cu vidanjare de câte ori e necesar prin societatea specializată locală. Orice amenajare realizată pe un teren, trebuie rezolvată în așa fel încât să nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la rigolele prevăzute în proiect. Astfel, apele pluviale în exces vor fi absorbite de pășunea învecinată.

- Evacuarea deșeurilor menajere solide – se va asigura în incintă platforma pentru deșeuri menajere, în amplasarea acesteia se va ține cont de legislația în domeniu de la data elaborării documentației tehnice pentru emiterea autorizației de construire, în special de Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de Igienă și Sănătate Publică privind mediul de

viață al populației.

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

Amplasarea spațiilor verzi și împrejmuiri:

- Terenurile libere din câmpul de panouri fotovoltaice vor fi semănate cu gazon sau vor fi acoperite cu vegetație spontană joasă.

- Nu se vor face plantații de arbuști și arbori care ar ecrana lumina. Nu se va realiza nici un fel de obstacol vertical sub un unghi mai mic de 20%.

- Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata terenul neconstruit și neamenajat cu spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 100 mp de teren neconstruit.

- Se va trata ca spațiu verde cel puțin 50% din suprafața totală a terenului.

- Se vor amenaja plantații de protecție, în special de-a lungul căilor publice, acestea fiind dimensionate în funcție de vântul dominant, de vecinătăți și de caracterul zonei înconjurătoare.

- Nu se vor realiza spații verzi speciale, perdele de protecție, paravane vegetale.

Împrejmuirea:

- se va realiza din panouri de gard din plasă metalică montați pe stâlpi din țevă înfiți în pământ, cu înălțimea maximă de 2,00 m.

- va fi transparentă, cu zone opacizate acolo unde sclipirile panourilor ar putea deranja vecinătățile imediate (drum public, altele).

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 6 locuri de parcare.

Valorile maxime admise ale indicilor de densitate a construirii pe parcelă – S 86.500,00 mp, sunt următoarele:

- POT max propus: 30,00%;
- CUT max propus: 0,3;
- Regim de înălțime: P;
- Niveluri: 1 niveluri supraterane;
- H maxim 4,00 m de la cota terenului sistematizat;
- pentru panourile fotovoltaice - conform normelor specifice

- se vor respecta prevederile pentru zona instalației fotovoltaice de maxim parter.

Concluzii

Se supune deliberării/aprobării Consiliului Local al Municipiului Tulcea P.U.Z. "CONSTRUIRE FERMĂ FOTOVOLTAICĂ DE 7 MW, ÎMPREJMUIRE ȘI CONSTRUCȚII ANEXĂ", intravilan municipiul Tulcea, T 48, P 890, carte funciară nr. 50155, număr cadastral 50155, T 48, P 892, carte funciară nr. 50157, număr cadastral 50157, T 49, P 895, carte funciară nr. 50160, număr cadastral 50160 și Regulamentul Local de Urbanism aferent.

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

Arhitect Șef,
Dr. Arh. Andreea-Catrinel MATACHE

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. 3 din 21.02.2023

Pentru Planul Urbanistic Zonal: CONSTRUIRE FERMĂ FOTOVOLTAICĂ DE 7 MW, ÎMPREJMUIRE ȘI CONSTRUCȚII ANEXĂ, generat de imobilele: CĂRȚI FUNCiare NR. 50155, 50157, 50160, NUMERE CADASTRALE 50155, 50157, 50160.

Inițiator: SOCIETATEA PHOTON MASTER ENERGY S.R.L.

Proiectant: SOCIETATEA WATER DECOR S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură: ARH. GABRIELA SIMON

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z.- intravilan municipiul Tulcea, T 48, 49, P 890, 892, 895, în suprafață totală de 86.500,00 mp.

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

UTR 31 – Câșla, zona TE – zonă de echipare tehnico- edilitară (conform P.U.Z. Amenajare și construire parc panouri fotovoltaice cu putere de 4 MW, aprobat prin HCL nr. 23/30.01.2014)

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

- P.O.T.= 12%;
- C.U.T. = 0,4;
- Niv = --;
- H max : --;
- regim de construire: -- ;
- retragerea minimă față de aliniament = 10,00 m;
- retrageri minime față de limitele laterale = --;

- retrageri minime față de limitele posterioare = --.
- funcțiuni dominante: echipare tehnico-edilitară;
- funcțiuni complementare admise: anexe echipare edilitară;
- funcțiuni permise fără condiții: căi de circulație;
- funcțiuni interzise: orice altă funcțiune în afară de funcțiunea dominantă, de funcțiunile complementare sau permise cu condiții sau fără condiții;
- utilizări permise ale terenurilor și clădirilor: parc fotovoltaic și funcțiuni complementare.

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

Prezenta documentație analizează:

- stabilirea zonei edificabile
 - stabilirea procentului de ocupare al terenului;
 - stabilirea coeficientului de utilizare al terenului;
- asigurarea accesului auto și pietonal la nivel de parcelă corespunzător traficului estimat pentru zonă;
- asigurarea unor utilităților necesare – racord la rețeaua de distribuție a energiei electrice și racordarea la RED a centralei fotovoltaice.

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

UTR 31 Cășla cu următoarele funcțiuni:

- **zona TE – zonă construcții tehnico-edilitare: parc fotovoltaic**
 - funcțiunea dominantă: echipare tehnico-edilitară;
 - funcțiuni complementare: anexe echipare edilitară;
 - funcțiuni permise fără condiții: căi de circulație;
 - funcțiuni permise cu condiții: funcțiuni compatibile;
 - funcțiuni interzise: orice altă funcțiune în afară de funcțiunea dominantă, de funcțiunile complementare sau permise cu condiții sau fără condiții.

Utilizări permise:

- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de energii neconvenționale, etc.
- echipamente de producere a energiei electrice cu centrală fotovoltaică;
- panouri fotovoltaice;
- spații tehnice pentru administrare și întreținere: sediu, birou și anexe;
- depozite și anexe aferente centralei fotovoltaice;

- infrastructura tehnico – edilitară;
- zonă verde, spații verzi amenajate;
- zonă drumuri și platforme.

Utilizări permise cu condiții:

- realizarea de construcții noi, reparații, extinderi, modernizări;
- activități complementare funcțiunii principale;
- se vor asigura căi de acces perimetrare;
- se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme specifice.

Utilizări interzise:

- construcții rezidențiale de locuit, individuale, colective sau de orice fel;
- construcții care adăpostesc orice activități poluante, nocive sau imorale;
- construcții industriale de producție;
- construcții pentru echipare cu instalații tehnologice, altele decât cele prevăzute a deservi zona cu utilități;
- construcții comerciale și agrement;
- depozite de deșeuri;
- construcții provizorii de orice fel, altele decât cele necesare funcționării parcului fotovoltaic.

Valorile maxime admise ale indicilor de densitate a construirii pe parcelă – S 86.500,00 mp, sunt următoarele:

- POT max propus : 30,00%;
- CUT max propus : 0,3;
- Regim de înălțime : P;
- Niveluri: 1 niveluri supraterane;
- H maxim 4,00m de la cota terenului sistematizat;
- pentru panourile fotovoltaice-conform normelor specifice
- se vor respecta prevederile pentru zona instalației fotovoltaice de maxim parter.

Regimul de aliniere a construcțiilor - retrageri minime obligatorii :

- retragerea minimă față de aliniament – minim 10,00 m;
- distanță clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 10,00 m.

- excepție de la regulile mai sus menționate se aplică în situația cabinelor de poartă, a posturilor de transformare și a S.R.M.S., care pot fi amplasate, respectând prevederilor Codului Civil.

Orientarea față de punctele cardinale: panourile fotovoltaice, vor fi orientate după axa est -vest cu deviere minimă.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- distanță minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 m.

- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

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

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

Panourile fotovoltaice vor respecta proiectul de specialitate.

Clădirile anexe vor fi tip container monobloc cu suprastructura prefabricată integral.

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.

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

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

Orice construcție trebuie să fie accesibilă dintr-un drum public sau privat având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile.

Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face după caz în etape de investiție, pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde, pe cheltuiala investitorului.

Se va asigura prin intermediul drumurilor private sau publice accesul la orice lot aflat în imediata vecinătate a zonei care până la realizarea investițiilor din zonă va putea fi accesat prin intermediul drumurilor de exploatare.

Accesul carosabil și pietonal la obiectivele și amenajările exterioare propuse se va face din drumul ce asigură accesul la Stația de transformare 400KW și De 968, 893, în urma acordului dat de proprietar.

Accesul va fi asigurat în trei puncte prevazute cu porți metalice batante, cu deschiderea de 5,00 m.

Pentru circulația de întreținere în incintă s-a propus un drum semicarosabil de 4,00 m.

Se interzice betonarea sau asfaltarea spațiilor neconstruite aferente clădirilor.

Aleile și parcajele sunt de preferat a se realiza din macadam sau piatră spartă.

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

Echipare tehnico – edilitare:

- dotările și echipările edilitare trebuie să fie de calitate și dimensionate corespunzător.

•Alimentare cu energie electrică – zona fiind una de transport și transformare de energie electrică, se va racorda la sistemul național de transport al energiei electrice, înainte de darea în folosință. Rețelele electrice vor fi executate subteran, fiind vorba de medie tensiune.

Soluția finală de racord se va stabili pe baza unei documentații de specialitate în fazele următoare de proiectare.

•Alimentarea cu gaze naturale - zona nu are și nu necesită instalații de gaze naturale.

•Alimentarea cu apă - ansamblul centralei fotovoltaice nu necesită apă pentru funcționarea echipamentelor. Apa potabilă pentru consumul operatorilor va fi îmbuteliată și aprovizionată prin societăți specializate, iar apa sanitară va fi aprovizionată printr-o cisternă de către societatea specializată cu deversare într-un rezervor de 2-3 mc, montat subteran, ce va fi umplut ori de câte ori este nevoie.

•Evacuarea apelor uzate menajere – branșarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate nu este posibilă. Se va utiliza o fosă septică etanșată, cu vidanșare de câte ori e necesar prin societatea specializată locală. Orice amenajare realizată pe un teren, trebuie rezolvată în așa fel încât să nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la rigolele prevăzute în proiect. Astfel, apele pluviale în exces vor fi absorbite de pășunea învecinată.

•Evacuarea deșeurilor menajere solide – se va asigura în incintă platforma pentru deșeuri menajere, în amplasarea acesteia se va ține cont de legislația în domeniu de la data elaborării documentației tehnice pentru emiterea autorizației de construire, în special Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de Igienă și Sănătate Publică privind mediul de viață al populației.

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

Amplasarea spațiilor verzi și împrejmuirii:

- Terenurile libere din câmpul de panouri fotovoltaice vor fi semănate cu gazon sau vor fi acoperite cu vegetație spontană joasă.
- Nu se vor face plantații de arbuști și arbori care ar ecrana lumina. Nu se va realiza nici un fel de obstacol vertical sub un unghi mai mic de 20%.
- Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata terenul neconstruit și neamenajat cu spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 100 mp de teren neconstruit.
- Se va trata ca spațiu verde cel puțin 50% din suprafața totală a terenului.
- Se vor amenaja plantații de protecție, în special de-a lungul căilor publice, acestea fiind dimensionate în funcție de vântul dominant, de vecinătăți și de caracterul zonei înconjurătoare.
- Nu se vor realiza spații verzi speciale, perdele de protecție, paravane vegetale.

Împrejmuirea:

- se va realiza din panouri de gard din plasă metalică montanți pe stâlpi din țevă înfipti în pământ, cu înălțimea maximă de 2,00 m.
- va fi transparentă, cu zone opacizate acolo unde sclipirile panourilor ar putea deranja vecinătățile imediate (drum public, altele).

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 va amenaja 6 locuri de parcare.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 30.01.2023 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:

I. nr. **400** din **09.06.2022** 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 11370/15.03.2023

STUDIU DE IMPACT

la Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ PARTER", extravilan municipiul Tulcea, strada Orizontului, nr. 123, carte funciară nr. 36316, număr cadastral 36316, a Regulamentului Local de Urbanism aferent și introducerea în intravilan a suprafeței de 443 mp prin extinderea intravilanului municipiului Tulcea

Secțiunea 1 – Motivul emiterii actului normativ

Prezenta documentație de urbanism Plan Urbanistic Zonal are ca scop introducerea terenului în intravilan și schimbarea destinației terenului din zonă căi de comunicație rutieră și construcții aferente și zonă cu stagnare a apelor din precipitații în zonă LM – zonă rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 (până la 10 m), cu clădiri de tip urban pe un teren aflat în extravilanul municipiului Tulcea, strada Orizontului, nr. 123, carte funciară nr. 36316, număr cadastral 36316, cu o suprafață de 443,00 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 LOCUINȚĂ PARTER", extravilan municipiul Tulcea, strada Orizontului, nr. 123, carte funciară nr. 36316, număr cadastral 36316, a Regulamentului Local de Urbanism aferent și introducerea în intravilan a suprafeței de 443 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, în timpul realizării investiției, 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 cu suprafața de 443 mp și introducerea de reglementări specifice - zonă LM zonă rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 (până la 10 m), cu clădiri de tip urban.

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 exploatării, 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 LOCUINȚĂ PARTER", extravilan municipiul Tulcea, strada Orizontului, nr. 123, carte funciară nr. 36316, număr cadastral 36316, a Regulamentului Local de Urbanism aferent și introducerea în intravilan a suprafeței de 443 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. Andreea-Catrinel MATACHE

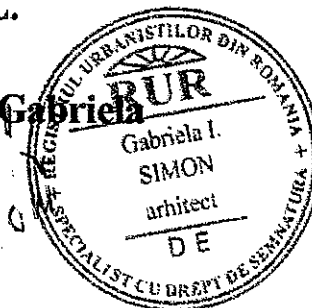
ÎNTOCMIT
Mariana SĂGEATĂ



PR. NR. 991/2022
"CONSTRUIRE FERMA FOTOVOLTAICA DE
7MW,IMPREJMUIRE SI CONSTRUCTII ANEXE"
Tulcea,intravilan,P890,892,895

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

faza: **PLAN URBANISTIC ZONAL**
beneficiar: **S.C. Photon Master Energy S.R.L.**
proiectant general: **S.C. Water Décor S.R.L.**
Sef proiect: **S.C. Simproiect SRL, arh. Simon Gabriela**



CUPRINS

Cap. I. DISPOZITII GENERALE

Art.1. Rolul regulamentului de urbanism

Art.2 Baza legala de elaborare

Art.3 Domeniu de aplicare

Cap.II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1.Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patimoniului natural si construit

2.2.Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

2.3.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

2.4.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

2.5.Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

2.6.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

2.7.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje,spatii verzi si imprejmuiiri

2.8.Reguli cu privire la conformarea volumetrica

III.ZONIFICARE FUNCTIONALA

IV.PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

I. DISPOZITII GENERALE

• **Rolul Regulamentului Local de Urbanism**

Rolul Regulamentului de Urbanism este de a stabili reguli generale pentru zona analizata din intravilanul localitatii in studiu si precizeaza reglementarile urbanistice din zona delimitata,zonarea functionala si indicatorii urbanistici de baza.

Prescriptiile cuprinse in RLU -permisiuni si restrictii,sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

• **Baza legala**

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se elaboreaza pe baza prevederilor PUG aprobat si in conformitate cu celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, dintre care se mentioneaza:

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

2.Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, completata prin

- Ordonanta Guvernului nr. 27/27 august 2008 si Legea nr. 242/23 iulie 2009;O.U.nr.7/2011,actualizata.
- 3.H.G.R. nr. 525/1996- pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- 4.Ordinul MLPAT 21/N/2000- Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- 5.Ordinul ministrului Sanatatii nr. 119/2014pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- 6.Legea nr.107/1996-legea apelor
- 7.Ordin 2/din4 ian.2006-pt.aprobarea Normelor metodologice privind avizul de amplasare.
8. Legea nr. 198/2015 pentru aprobarea Ordonantei Guvernului nr 7/2010, pentru modif.OG.nr.43/1997 privind regimul drumurilor
- 9.Ordinul nr.2701/30.dec.2010,privind informarea si consultarea publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism
- 10.Hotărâre nr. 1516 din 19 noiembrie 2008 privind aprobarea Regulamentului- cadru de urbanism pentru Rezervatia Biosferei Delta Dunarii.
- 11.PUG municipiul TULCEA,aprobat prin HCL.nr.19/25.02.1999 si HCL.nr.129/26.05.2011
- 12.P.U.Z. "Amenajare și construire parc panouri fotovoltaice cu putere 4 MW". aprobat prin H.C.L. nr. 23/30.01.2014

• **Domeniu de aplicare**

Prevederile prezentului R.L.U., stabileste reguli obligatorii aplicabile in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe terenurile studiate prin Planul Urbanistic Zonal prezent.

Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism vor fi permanent corelate cu evolutia legislatiei cu caracter general. Precum si cu cea a legislatiei de specialitate , relevante pentru activitatea de urbanism si amenajarea teritoriului.

Prevederile prezentului Regulament,se vor aplica pe teritoriul in studiu,in suprafata de 86.500,00mp,situat in intravilanul municipiului Tulcea, trup izolat,respectiv tarlalele T48 si T49, CF 50155, CF 50157, CF 50160,localizate in sud-vestul orasului.

Terenul are ca vecinatati :

- La nord -drum exploatare si terenuri agricole private,NC50159,50287 si la cca 150m, statia de 400kV Tulcea
- La sud - drum exploatare ;terenuri agricole private NC.50154 si la cca.570m, calea ferata Tulcea;
- La est-drum de exploatare NC.51102 si alte terenuri private agricole NC.50291,20298 ;la cca.700m est,spre calea ferata si DN22 Tulcea-Constanta,la cca.900m.
- La vest-drum de exploatare din pamant si terenuri private agricole. NC.50159,50216,50248

II.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

- La amplasarea constructiilor se va asigura pastrarea integritatii mediului natural prin interzicerea amenajarilor poluante.
- constructiile de drumuri si utilitati se vor realiza cu respectarea normelor de protectie a mediului (materiale, tehnologii, echipamente care nu agreseaza mediul
- constructiile supraterane se vor realiza cu respectarea normelor si prescriptiilor tehnice in vigoare referitoare la calitatea constructiilor si la calitatea materialelor de constructii. Nu se vor folosi materiale poluante, periculoase si nocive.
- suprafetele exterioare pavate vor fi permeabile pentru apa.
- Nu se vor construi terase impermeabile betonate sau asfaltate cu suprafata mai mare decat 100 mp, pentru a permite absorbtia lenta a apelor meteorice in sol.

2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

- În zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa autorizarea realizarii constructiilor, altele decât cele aferente
- **Zonele protejate din punct de vedere sanitar**

Zonele protejate din punct de vedere sanitar conform HG 101/97 si Ord nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei al Ministerul Sănătății se propun pentru obiectivele de utilitate publică (foraje apă, rezervoare, stații epurare) și culoare tehnice cu destinație specială.

-Distanțele minime de protectie sanitara intre teritoriile protejate si o serie de unitati care produc disconfort si riscuri asupra sanatatii populatiei sunt urmatoarele:

- **Zone de protectie si culoare tehnice**

1. Pentru o statie electrica cu tensiunea cea mai inalta de 220kV, respectiv de 400kV, este zona extinsa in spatiu delimitata la distanta de 35 m de imprejmuirea statiei, pe fiecare latura a acesteia.

2. latimea zonei de protectie si de siguranta a liniilor electrice aeriene este de:

- 24 m pentru LEA 20 kV;
- 37 m pentru LEA 110 kV; si este simetrica fata de axul acestora.

- Se va respecta conform legii(OG.12/1998 art.29 al.(2) zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice care cuprinde fâșiile de teren, în limita a 20m fiecare, situate de o parte și de altă a axei caii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță circulației și a celorlalte instalații de conducere operative a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului și conform aceleiași legi, art.29 al.(4),
- zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată

de o parte și de altă a căii ferate, destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acestora

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

1. Retragerile minime față de aliniament: 10 m față de aliniament. cu excepția cabinelor de poartă, a posturilor de transformare și a SRMS, care pot fi amplasate, respectând prevederilor Codului Civil.

2. La amplasarea construcțiilor în interiorul parcelelor în care există rețele edilitare ce deservește zona, se interzice edificarea construcțiilor în zona rețelelor, cu respectarea zonei de protecție a acestora și a dreptului de servitute impus.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.
2. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

1. Autorizarea executării lucrărilor de construcții se condiționează de prevederea, în proiectul propus spre autorizare, a modalității tehnice și financiare de realizare a utilitatilor.
2. În cazul inexistenței acestor rețele, utilitățile se vor rezolva printr-o soluție provizorie locală, cu respectarea normativelor în vigoare.
3. Rețelele edilitare, vor fi prevăzute și realizate de investitor.

2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

1. Incintele vor avea o dimensiune adecvată funcționalității.
2. Se vor respecta reglementările din cadrul RLU, pentru fiecare zonă propusă.

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

1. Împrejmuirea se va realiza din panouri de gard din plasa metalică pe montanți din teava înfiptă în pământ, cu înălțimea maximă de 2,00 m.

Împrejmuirea va fi transparentă, cu zone opacizate acolo unde sclipirile panourilor ar putea deranja vecinătatea imediată (drum public, altele).

2. În cadrul investiției propuse pe terenul în suprafața de 8,65 ha se va asigura un procent maxim de spațiu verde din suprafața totală a zonei, cca 50% din suprafața.

Suprafața destinată parcului fotovoltaic, va fi o zonă verde pe care panourile vor fi amplasate pe suporturi care vor permite creșterea vegetației.

Între rândurile de panouri fotovoltaice rămâne terenul natural cu vegetație.

2.8. Reguli cu privire la conformarea volumetrică

1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o

documentatie de urbanism.

3. Conditiiile de amplasare a constructiilor in functie de destinatia acestora in cadrul localitatii sunt prevazute in anexa 1 a R.G.U.

2.9.Utilizarile admise, utilizarile admise cu conditionari si utilizarile interzise

1. sunt precizate si detaliate în cadrul reglementarilor privind zonele si subzonele functionale precum si unitatile teritoriale de referinta cuprinse în prezentul regulament.
2. Pentru parcelele pe care exista, la momentul aprobarii prezentului regulament, utilizari care nu sunt admise prin prezentul regulament, nu sunt permise constructii sau amenajari care au ca finalitate cresterea suprafetei construite destinate acestor utilizari.
3. Conformarea volumetrica se realizeaza prin aplicarea si respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adica a POT si CUT, precum si a regimului maxim de înaltime, (asa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru fiecare unitate teritoriala de referinta, zona si subzona).

III.ZONIFICARE FUNCTIONALA

- **U.T.R. UNIC - ZONA ECHIPARE EDILITARA - FERMA FOTOVOLTICA**

Unitati si subunitati functionale:

Prin PUZ-ul actual s-au stabilit urmatoarele zone functionale:

- **Zona TE- zona constructii tehnico-edilitare**

IV.PREVEDERILE LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

TE- ZONA CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE.

GENERALITATI :CARACTERUL ZONEI

Zona este reprezentată de :**propunere parc panouri fotovoltaice,sursa energie neconventionala,etc.**

Funcțiunea dominantă: echipare tehnico-edilitara

Funcțiuni complementare: anexe echipare edilitara

Funcțiuni permise fara conditii: cai de circulatie

Funcțiuni permise cu conditii: funcțiuni compatibile

Funcțiuni interzise: orice alta funcțiune in afara de funcțiunea dominantă,

Funcțiunile complementare si cele permise, cu sau fara conditii.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE.

TE

- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de energii neconventionale,etc.
- echipamente de producere a energiei electrice cu centrala fotovoltaica
- panouri fotovoltaice
- spatii tehnice pentru administrare si intretinere:sediu birou si anexe
- depozite si anexe aferente centralei fotovoltaice
- infrastructura tehnico – edilitară
- zonă verde,spatii verzi amenajate
- zonă drumuri și platforme;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

TE

- se pot face construcții noi,reparații,extinderi,modernizări
- activitati complementare functiunii principale
- se vor asigura cai de acces perimetrare
- se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme specifice;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

TE

- constructii rezidentiale de locuit, individuale, colective sau de orice fel;
- constructii care adapostesc orice activitati poluante, nocive sau imorale
- constructii industriale de productie
- constructii pentru echipare cu instalatii tehnologice, altele decat cele prevazute a deservi zona cu utilitati
- constructii comerciale si agrement
- depozite de deseuri
- constructii provizorii de orice fel, altele decat cele necesare functionarii parcului fotovoltaic

SECȚIUNEA II :CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

TE,

- Terenul se ia ca atare, cu forma relativ regulata. Nu se admit reparcelari, cu scopul diminuarii terenului, decat daca se marestea suprafata terenului.
- Suprafata parcelelor va fi de min.8700,0mp
- Lungimea frontului la strada va fi de min.57,0m

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

TE,

- Nu este cazul stabilirii unui regim de aliniere strict al panourilor.
Construcțiile trebuie să fie amplasate:
 - la 10 m față de aliniament, indicat în planșa "Plan de situație, Reglementări Urbanistice-zonificări pl. 3
- excepțiile de la regulile mai sus menționate se aplică în situația cabinelor de poartă, a posturilor de transformare și a S.R.M.S., care pot fi amplasate, respectând prevederile Codului Civil.
- Distanța minimă de la o construcție până la cel mai apropiat punct al limitei laterale se va face cu respectarea codului civil. Distanța minimă de la o construcție până la limita posterioară a parcelei este egală cu jumătate din înălțimea construcției, dar nu mai puțin de 10,0 m, cu respectarea zonei de implantare a construcțiilor indicate în documentul grafic.
- Orientarea față de punctele cardinale: panourile fotovoltaice, vor fi orientate după axa est-vest cu deviere minimă.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE LIMITELE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

TE,

- distanță clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 10.00 metri.
- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit.
- Panourile fotovoltaice, se vor orienta conform proiect de specialitate

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

TE,

- distanță minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.00 metri.
- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

TE,

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică ;
- Orice construcție trebuie să fie accesibilă dintr-un drum public sau privat având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile.
- Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face după caz în etape de investiție, pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde, pe cheltuielile investitorului.
- Se va asigura prin intermediul drumurilor private sau publice accesul la orice lot aflat în imediată vecinătate a zonei care până la realizarea investițiilor din zonă va

- putea fi accesat prin intermediul drumurilor de exploatare.
- accesul carosabil si pietonal la obiectivele si amenajarile exterioare propuse,se va face din drumul ce asigura accesul la Statia de transformare 400KW si De968,893, in urma acordului dat de proprietar.
 - Pentru circulatia de intretinere ,in incinta,s-a propus un drum semicarosabil de 4,00 m
 - Se interzice betonarea sau asfaltarea spatiilor neconstruite aferente cladirilor.
 - Aleile si parcajele sunt de preferat a se realiza din macadam sau piatra sparta.

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

TE

- Spații de parcare salariati/garare: in incintă,min.6 locuri
- Aleile si parcajele sunt de preferat a se realiza din macadam sau piatra sparta.

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

TE :

- Regimul de inaltime nu depaseste nivelul standard al unui parter,cca.4,0m
- pentru panourile fotovoltaice-conform normelor specifice
- Se vor respecta prevederile pentru zona instalatiei fotovoltaice de maxim Parter

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

TE:

- panourile fotovoltaice,vor respecta proiectul de specialitate.
- cladirile anexe,vor fi tip Container monobloc, cu suprastructura prefabricata integral.

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

TE:

- Ansamblul centralei fotovoltaice nu necesita apa pentru functionarea echipamentelor.
- Apa potabila pentru consumul operatorilor va fi imbuteliata si aprovizionata prin societati specializate, iar apa sanitara va fi aprovizionata printr-o cisterna de catre societatea specializata cu deversare intr-un rezervor de 2-3 mc, montat subteran, ce va fi umplut ori de cate ori e nevoie.

Canalizare ape uzate si evacuare ape pluviale:

ape uzate - bransarea constructiilor la reseaua de ape uzate nu este posibila, zona nu necesita astfel de echipare. Se va utiliza o fosa septica etansata, cu vidanjare de cate ori e necesar prin societatea specializata locala.

ape pluviale - orice amenajare realizata pe un teren, trebuie rezolvata in asa fel incat sa nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la rigolele prevazute in proiect. Astfel, apele pluviale in exces vor fi absorbite de pasunea invecinata.

Electrice

- Zona fiind una de transport si transformare de energie electrica, se va racorda la sistemul national de transport al energiei electrice, inainte de darea in folosinta. Retelele electrice vor fi executate subteran, fiind vorba de medie tensiune.
- Solutia finala de racord se va stabili pe baza unei documentatii de specialitate in fazele urmatoare de proiectare.

Gaze

- Zona nu are si nu necesita instalatii de gaze naturale.

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

TE:

- Terenurile libere din campul de panouri fotovoltaice vor fi semanate cu gazon sau vor fi acoperite cu vegetatie spontana joasa.
- Nu se vor face plantatii de arbusti si arbori care ar ecrana lumina. Nu se va realiza nici un fel de obstacol vertical sub un unghi mai mic de 20%.
- Orice proiect de construire atrage dupa sine obligatia de a trata terenul neconstruit si neamenajat cu spatii verzi si de a planta minimum un arbore la fiecare 100 mp de teren neconstruit.
- Se va trata ca **spatiu verde cel puțin 50% din suprafata totala a terenului.**
- Se vor amenaja plantatii de protectie, in special de-a lungul cailor publice, acestea fiind dimensionate in functie de vantul dominant, de vecinatati si de caracterul zonei inconjuratoare.
- Nu se vor realiza spatii verzi speciale, perdele de protectie, paravane vegetale.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

TE:

- Împrejmuirea se va realiza din panouri de gard din plasa metalica pe montanti din teava infipti in pamant, cu inaltimea maxima de 2,00 m.
- Împrejmuirea va fi transparenta, cu zone opacizate acolo unde sclipirile panourilor ar putea deranja vecinatatile imediate (drum public, altele).
- Accesul va fi asigurat in trei puncte prevazute cu porti metalice batante, cu deschiderea de 5,00 m.

SECTIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

TE:

- Procentul de ocupare al terenurilor (P.O.T.)proiectati: **30 %;**
- **Indicatori maxim admisi:POT=30%.**

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

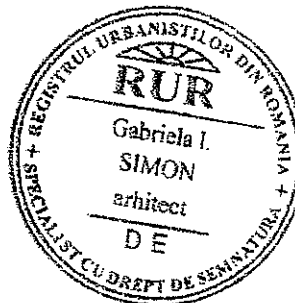
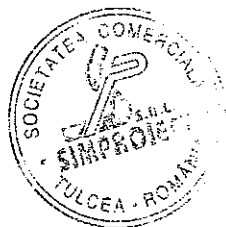
TE :

- Coeficientul de utilizare al terenurilor (C.U.T.)proiectati: **0,3;**
- **CUT maxim admis=0,3**

Procent de ocupare a terenului	Coeficient de utilizare a terenului
POT maxim 30 %	CUT maxim 0,3
POT propus 30%	CUT propus 0,3

Intocmit :

-arh. Gabriela Simon

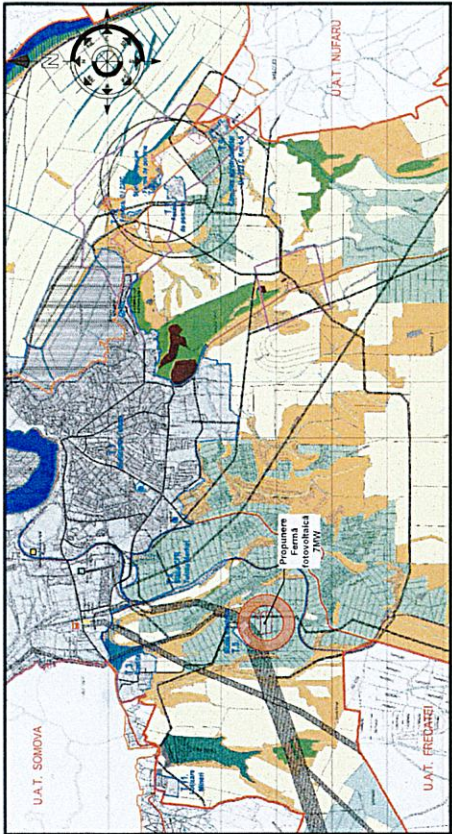


"CONSTRUIRE FERMĂ FOTOVOLTAICĂ DE 7 MW, ÎMPREJMUIRE ȘI CONSTRUCȚII ANEXE" - TULCEA

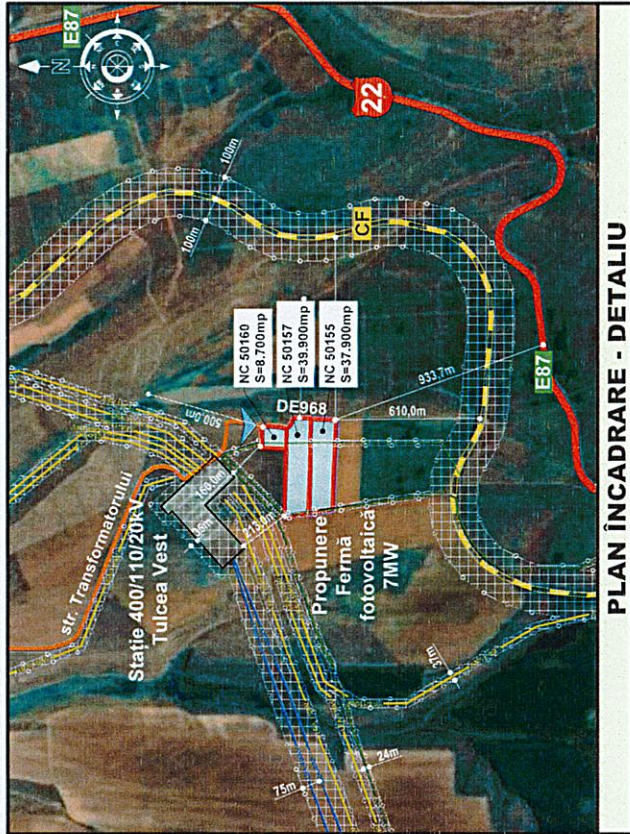
A0 - ÎNCADRARE ÎN TERITORIU



ÎNCADRARE TEREN - ORTOFOTOPLAN



PLAN ÎNCADRARE CONFORM P.U.G.



PLAN ÎNCADRARE - DETALIU

- Amplasamentul a fost studiat anterior prin "P.U.Z. - Amenajare și construire parcuri panouri fotovoltaice cu puterea de 4MW" - aprobat prin H.C.L. nr. 23/30.01.2014 (conf. C.U. nr. 9/07.03.2013)

Versiune/Descriere	Surse	Semnatura	Comenta	Referință/Explicată Nr. Data
Proiectant General				
S.C. Water Decor S.R.L.				
Beneficiar				
S.C. Photon Master Energy S.R.L.				
PR. NR.	99/2022			
Titlu proiectant				
ing. Gabriela SIMON				
Scara				
Proiectant șef				
ing. Ing. Dan Cîțan				
Data	Iulie 2022			
Desenează				
Ing. Valeriu M. STEANĂ				
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ				
A.U.				

CERTIFICAT URBANISM NR. 400/09.09.2022
Proiectant - Tab. T46, P1990, P1992, P1995

**"CONSTRUIRE FERMĂ FOTOVOLTAICĂ DE 7 MW, ÎMPREJMUIRE ȘI CONSTRUCȚII ANEXE" - TULCEA
A1 - SITUAȚIA EXISTENTĂ, DISFUNCȚIONALITĂȚI**



PLAN ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
scara: 1:25.000

LEGENDA:

- limite zona studiată
- limită intravilan existentă limită proprietate
- limită teren propus se a general P.U.Z.
- construcție
- zonă teren arabil
- zonă drum strădal
- inducativ în plan
- fostă zonă teren arabil
- zonă de protecție
- zonă drum strădal
- zonă de protecție linii electrice
- rețele utilitare
- rețea electrică 110KV - zonă de protecție 37m (18,5m din ax)
- rețea electrică 20KV - zonă de protecție 24m (12m din ax)
- rețea electrică defunctă - zonă de protecție 24m (12m din ax)
- șantier electric

DOMENII DISFUNCȚIONALIȚI

PRIORITĂȚI

A. Cereșii - Căi de acces nepermise - Amenajare drumuri de acces.

B. Utilități - Prezența rețelei electrice - Instaurare zonă de protecție - 20Kv pe teren și la înălțimi Lt.

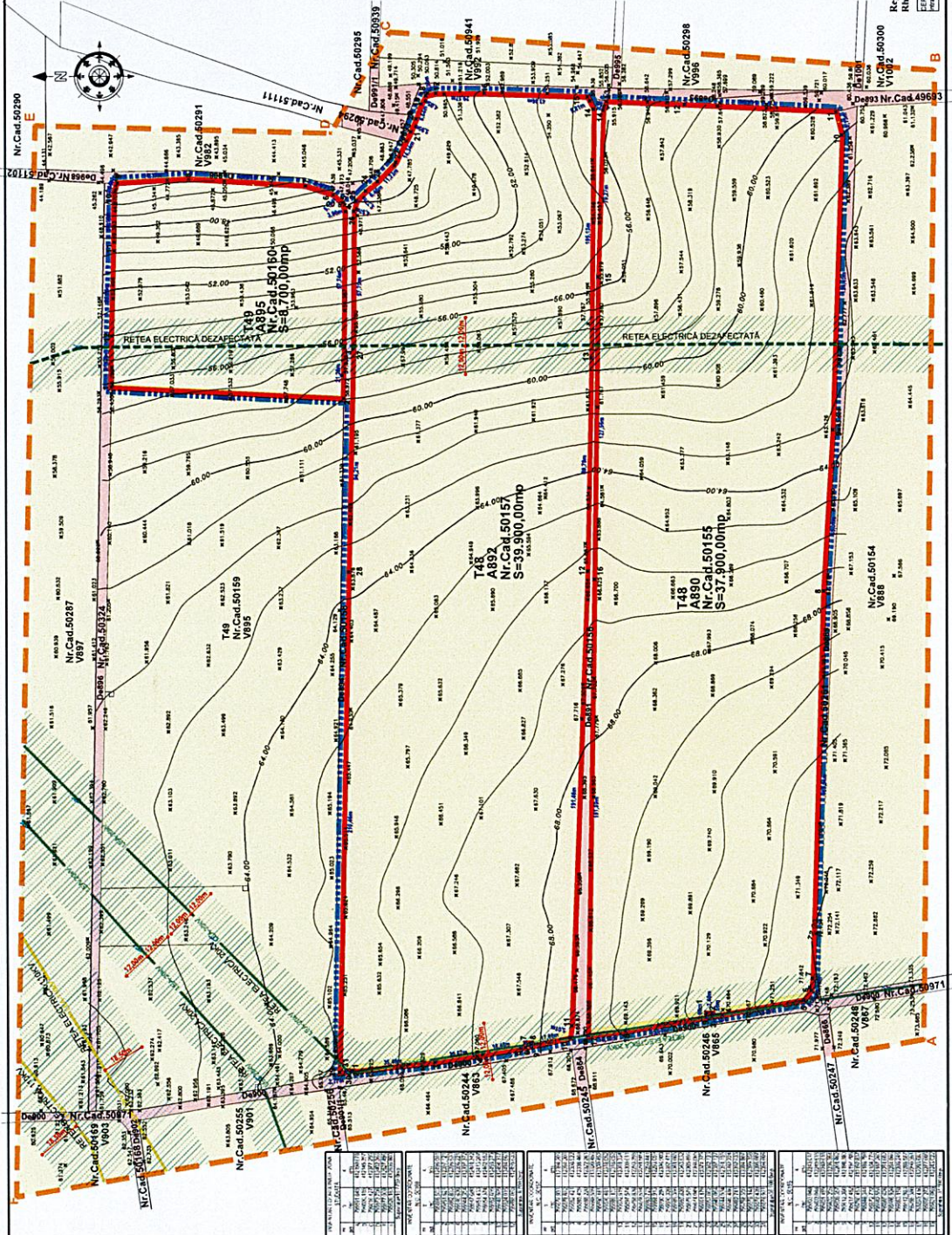
IZBIȘTEAȘI

Planul Teritoriului de Suprafață ce a generat P.U.Z.

Zona funcțională	Suprafața (mp)	Cv	Procent	
			Suprafața din total	Suprafața din zonă
Zona construită	60	0,00%	0,00%	0,00%
Zona rezervațiune/terenie amenajate	86.500,0	100,00%	100,00%	100,00%
Zona verde/cultură agricolă (m.p.)	0,0	0,00%	0,00%	0,00%
Zona pășuni	0,0	0,00%	0,00%	0,00%
Zona teren arabil	0,0	0,00%	0,00%	0,00%
Zona drum strădal	0,0	0,00%	0,00%	0,00%
Zona de protecție	0,0	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	86.500,0	100,00%	100,00%	100,00%

- Amplasamentul a fost studiat anterior prin "P.U.Z. - Amenajare și construire parc fotovoltaic cu puterea de 4MW" - aprobat prin H.C.L. nr. 23/30.01.2014 (conf. C.U. nr. 9/07.03.2013)

Verificator/Expert	Numar	Semnatura	Funcție
Verificator/Expert			Verificator/Expert
Proiectant/Expert			Proiectant/Expert



REGIM DE ÎNĂLȚIME = Parter
Rt = maxim 40m

PROIECTANT
S.C. PANTON MASTER ENERGY S.R.L.
Căminarilor nr. 111000
Județul Tulcea
Str. Școlii nr. 200
Tel: 0224 500 000

PROIECTANT ȘI ÎNDRUMĂTOR DE PROIECT
S.C. PANTON MASTER ENERGY S.R.L.
Căminarilor nr. 111000
Județul Tulcea
Str. Școlii nr. 200
Tel: 0224 500 000

PROIECTANT ȘI ÎNDRUMĂTOR DE PROIECT
S.C. PANTON MASTER ENERGY S.R.L.
Căminarilor nr. 111000
Județul Tulcea
Str. Școlii nr. 200
Tel: 0224 500 000

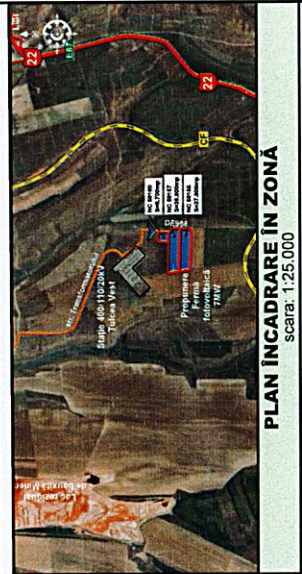
PROIECTANT ȘI ÎNDRUMĂTOR DE PROIECT
S.C. PANTON MASTER ENERGY S.R.L.
Căminarilor nr. 111000
Județul Tulcea
Str. Școlii nr. 200
Tel: 0224 500 000

NO. CADASTRAL	PROPRIETAR	PROIECTANT
Nr.Cad.50287
Nr.Cad.50288
Nr.Cad.50289
Nr.Cad.50290
Nr.Cad.50291
Nr.Cad.50292
Nr.Cad.50293
Nr.Cad.50294
Nr.Cad.50295
Nr.Cad.50296
Nr.Cad.50297
Nr.Cad.50298
Nr.Cad.50299
Nr.Cad.50300
Nr.Cad.50301
Nr.Cad.50302
Nr.Cad.50303
Nr.Cad.50304
Nr.Cad.50305
Nr.Cad.50306
Nr.Cad.50307
Nr.Cad.50308
Nr.Cad.50309
Nr.Cad.50310
Nr.Cad.50311
Nr.Cad.50312
Nr.Cad.50313
Nr.Cad.50314
Nr.Cad.50315
Nr.Cad.50316
Nr.Cad.50317
Nr.Cad.50318
Nr.Cad.50319
Nr.Cad.50320
Nr.Cad.50321
Nr.Cad.50322
Nr.Cad.50323
Nr.Cad.50324
Nr.Cad.50325
Nr.Cad.50326
Nr.Cad.50327
Nr.Cad.50328
Nr.Cad.50329
Nr.Cad.50330
Nr.Cad.50331
Nr.Cad.50332
Nr.Cad.50333
Nr.Cad.50334
Nr.Cad.50335
Nr.Cad.50336
Nr.Cad.50337
Nr.Cad.50338
Nr.Cad.50339
Nr.Cad.50340
Nr.Cad.50341
Nr.Cad.50342
Nr.Cad.50343
Nr.Cad.50344
Nr.Cad.50345
Nr.Cad.50346
Nr.Cad.50347
Nr.Cad.50348
Nr.Cad.50349
Nr.Cad.50350
Nr.Cad.50351
Nr.Cad.50352
Nr.Cad.50353
Nr.Cad.50354
Nr.Cad.50355
Nr.Cad.50356
Nr.Cad.50357
Nr.Cad.50358
Nr.Cad.50359
Nr.Cad.50360
Nr.Cad.50361
Nr.Cad.50362
Nr.Cad.50363
Nr.Cad.50364
Nr.Cad.50365
Nr.Cad.50366
Nr.Cad.50367
Nr.Cad.50368
Nr.Cad.50369
Nr.Cad.50370
Nr.Cad.50371
Nr.Cad.50372
Nr.Cad.50373
Nr.Cad.50374
Nr.Cad.50375
Nr.Cad.50376
Nr.Cad.50377
Nr.Cad.50378
Nr.Cad.50379
Nr.Cad.50380
Nr.Cad.50381
Nr.Cad.50382
Nr.Cad.50383
Nr.Cad.50384
Nr.Cad.50385
Nr.Cad.50386
Nr.Cad.50387
Nr.Cad.50388
Nr.Cad.50389
Nr.Cad.50390
Nr.Cad.50391
Nr.Cad.50392
Nr.Cad.50393
Nr.Cad.50394
Nr.Cad.50395
Nr.Cad.50396
Nr.Cad.50397
Nr.Cad.50398
Nr.Cad.50399
Nr.Cad.50400

PLAN URBANISTIC ZONAL

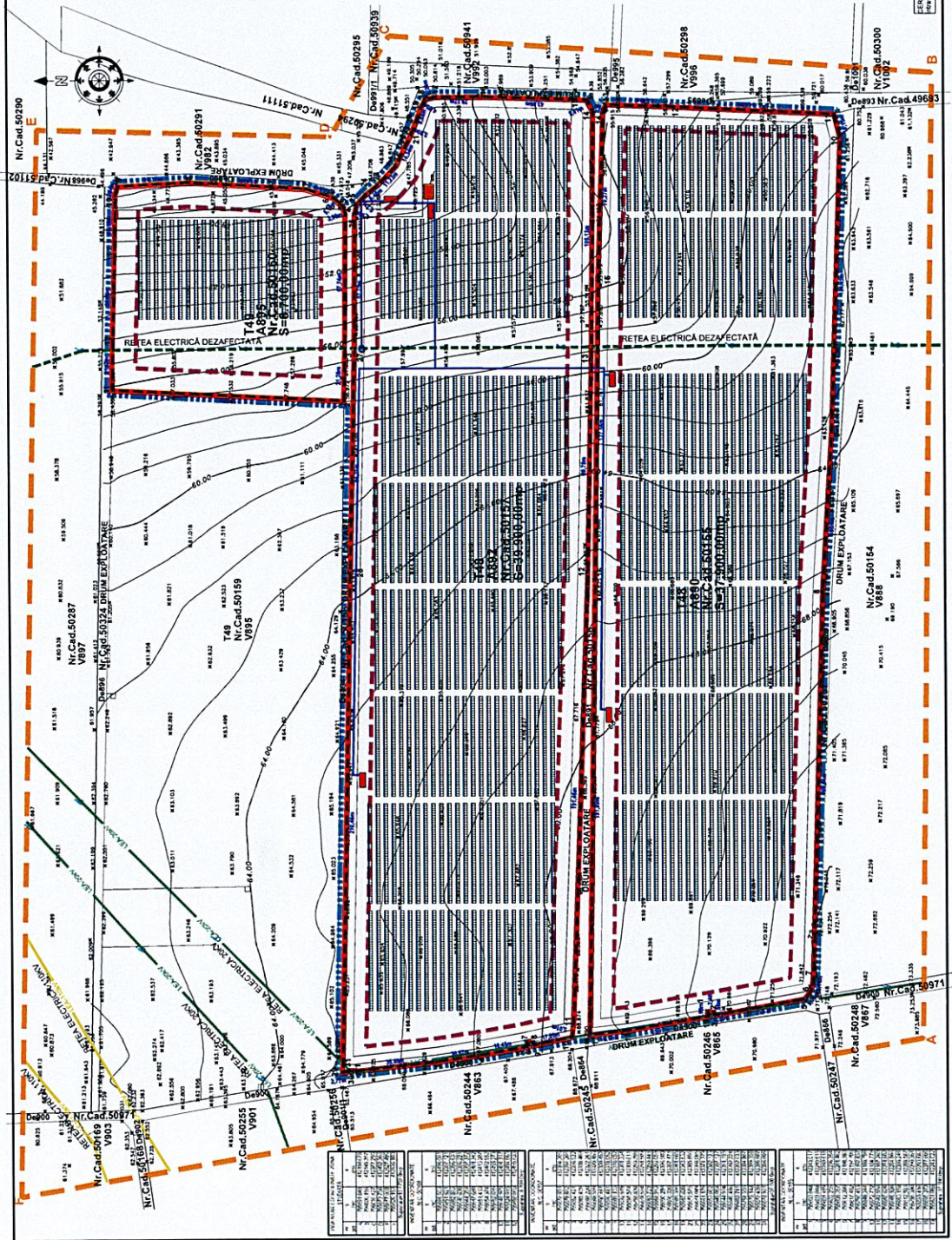
"CONSTRUIRE FERMĂ FOTOVOLTAICĂ DE 7 MW, ÎMPREJUMUIRE ȘI CONSTRUCȚII ANEXE" - TULCEA

A3 - REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ



PLAN ÎNCADRARE ÎN ZONA
scara: 1:25.000

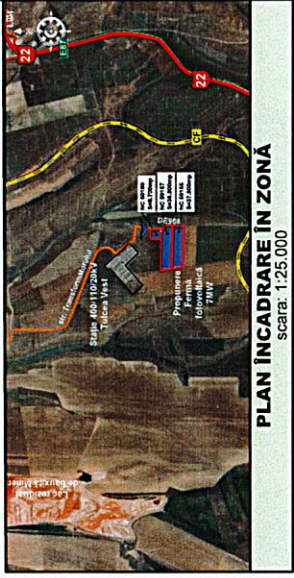
- LEGENDA:**
- limite
 - limită zona studiată
 - - - limită improprie existentă limită proprietate
 - - - limită teren afectat de investigație
 - - - limită teren propus ce a generat P.U.Z.
 - - - limită edificabilități
 - echipare edificată
 - echipare proiectată
 - fosă septică individuală viabilizabilă individuală propusă
 - rețea electrică 110kV - zonă de protecție 37m (18,5m din ax)
 - rețea electrică 20kV - zonă de protecție 24m (12m din ax)
 - rețea electrică dezafeată - zonă de protecție 24m (12m din ax)
 - stâlpi electrici existenți
 - containere inverter transformator 1MW-20kV - propus
 - panouri celule fotovoltaice - propus
 - cabluri fotovoltaice - propus
 - contoare de energie - propus
 - conexiune acționată rețea propusă cu masă subteran



- Amplasamentul a fost studiat anterior prin "P.U.Z. - Amenajare și construire și construire panou fotovoltaice cu puterea de 4MW" - aprobat prin H.C.L. nr. 25/30.01.2014 (conf. C.U. nr. 5/07.05.2013)

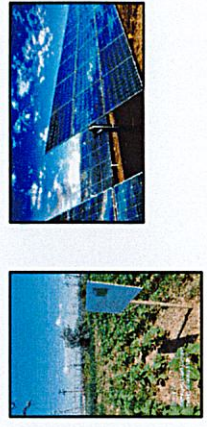
Verificatori expert	Denumire	Calificarea	Comanda	Proiectant	Comanda	Verificator
Proiectant	S.C. Water Design S.R.L.	Comanda	S.C. Photon Master Energy S.R.L.	Verificator	S.C. Photon Master Energy S.R.L.	
S.C. Photon Master Energy S.R.L.	Comanda	S.C. Photon Master Energy S.R.L.	Verificator	S.C. Photon Master Energy S.R.L.		

PLAN URBANISTIC ZONAL
"CONSTRUIRE FERMĂ FOTOVOLTAICĂ DE 7 MW, ÎMPREJMUIRE
ȘI CONSTRUCȚII ANEXE" - TULCEA
 A4 - PROPRIETATEA ASUPRA TERENULUI



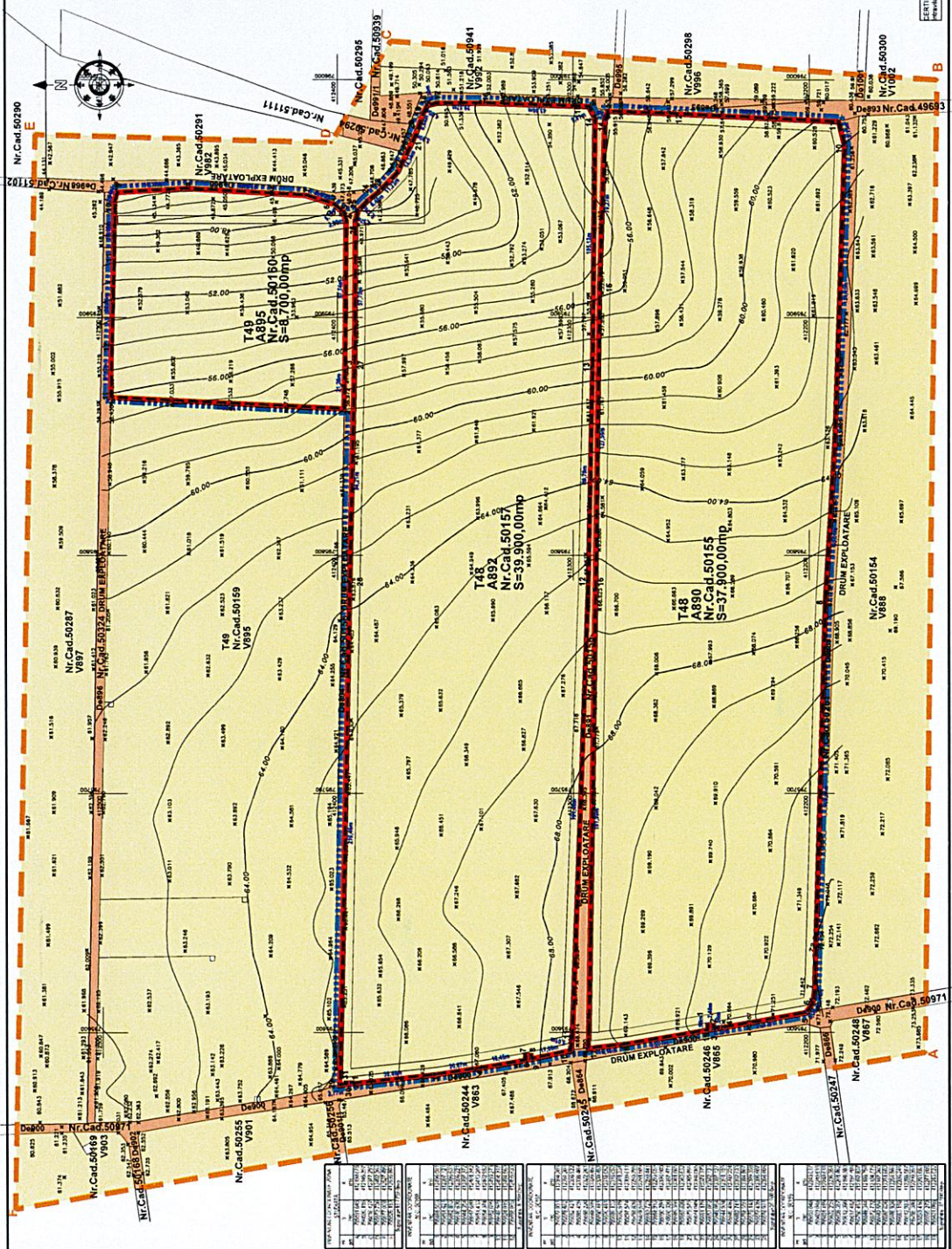
PLAN ÎNCADRARE ÎN ZONA
 scara: 1:25.000

- LEGENDĂ:**
- limite
 - limite mas studiată
 - limită intrasilană existentă/dimită proprietate
 - limită teren afectat de investiție
 - limită teren propus ce a generat P.U.Z.
 - regiuni juridice
 - terenuri proprietate privată, persoane fizice și juridice
 - terenuri proprietate publică de interes local



- Amplasamentul a fost studiat anterior pentru P.U.Z. - Amenajare și construire parc panouri fotovoltaice cu puterea de 4MW - aprobat prin H.C.L. nr. 293/01.2014 (conf. C.U. nr. 9/07.03.2013)

Versiune/Export	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
-----------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----



PROIECT DE AMPLASAMENT AL FERMEI FOTOVOLTAICE
 nr. 148 / 08.10.2008, PRIZ, P.005

795 x 425 mm

A4