Nr. 38486/17.09.2025

ANUNŢ

Astăzi, **17.09.2025**, Primăria Municipiului Tulcea anunţă deschiderea procedurii de transparenţă decizională a procesului de elaborare a proiectului următorului act normativ:

PROIECT DE HOTĂRÂRE PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL ”REALIZARE PARC FOTOVOLTAIC”, INTRAVILAN MUNICIPIUL TULCEA, STRADA TABEREI, F.N., CARTE FUNCIARĂ NR. 32461, NUMĂR CADASTRAL 32461 ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT

Prezentul proiect de hotărâre are ca scop aprobarea documentației Plan Urbanistic Zonal ”REALIZARE PARC FOTOVOLTAIC”, intravilan municipiul Tulcea, strada Taberei, F.N., carte funciară nr. 32461, număr cadastral 32461 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, prin care Inițiatoarea documentației, Unitatea Administrativ-Teritorială Municipiul Tulcea și-a manifestat intenția de a reglementa terenul în suprafață de 62.541,00 mp din situat în zonă P – zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, perdele de protecție, pentru terenul aflat în intravilanul municipiului Tulcea, strada Taberei, F.N., carte funciară nr. 32461, număr cadastral 32461.

Amplasamentul analizat în prezenta documentație este situat în intravilanul municipiului Tulcea, strada Taberei, F.N., carte funciară nr. 32461, număr cadastral 32461, care potrivit PUG face parte din UTR 24 – ISLAZ, zona P – zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, perdele de protecție.

Terenul de amplasament identificat cu numărul cadastral 32461, în suprafață de 62.541,00 mp, aparține domeniului privat al Municipiului Tulcea, conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 160 din data de 28 iunie 2010 privind inventarierea în domeniul privat al municipiului Tulcea, a terenului în suprafață de 62.541 mp, situat în Tulcea, strada Taberei FN și a poziției 989 din anexa la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 60 din data de 25 februarie 2021 privind actualizarea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Tulcea.

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la nord: teren aflat în proprietatea privată a personelor juridice – număr cadastral 33757, teren în proprietatea privată a municipiului Tulcea – număr cadastral 56350 și terenuri virane necadastrate;
- la sud: teren din domeniul public de interes local - strada Navaliștilor – număr cadastral 33990 și teren necadastrat;
- la vest: teren în proprietatea privată a municipiului Tulcea număr cadastral 55840 (paralel cu strada Taberei – număr cadastral 35186);
- la est: terenuri în proprietatea privată a municipiului Tulcea – numere cadastrale 32477 și 56430 (paralele cu strada Viitorului – număr cadastral 34007).

Temeiul legal este dat de:

- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 29/1996 privind aprobarea documentației “Planul Urbanistic General al Municipiului Tulcea”;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 19/1999 privind reactualizarea Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului Tulcea;
- art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- art. 44, art. 45 lit. b), art. 47 și art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 102/27.10.2016 privind aprobarea perioadei de valabilitate a documentaţiilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism;

Documentația aferentă proiectului include Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Tulcea, Ștefan ILIE, înregistrat sub nr. 34367/22.08.2025, Raportul de specialitate întocmit de Direcția Arhitect Șef/Serviciul Urbanism, Amenajare Teritoriu și Cadastru/Compartiment Avizare Documentații Urbanism, înregistrat sub nr. 34368/22.08.2025, studiul de impact, înregistrat la Primăria Municipiului Tulcea sub nr. 34365/22.08.2025 și textul complet al proiectului de hotărâre însoțit de documentația de urbanism aferentă.

Documentaţia poate fi consultată la sediul Primăriei Municipiului Tulcea din strada Păcii, nr. 20 şi 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.

Propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ supus procedurii de transparenţă decizională se pot depune, prin una din următoarele modalități, până la data de **03 octombrie 2025:**

- 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 poştă, 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 "REALIZARE PARC FOTOVOLTAIC", intravilan municipiul Tulcea, strada Taberei, F.N., carte funciară nr. 32461, număr cadastral 32461 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 şi 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 **03 octombrie 2025.**

Pentru informaţii 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, director executiv

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

ROMÂNIA
JUDEȚUL TULCEA
PRIMARUL MUNICIPIULUI TULCEA

PROIECT DE HOTĂRÂRE

PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL ”REALIZARE PARC FOTOVOLTAIC”, INTRAVILAN MUNICIPIUL TULCEA, STRADA TABEREI, F.N., CARTE FUNCIARĂ NR. 32461, NUMĂR CADASTRAL 32461 ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT

Consiliul Local al municipiului Tulcea, judetul Tulcea, întrunit în şedinţă ordinară la data de 2025;

Examinând documentația întocmită privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal ”REALIZARE PARC FOTOVOLTAIC”, intravilan municipiul Tulcea, strada Taberei, F.N., carte funciară nr. 32461, număr cadastral 32461 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, proiect din inițiativa Primarului Municipiului Tulcea Ștefan Ilie;

Luând în discuţie studiul de impact privind proiectul de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal ”REALIZARE PARC FOTOVOLTAIC”, intravilan municipiul Tulcea, strada Taberei, F.N., carte funciară nr. 32461, număr cadastral 32461 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, înregistrat la Primăria Municipiului Tulcea sub nr. 34365/22.08.2025, referatul de aprobare al Primarului Municipiului Tulcea, Ștefan Ilie, înregistrat cu nr. 34367/22.08.2025 și raportul de specialitate întocmit de Direcția Arhitect Șef/Serviciul Urbanism, Amenajare Teritoriu și Cadastru/Compartiment Avizare Documentații Urbanism din cadrul Primăriei municipiului Tulcea înregistrat cu nr. 34368/22.08.2025;

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 documentației “Planul Urbanistic General al Municipiului Tulcea”;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 19/1999 privind reactualizarea Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului Tulcea;
- art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- art. 44, art. 45 lit. b), art. 47 și art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 102/27.10.2016 privind aprobarea perioadei de valabilitate a documentaţiilor de amenajare a teritoriului şi 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 Ordonanţă de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂŞTE

ART. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal ”REALIZARE PARC FOTOVOLTAIC”, intravilan municipiul Tulcea, strada Taberei, F.N., carte funciară nr. 32461, număr cadastral 32461 și Regulamentul Local de Urbanism aferent.

Terenul de amplasament identificat cu numărul cadastral 32461, în suprafață de 62.541,00 mp, aparține domeniului privat al Municipiului Tulcea, conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 160 din data de 28 iunie 2010 privind inventarierea în domeniul privat al municipiului Tulcea, a terenului în suprafață de 62.541 mp, situat în Tulcea, strada Taberei FN și a poziției 989 din anexa la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 60 din data de 25 februarie 2021 privind actualizarea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Tulcea.

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

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

ART. 3 Secretarul general al Municipiului Tulcea va asigura comunicarea prezentei hotărâri Instituției Prefectului – Județul Tulcea spre verificare, precum și autorităţilor şi persoanelor interesate pentru ducerea la îndeplinire a prevederilor sale.

Iniţiator

PRIMARUL,
MUNICIPIULUI TULCEA
Ștefan ILIE

Vizat
pentru legalitate
SECRETARUL GENERAL
AL MUNICIPIULUI TULCEA,
Jr. Florentina BĂDILAȘ

Nr. Înregistrare 34367/22.08.2025

Referat de aprobare

A proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal ”REALIZARE PARC FOTOVOLTAIC”, intravilan municipiul Tulcea, strada Taberei, F.N., carte funciară nr. 32461, număr cadastral 32461 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent

Inițiatoarea documentației, Unitatea Administrativ-Teritorială Municipiul Tulcea și-a manifestat intenția de a reglementa terenul în suprafață de 62.541,00 mp din situat în zonă P – zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, perdele de protecție, pentru terenul aflat în intravilanul municipiului Tulcea, strada Taberei, F.N., carte funciară nr. 32461, număr cadastral 32461.

Documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal cu regulamentul aferent este întocmită de firma Nexus Construction Consulting S.R.L. - șef de proiect arh. urb. Constantin Drăghici, ca urmare a solicitării de către beneficiar a Certificatului de urbanism în scopul ”Realizare parc fotovoltaic”.

Amplasamentul analizat în prezenta documentație este situat în intravilanul municipiului Tulcea, strada Taberei, F.N., carte funciară nr. 32461, număr cadastral 32461, care potrivit PUG face parte din UTR 24 – ISLAZ, zona P – zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, perdele de protecție.

Terenul de amplasament identificat cu numărul cadastral 32461, în suprafață de 62.541,00 mp, aparține domeniului privat al Municipiului Tulcea, conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 160 din data de 28 iunie 2010 *privind inventarierea în domeniul privat al municipiului Tulcea, a terenului în suprafață de 62.541 mp, situat în Tulcea, strada Taberei FN* și a poziției 989 din anexa la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 60 din data de 25 februarie 2021 *privind actualizarea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Tulcea*.

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la nord: teren aflat în proprietatea privată a personelor juridice – număr cadastral 33757, teren în proprietatea privată a municipiului Tulcea – număr cadastral 56350 și terenuri virane necadastrate;

- la sud: teren din domeniul public de interes local - strada Navaliștilor – număr cadastral 33990 și teren necadastrat;

- la vest: teren în proprietatea privată a municipiului Tulcea număr cadastral 55840 (paralel cu strada Taberei – număr cadastral 35186);

- la est: terenuri în proprietatea privată a municipiului Tulcea – numere cadastrale 32477 și 56430 (paralele cu strada Viitorului – număr cadastral 34007).

Temeiul legal este dat de:

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

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

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

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

- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 102/27.10.2016 privind aprobarea perioadei de valabilitate a documentaţiilor de amenajare a teritoriului şi 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) şi art. 198 din Ordonanţa de Urgenţă nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Pe cale de consecinţă, propun deliberarea/aprobarea Planului Urbanistic Zonal "REALIZARE PARC FOTOVOLTAIC", intravilan municipiul Tulcea, strada Taberei, F.N., carte funciară nr. 32461, număr cadastral 32461 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent.

Faţă de cele mai sus, a fost elaborat proiectul de hotărâre pe care îl supun deliberării/aprobării în forma şi conţinutul redactat.

INIȚIATOR,

Ștefan ILIE,
Primarul Municipiului Tulcea

Nr. 34368/22.08.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

Pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal ”REALIZARE PARC FOTOVOLTAIC”, intravilan municipiul Tulcea, strada Taberei, F.N., carte funciară nr. 32461, număr cadastral 32461 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent

- Proiectant: SC NEXUS CONSTRUCTION CONSULTING S.R.L.
- Inițiator: UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALĂ MUNICIPIUL TULCEA

Având în vedere adresa înregistrată la U.A.T. Municipiul Tulcea cu nr. 48483/02.12.2025 și a completărilor înregistrate la U.A.T. Municipiul Tulcea cu nr. 24059/18.06.2025,

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. ”REALIZARE PARC FOTOVOLTAIC”, intravilan municipiul Tulcea, strada Taberei, F.N., carte funciară nr. 32461, număr cadastral 32461 și Regulamentul Local de Urbanism aferent.

Documentația a fost analizată în Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a Municipiului Tulcea în ședința din 31.01.2025 și a primit Avizul Arhitectului Șef cu nr. 10/12.08.2025.

1. **Identificare amplasament și situație existentă**

Amplasamentul analizat în prezenta documentație este situat în intravilanul municipiului Tulcea, strada Taberei, F.N., carte funciară nr. 32461, număr cadastral 32461, care potrivit PUG face parte din UTR 24 – ISLAZ, zona P – zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, perdele de protecție.

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.

Terenul de amplasament identificat cu numărul cadastral 32461, în suprafață de 62.541,00 mp, aparține domeniului privat al Municipiului Tulcea, conform Hotărârii Consiliului Local al

Municipiului Tulcea nr. 160 din data de 28 iunie 2010 *privind inventarierea în domeniul privat al municipiului Tulcea, a terenului în suprafață de 62.541 mp, situat în Tulcea, strada Taberei FN* și a poziției 989 din anexa la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 60 din data de 25 februarie 2021 *privind actualizarea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Tulcea*.

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la nord: teren aflat în proprietatea privată a personelor juridice – număr cadastral 33757, teren în proprietatea privată a municipiului Tulcea – număr cadastral 56350 și terenuri virane necadastrate;

- la sud: teren din domeniul public de interes local - strada Navaliștilor – număr cadastral 33990 și teren necadastrat;

- la vest: teren în proprietatea privată a municipiului Tulcea număr cadastral 55840 (paralel cu strada Taberei – număr cadastral 35186);

- la est: terenuri în proprietatea privată a municipiului Tulcea – numere cadastrale 32477 și 56430 (paralele cu strada Viitorului – număr cadastral 34007).

2. Descrierea lucrărilor

Prin prezenta documentație P.U.Z., se stabilesc reglementări noi cu privire la: funcțiunile zonei, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, modalitatea de amplasare a structurilor fotovoltaice, reglementări urbanistice specifice necesare construirii unui parc fotovoltaic și a clădirii administrative.

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

- schimbarea de destinație din zonă de teren arabil în zonă unități industriale și depozitare și zonă verde de protecție;
- stabilirea procentului de ocupare al terenului;
- stabilirea coeficientului de utilizare al terenului;
- stabilirea regimului de aliniere și amplasarea în parcelă;
- asigurarea accesului auto și pietonal la nivel de parcelă corespunzător traficului estimat pentru zonă;
- respectarea condițiilor din avizele de amplasament eliberate de administratorii de rețele din zonă.

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

UTR 24 – ISLAZ, Zona funcțională ID – zonă unități industriale și depozitare cu subzonele: parc fotovoltaic și mixtă-administrativă și zona Vp – Zonă verde de protecție (10 m lățime).

<u>Zona funcțională ID – zonă unități industriale și depozitare cu subzonele: parc fotovoltaic și mixtă-administrativă</u>

Funcțiunea dominantă: parc fotovoltaic

Funcțiuni complementar admise: spații administrative și birouri, instalații și spații tehnice, spații verzi, perdele de protecție

Funcțiuni interzise: locuire, alimentație publică, sport și agrement.

Utilizări admise:

Funcțiunile sunt permise conform documentației de urbanism avizată și aprobată conform Iegii cu condiția obținerii certificatul de sarcină arheologică:

- panouri fotovoltaice;
- echipamente de producere a energiei electrice cu centrală fotovoltaică;
- anexe aferente panourilor fotovoltaice;
- spații tehnice pentru administrare și întreținere;
- depozite şi anexe aferente centralei fotovoltaice;
- sediu administrativ/birouri şi anexe aferente acestora;
- după execuţia construcţiilor se admit lucrări de reparaţii, renovări, modernizări, extinderi necesare pe parcursul exploatării;
- spații verzi amenajate;
- circulații pietonale și carosabile;
- parcaje;
- cercetarea arheologică;
- infrastructura tehnico-edilitară necesară funcționări activităților propuse.

În cadrul Zonei funcționale ID s-a stabilit o subzonă mixtă-administrativă propusă pentru construcții și amenajări ce cuprinde de asemnea și o zonă maxim edificabilă. Aceasta a fost localizată pe lotul 2 în nord-est între zona Vp și zona de protecție a LEA.

Subzona mixtă-administrativă va avea o sprafață maximă de 3.300 mp și în cadrul acesteia vor fi permise următoarele funcțiuni: panouri fotovoltaice, clădiri administrative și de birouri, instalații și spații tehice, amenajări, circulații carosabile și pietonale, parcări, spații verzi.

Utilizări permise cu condiții: :

- producţie industrială nepoluată şi activităţi complementare direct legate de funcţiunea de bază;
- activități de cercetare şi dezvoltare cu condiția să nu afecteze echipamentele propuse și să nu incomodeze funcțiunea de bază;
- servicii de tip industrial cu condiția nu afecteze echipamentele propuse și să nu incomodeze funcțiunea de bază;
- sedii/puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici şi mijlocii ce desfăşoară activităţi complexe bazate pe producţia de tip industrial și ce pot fi amplasate în clădirea administrativă și pentru birouri;
- învătământ de formare profesională;
- spații comerciale în suprafață totală de maxim 10% din suprafața construită desfașurată;

- alte activități complementare și de susținere a funcțiunii principale a zonei cu condiția amenajării accesului conform Iegii.

Utilizări interzise:

- activități din sectorul economic primar (agrozootehnice, pisciole, etc.);
- locuire;
- alimentație publică;
- sport și agrement;
- platforme de colectare a deşeurilor urbane cu excepția platformei pentru colectare selectivă a deșeurilor ce va deservi clădirea propusă;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea şi colectarea acestora;
- alte funcțiuni sau activități ce nu sunt cuprinse în utilizările permise și permise cu condiții.

Subzona Mixtă-administrativă – 3.300 mp (din zona ID)

Funcțiuni admise: panouri fotovoltaice, clădiri administrative și de birouri, instalații și spații tehice, amenajări, circulații carosabile și pietonale, parcări, spații verzi, din care:

- suprafața destinată clădirilor administrative și de birouri - maxim 35%;
- suprafața destinată instalațiilor și spațiilor tehnice – maxim 35 %;
- suprafața circulațiilor, spațiilor verzi și a altor amenajări - minim 30%.

Zona Vp – Zonă verde de protecție (10 m lățime)

Utilizări admise:

- Spații plantate cu rol de protecție pe o lățime de 10 metri. Alegerea tipologiei de plate/arbuşti (cu o înălțime mică și medie) se va face astfel încât să nu permită umbrirea primelor rânduri de panouri fotovoltaice și să mențină eficiența ridicată a producției de energie din surse regenerabile;
- În zona propusă ca perdea de protecție pot fi plantați arbori, arbusti, tufișurii și garduri vii cu înalțimile maxime amplasate spre limita de est a terenului și cu o descreștere înălțimilor vegetației spre interiorul parcelei, spre panourile fotovoltatice, astfel încat să se evite umbrirea acestora;
- Plantațiile din zona funcțională Vp vor avea rol de protecție vizuală dar și pentru diminuarea poluării locuințelor existente la est față de zona industrială existentă la vest;
- Circulații carosabile și pietonale care să permită accesul pentru mentenanță, iar suprafața acestora însumată să nu depășerască mai mult de 20% din suprafața totală a zonei plantate;
- Instalații și sisteme care să permită întreținerea spațiilor plantate;
- Pentru toate zonele cu spații verzi se recomandă folosirea plantelor specifice zonei.;
- Se va avea în vedere evitarea speciilor de plante ce pot provoca afecțiuni de tipul alergiilor;
- Pe limita de est terenul aferent parcului fototvoltaic este învecinat cu terenuri în proprietatea privată a Municipiului Tulcea. Se recomandă a se avea în vedere creșeterea lățimii peredelei de protecție pe aceste terenuri în cadrul unor intervenții viitoare;

- Pentru faza autorizării, executării construcțiilor și amenajărilor tehnice ale parcului fotovoltaic se recomandă elaborarea unui Studiu Peisagistic care să stabilească speciile de plante ce vor fi utilizate în amenajarea zonelor verzi ale parcului fotovoltaic care să țină cont de condiționările specifice ale terenului și ale funcțiunii propuse.

Utilizări permise cu condiții: circulații pietonale și carosabile care împreună cu alte amenajări specifice se vor înscrie în procentul de 20% (procent maxim de impermeabilizare a terenului).

Utilizări interzise: orice alte funcțiuni ce ar putea afecta activitatea de bază.

Condiții de amplasare, echipare și configurare a construcțiilor:

Vor fi respectate următoarele prevederi cu privire la caracteristicile parcelelor:

- Vor avea front la stradă de minim 8,00 m;

- Suprafața parcelelor va fi de minim 10.000,00 mp.

- În cadrul zonei funcționale ID s-a stabilit o subzonă mixtă-administrativă propusă pentru construcții și amenajări ce cuprinde de asemnea și o zonă maxim edificabilă. Aceasta a fost localizată pe lotul 2 în nord-est între zona Vp și zona de protecție a LEA, conform Planului de Reglementări Urbanistice-Zonificare funcțională. Subzona mixtă-administrativă va avea o sprafață maximă de 3.300 mp.

Planul de acțiune privind implementarea proiectului prevede:

- efectuarea de operațiuni notariale și cadastrale după aprobarea P.U.Z.: demembrare parcelă, intabulare, trecerea în domeniul public a terenurilor prevăzute prin PUZ;

- asigurarea de utilități tehnico-edilitare conform condițiilor impuse de deținătorii de rețele;

- lucrări de extindere și de modernizare a drumurilor;

- obținerea de autorizații de construire și executarea investițiilor propuse.

3. Amplasarea în interiorul parcelei

3.1 Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Retragerea căldirilor va fi de 18,00 metri de la aliniamentul străzii propuse conform P.U.G. și conform Planșei de Reglementări Urbanistice (subzona mixtă-administrativă);

- Retragerea panourilor fotovoltaice față de aliniamentul străzilor existente (sud – strada Navaliștilor) și propuse prin PUG în vigoare (nord și strada ce traversează terenul) va fi de minim 1,00 m;

- Se permit balcoane ieșite din alinierea propusă cu maxim 1,5 m cu condiția ca suprafața acestora să nu depașească în planul fațadei 1/3 din suprafața fațadei (construcție subzona mixtă-administrativă).

Panourile fotovoltaice, instalațiile și clădirile aferente se vor amplasa în plan conform proiectului tehnic de instalații elaborat de un specialist în domeniul, cu condiția respectării reglementărilor din prezenta documentație. Se va păstra distanța minimă recomandată pentru a evita umbrirea și pentru a eficientiza producția de energie electrică.

3.2 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă retragerile:

- Panourile fotovoltaice și instalațiile tehnice aferente se vor retrage de la toate limitele parcelei la minim 1,00 m sau conform proiectului de specialitate și cu respectarea Studiului de Coexistență.

În cadrul Zonei funcționale ID s-a stabilit, o subzonă mixtă administrativă propusă pentru construcții și amenajări ce cuprinde de asemnea și o zonă maxim edificabilă. Aceasta a fost localizată pe lotul 2, în suprafață de 3.300 mp, în nord-estul acestuia, la sud de artera propusă ce traversează terenul, între zona Vp și zona de protecție a LEA.

Subzona mixtă-administrativă

- Clădirile vor fi amplasate izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei la o distanță de minim 10,00 m (conform lățimii zonei Vp);

- Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei la o distanță minimă de 130,00 m (conform Planșei de Reglementări Urbanistice);

- Se permit balcoane ieșite din alinierea propusă cu maxim 1,5 m cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească în planul fațadei 1/3 din suprafața acesteia.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 m;

4. Circulații și accese:

Autorizarea execuției construcțiilor este permisă doar dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

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.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

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.

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

Accesul pe parcele se va realiza din drumul propus spre extindere conform P.U.G. Municipiul Tulcea, care va traversa parcela de la est la vest împărțind-o în două loturi (Lot 1 și Lot 2 conform Planșei de Reglementări Urbanistice). Profilul acestui drum va fi de 9,00 metri cu 7,00 metri carosabil (3,5 metri pe bandă pe fiecare sens) și trotuare de câte 1,00 metru de-o parte și de alta a carosabilului.

În zonă s-a propus, conform P.U.G. Municipiul Tulcea, prelungirea străzii Viitorului spre nord. Artera va înconjura terenul și se va intersecta în nord-vestul acestuia cu strada Taberei. Profilul acestui drum va fi de

9,00 metri cu 7,00 metri carosabil (3,5 metri pe bandă pe fiecare sens) și trotuare de câte 1,00 metru de-o parte și de alta a carosabilului.

Se pot prevedea accesuri secundare carosabile și pietonale din străzile propuse prin P.U.G. și din strada Navaliștilor.

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică de minim 5 m lățime.

Se vor prevedea accesuri pietonale și carosabile pentru personal, pentru colectarea deșeurilor menajere, pentru mentenanță și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor care să deservească întreg Parcul Fotovoltaic.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Conform Studiului de Coexistență (Analiza de risc) - Traversări și apropieri față de drumuri situate în interiorul localităților (intravilan), conform plan vizat EDD, plan de situație cu zona în care se va realiza Parcul Fotovoltaic, terenul va fi traversat de o „strada propusa pentru extindere (drum de interes local și anume stradă urbană)", În Tabelul 7.b. de la Anexa 6 la Normă sunt cuprinse, pentru acestă situatie, următoarele condiții de coexistență:

- distanța minimă pe verticală la săgeata maximă, între conductorul inferior al LEA și partea carosabilă H1 = 7 m – condiție îndeplinită - hD = 9,97 m și Hh =13,75 m, conform profiluri longitudinale din planurile IE03 si IE 06;

- protecție marită conform Tabelului 1 din Anexa 6 la Normă – condiții îndeplinite – conform celor analizate (pct. 4.4.2.);

- lanțuri duble izolatoare – condiție indeplinită – stâlpii de întindere sunt prevăzuți cu lanțuri duble sau triple de întindere (conform pct. 4.2.1.);

- unghi de traversare minim 15 grd. – condiție îndeplinită – conform plan de sutuație IE01."

Pentru zona Vp – Zonă verde de protecție (10 m lățime) - sunt admise circulațiile carosabile și pietonale care să permită accesul pentru mentenanță, iar suprafața acestora însumată a acestora să nu depășească mai mult de 20% din suprafața totală a zonei plantate.

Accesul se va realiza prin aleile propuse pentru întreținerea spațiilor verzi din subzona panourilor fotovoltaice.

5. Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice. *Excepție fac locurile de parcare amenajate la bordură, pe partea stângă a drumului de incintă.* 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: sunt propuse un număr de 15-20 locuri de parcare amenajate suprateran în subzona Mixtă-administrativă.

Se admite amenajarea și a altor zone de parcare, dacă va fi necesar, cu condiția să nu interfereze cu instalațiile specifice parcului forovoitaic și să nu se gareze direct din drumul public.

Pentru zona Vp – Zonă verde de protecție (10 m lățime) - este permisă doar staționare autoveviculelor de intreținere și intervenție pe durata acțiunilor specifice.

6. <u>Aspectul exterior</u>: nu trebuie să contravină funcțiunii și nu trebuie să deprecieze aspectul general al zonei, cu respectarea art. 32 din RGU, P.U.G. si R.L.U. aprobat;

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă, va exprima caracterul programului și se va realiza astfel încât să se integreze în tendințele, volumeria și arhitectura zonei;

Se interzic imitaţii stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitaţii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor;

Alegerea materialelor de construire, a culorilor și a raportului plin-gol va ține cont de integrarea în caracterul zonei, în raport cu zona rezidențială din vecinătate și cu celelalte clădiri deja construite în zonă;

Pentru a determina o imagine urbană unitară se recomandă utilizarea materialelor de finisaj specifice zonei;

Se interzice folosirea azbocimentului şi a tablei strălucitoare pentru acoperirea clădirilor şi anexelor;

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale;

Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției;

Se limitează publicitatea comercială prin interzicerea amplasării de materiale publicitare de mari dimensiuni pe imobile/faţade, calcane, acoperişuri, terase sau pe împrejmuiri, care modifică aspectul clădirilor sau care acoperă cu firme ferestrele și/sau parapetele;

Este permisă amplasarea siglelor și afişajelor discrete și cu dimensiuni reduse pentru firme cu condiția asigurării unei coerenţe a imaginii urbane;

Garajele şi anexele se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;

Se pot prevede panouri fotovoltaice în subzona mixtă-administrativă și pe clădirile din acestă subzona, cu condiția respectării unui proiect de specialitate și a înălțimii maxim admise;

Panourile fotovoltaice se vor amplasa și vor respecta aspectul conform proiectului de specialitate.

<u>7. Echipare tehnico – edilitare</u>:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente în zonă. Toate rețelele și instalațiile tehnico-edilitare vor fi amplasate în subteran.

Dezvoltarea echipării edilitare se va face prin grija inițiatorului de plan, pe baza de parteneriate încheiate cu autorizatea publică locală, administratori de rețele edilitare și/sau alți dezvoltatori sau investitori.

• Alimentare cu energie electrică – a noilor construcții și al iluminatului de incintă se propune a se face prin racordarea la bateria de stocare aferenta Parcului Fotovoltaic. Alimentarea cu energie electrică a unor zone/subzone din cadrul parcului fotovoltaic se poate realiza prin racordarea la rețeaua publică

• Alimentarea cu apă – necesarul se va asigura prin racordarea la rețaua existentă, după extinderea acesteia la zona studiată.

• Evacuarea apelor uzate menajere – evacuarea apelor menajere se va face prin racordarea la rețeaua publică în momentul în care aceasta va fi realizată în zona studiată. Apele uzate menajere vor fi preluate și dirijate spre rețeaua de canalizare a orașului.

• Colectarea apelor pluviale: Evacuarea apelor pluviale din zonele libere pe care vor fi amplasate panouri fotovoltatice sau din zonele cu spații verzi se va efectua direct la terenul liber din incintă, prin sistematizare verticală. Din zonele construite apele pluviale vor fi preluate de pe suprafața acoperișurilor prin jghiaburi și burlane și colectate în cămine. Apele pluviale de pe suprafața părții carosabile și a parcărilor vor fi dirijate prin rigole în separatoare de hidrocarburi și stocate în bazine de retenție, urmând a fi folosite la udarea spațiilor verzi din cadrul terenului.

Curgerea apelor pluviale și a celor provenite din topirea zăpezilor se va rezolva strict pe proprietatea beneficiarului.

• Alimentarea cu energie termică și gaze:

Alimentarea cu gaze naturale, dacă aceasta va fi necesară, se va asigura prin racordarea la rețeaua de distribuție de gaze naturale existentă prin extinderea conductelor în lungul drumurilor propuse conform P.U.G. Conductele se vor executa cu ţeavă din oţel sau ţeavă multistrat montată subteran, pe aceeași parte cu conducta de apă şi pe partea opusă cablului electric.

La nivelul construcției asigurarea agentulului termic se va face prin centrala termică.

• Rețeaua telefonică: În funcție de necesarul de posturi se va solicita realizarea legăturii la rețeaua telefonică existentă.

• Evacuarea deșeurilor menajere solide – se va realiza în mod corect fară afectarea pânzei freatice din zona. Prin amplasarea unor platforme din beton, deșeurile vor fi colectate în europubele, ulterior fiind transportate către platforme de gunoi special amenajate.

Colectarea deșeurilor se va face în conformitate cu Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, în amplasarea acestora se va ține cont de legislația în domeniu de la data elaborării documentației tehnice pentru emiterea autorizației de construire; În utilizare deșeurile vor fi predate către prestatori autorizați, conform legislației în vigoare.

8. Spaţii libere şi spaţii plantate:

Se va asigura un procent de minim 20% spațiu verde din suprafața totală a terenului pentru Zona funcțională ID – zonă unități industriale și depozitare**.**

Spațiile verzi vor fi amenajate și întreținute corespunzător pe toată durata de viața a funcțiunii propuse.

Având în vedere specificul funcțiunii propuse nu se recomandă plantarea de arbori și arbuști în zonele de amplasare a panourilor fotovoltaice existând riscul umbrii acestora și scăderii eficienței acestora.

Se recomandă igienizarea terenului prin îndepărtarea deșeurilor, a moluzului acumulat și plantelor erbacee dăunatoare (ce pot provoca alergii, a celor ce pot, prin dezvoltarea lor necontrolată, afecta planațiile amenajate din cadrul incintei și a altor plante considerate dăunătoare).

În cazul în care vor fi identificați arbori sau arbuști existenți cu diametru tulpinii mai mare de 15 cm și înălțimea de peste 3 m și/sau din specii protejate, aceste exempare vor fi, dacă este posibil, păstrate sau relocate în cadrul aceluiași teren. În cazul defrișării acestora se vor planta câte 10 arbori-arbuști pentru fiecare din cei tăiați, în zonele special amenajate (în zona Vp, perimetral sau în zona administrativă) din cadrul incintei.

Se recomandă conversia vegetației ierboase rămase după igienizare prin amenajarea și întreținerea unor spații verzi de tip gazon ce pot avea zone cu tufișuri și vețetație mică ce nu poate depăsi înălțimea panourilor fotovoltaice pentru a evita umbrirea acestora.

În cadrul incintei parcului fotovoltaic propus vor exista următoarele tipuri de zone plantate:

- pe toată întinderea terenului (acolo unde terenul nu este impermeabilizat cu construcții, circulații sau amenajări) spații verzi de tip gazon cu zone de vegetație mică sau medie a cărei înălțime nu va depăși înlțimea la care vor fi montate panourile fotovoltaice;

- în toate zonele în care a fost interzisă amplasarea panourilor fotovoltaice prin restricțiile aferente liniilor de înaltă tensiune și stâlpilor acestora conform Analizei de risc (Studiul de coexistență) se recomandă amenajarea unor zone plantate cu toate tipurie de vegetație (arbori-arbuști, tufișuri și plante erbacee) ținându-se cont să nu fie afectate liniile electrice și/sau însorirea panourilor fotovoltaice;

- perimetral împrejmuirea terenului poate fi dublată de vegetație de tip tufiș, gard viu sau chiar arbori-arbuști, ținându-se cont de orientarea față de panourile fotovoltaice astfel încât acestea să nu fie umbrite;

- plantațiile perimetrale vor avea în special rol de protecție vizuală dar și de ameliorare a factorilor de mediu;

- în zona stabilită pentru construcții administrative, spații tehnice și amenajări se vor planta spații verzi, în special spre circulația propusă ce traversează trenul de la vest la est, cu vegetație ce poate cuprinde și arbori sau arbuști cu condiția amplasării acestora astfel încât să nu umbrească panorile fotovoltaice;

- spațiile verzi amenajate în zonele libere de panouri fotovoltaice, construcții sau alte amenajări tehnice vor avea rol de ameliorare a factorilor de mediu.

- în zona funcținală Vp propusă ca perdea de protecție cu o lățime de 10 m de la limita de est a terenului pot fi plantați arbori, arbuști, tufișurii și garduri vii cu înalțimile maxime amplasate spre limita de est a terenului și cu o descreștere înălțimilor vegetației spre interiorul parcelei, spre panourile fotovoltatice, astfel încât să se evite umbrirea acestora și scăderea eficienței parcului fotovoltaic.

- plantațiile din zona funcțională Vp vor avea rol de protecție vizuală dar și pentru diminuarea poluării locuințelor existente la est față de zona industrială existentă la vest.

Pentru toate zonele cu spații verzi se recomandă folosirea plantelor specifice zonei. Se va avea în vedere evitarea speciilor de plante ce pot provoca afecțiuni de tipul alergiilor.

Pe limita de est terenul aferent parcului fototvoltaic este învecinat cu terenuri în proprietatea privată a Municipiului Tulcea. Se recomandă a se avea în vedere creșeterea lățimii peredelei de protecție pe aceste terenuri în cadrul unor intervenții viitoare.

Pentru zona Vp – Zonă verde de protecție (10 m lățime) - procentul minim de spații verzi va fi de 80% din zona Vp

9. Împrejmuirea:

Se vor realiza împrejmuiri din materiale de calitate ce nu vor deranja vecinătățile.

Împrejmuirile orientate către spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 0,90 m și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții, circulația aerului și pătrunderea vegetației (cu respectarea specificațiilor din studiul de coexistență).

Împrejmuirile spre parcelele vecine pot fi de tip transparent sau opac;

Împrejmuirile vor avea înălțimea maximă de 2,50 m și pot fi dublate de vegetație.

Sunte permise și împrejmuri în cadrul incintelor a unor subzone funcționale sau tehnice cu condiția respectării studiului de coexistență și a proiectului de specialitate.

În zonele de acces pe loturi, porțile împrejmuirilor se vor deschide spre interiorul parcelelor;

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă;

Conform Studiului de Coexistență "4.4.3. Trecerea LEA 110 kV peste îngrădiri metalice": se recomandă ca laturile terenului ce sunt traversate de conductoarele LEA 110 kV de pe amplasament să nu fie împrejmuite cu un gard metalic. În cazul în care gardul este metalic, în conformitate cu Tabelul 12 din Normă, se vor respecta următoarele măsuri de siguranță și protecție:

- distanța minimă între conductorul inferior al LEA 110 kV la săgeata maximă și sol - 6,00 m – condiție îndeplinită – după cum urmează.

• hA = 14,93 m, conform planșă IE02 – deschiderea st. nr. 28 - nr. 29;

• hB = 18,32 m, conform planșă IE02 – deschiderea st. nr. 28 - nr. 29;

• hF= 11,38 m, conform planșă IE04 – deschiderea st. nr. 30 - nr. 31;

• hG = 17,06 m, conform planșă IE05 – deschiderea st. nr. 17 - nr.18;

• hJ = 12,99 m, conform planșă IE08 – deschiderea st. nr. 20 - nr. 21.

- distanța minimă între conductorul inferior al LEA 110 kV la săgeata maximă și partea superioară a ingrădirii - 3,00 m - condiție indeplinită. Gabaritele față de partea superioară a îngrădirii considerată a avea o înălțime de 2,50 m sunt:

• hAg = 12,43 m, conform planșă IE02 – deschiderea st. nr. 28 - nr. 29;

• hBg = 15,82 m, conform planșă IE02 – deschiderea st. nr. 28 - nr. 29;

• hFg = 8,88 m, conform planșă IE04 – deschiderea st. nr. 30 - nr.31;

• hGg = 14,56 m, conform planșă IE05 – deschiderea st. nr. 17 - nr.18;

• hJg = 10,49 m, conform planșă IE08 – deschiderea st. nr. 20 - nr. 21.

Măsurile de protecție marită cuprinse în Tabelul 1. din Anexa 6 la Normă sunt îndeplinite conform celor descrise la pct. „4.4.2. Trecerea LEA prin zone cu circulație frecventă". La punctul 1.7.(7) din Anexa 6 la Normă, se prevede ca părțile metalice ale obiectelor amplasate în interiorul zonei de siguranță trebuie să fie

legate la pământ, respectiv gardul metalic se va lega la o priză de pământ cu rezistență de dispersie mai mică de 4 Ohmi.

Zona verde de protecție și spațiile verzi nu se vor împrejmui separat;

Se admit garduri vii și împrejmuiri joase de până la 0,90 m, care să separe subzonele funcționale.

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

• POT max propus : 50,00%;

• CUT max propus : 1,5;

• Regim de înălțime maxim propus - P+2 - 3 niveluri supraterane

• H maximă a clădirilor 12,00m de la cota terenului amenajat.

Concluzii

Se supune deliberării/aprobării Consiliului Local al Municipiului Tulcea P.U.Z. ”REALIZARE PARC FOTOVOLTAIC”, intravilan municipiul Tulcea, strada Taberei, F.N., carte funciară nr. 32461, număr cadastral 32461 și Regulamentul Local de Urbanism aferent.

Ștefan ILIE,
PRIMARUL MUNICIPIULUI TULCEA

Arhitect Șef,
Dr. Arh. Andreea-Catrinel MATACHE

REDACTAT, Mariana Săgeată

ROMÂNIA
JUDEȚUL TULCEA
PRIMARUL MUNICIPIULUI TULCEA

Nr. de înregistrare 34365/22.08.2025

STUDIU DE IMPACT

la Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "REALIZARE PARC FOTOVOLTAIC", intravilan municipiul Tulcea, strada Taberei, F.N., carte funciară nr. 32461, număr cadastral 32461 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent

Secțiunea 1 – Motivul emiterii actului normativ

Prezenta documentație de urbanism Plan Urbanistic Zonal are ca scop analizarea condițiilor pentru introducerea de reglementări în vederea amenajării unui parc fotovoltaic și a unor construcții necesare în funcționarea acestuia, amenajări de incintă, accese pietonale și auto, parcări, împrejmuiri, care să corespundă cerințelor, atât din punct de vedere tehnic cât și al calității arhitecturale funcțiunii ID – zonă unități industriale și depozitare cu subzonele: parc fotovoltaic și mixtă-administrativă - procent de ocupare al terenului, coeficient de utilizare al terenului, asigurarea accesului auto și pietonal la nivel de parcelă corespunzător traficului estimat pentru zonă și asigurarea utilităților necesare investiției propuse a se edifica, pe un teren aflat în intravilanul municipiului Tulcea, strada Taberei, F.N., carte funciară nr. 32461, număr cadastral 32461, cu o suprafață de 62.541,00 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 Arhitect Șef 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 construcţii, republicată, cu modificările şi 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 şi urbanismul şi de elaborare şi actualizare a documentaţiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul emis de viceprim-ministrul, ministrul dezvoltării regionale şi administraţiei 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 ”REALIZARE PARC FOTOVOLTAIC”, intravilan municipiul Tulcea, strada Taberei, F.N., carte funciară nr. 32461, număr cadastral 32461 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent.

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 Arhitect Șef 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, prin edificarea unor construcții de cult și asigurarea dotărilor necesare pentru funcționarea acestora (spații verzi, circulații auto și pietonale, locuri de parcare în incinta deținută). 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: introducerea de indicatori specifici zonei funcționale ID – zonă unități industriale și depozitare cu subzonele: parc fotovoltaic și mixtă-administrativă, pe terenul în suprafață de 62.541,00 mp.

Secțiunea 5 – Efectele proiectului de act normativ asupra mediului

Protecția mediului trebuie să fie principala preocupare a beneficiarilor.

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 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "REALIZARE PARC FOTOVOLTAIC", intravilan municipiul Tulcea, strada Taberei, F.N., carte funciară nr. 32461, număr cadastral 32461 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent.**

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.

Ștefan ILIE,
PRIMARUL MUNICIPIULUI TULCEA

Arhitect Șef,
Dr. Arh. Andreea-Catrinel MATACHE

ÎNTOCMIT
Mariana SĂGEATĂ

Ca urmare a cererii adresate de

UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ MUNICIPIUL TULCEA

cu sediul în Tulcea, strada Păcii, nr. 20, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, înregistrată la U.A.T. Municipiul Tulcea cu nr. 48483/02.12.2024 și a completărilor înregistrate la U.A.T. Municipiul Tulcea cu nr. 24059/18.06.2025;

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF

Nr. 10 din 12.08.2025

Pentru Planul Urbanistic Zonal: **REALIZARE PARC FOTOVOLTAIC**, generat de imobilul: CARTE FUNCIARĂ NR. 32461, NUMĂR CADASTRAL 32461.

Iniţiator: UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ MUNICIPIUL TULCEA

Proiectant: SC NEXUS CONSTRUCTION CONSULTING SRL

Specialist cu drept de semnătură: ARH. URB CONSTANTIN DRĂGHICI

Amplasare, delimitare, suprafaţă zonă studiată în P.U.Z.- intravilan municipiul Tulcea, strada Taberei, F.N., în suprafață de 62.541,00 mp.

<u>Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:</u>

UTR 24 – ISLAZ, zona P – zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, perdele de protecție;

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

- P.O.T.= se reglementează pe bază de documentaţie de urbanism- PUZ;
- C.U.T. = se reglementează pe bază de documentaţie de urbanism- PUZ;
- Niv = se reglementează pe bază de documentaţie de urbanism- PUZ;
- H max : se reglementează pe bază de documentaţie de urbanism- PUZ;
- regim de construire: se reglementează pe bază de documentaţie de urbanism- PUZ ;

str. Păcii, nr. 20, codul poștal 820033, tel: +40 0240-511 440,
fax: +40 0240-517 736, e-mail:contact@primariatulcea.ro, site: www.primariatulcea.ro
ISO 9001:2015 – Nr. Certificat: 203039/A/0001/UK/RO

- retragerea minimă faţă de aliniament = se reglementează pe bază de documentaţie de urbanism- PUZ;
- retrageri minime faţă de limitele laterale = se reglementează pe bază de documentaţie de urbanism- PUZ;
- retrageri minime faţă de limitele posterioare = se reglementează pe bază de documentaţie de urbanism- PUZ.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse**:** Prin prezenta documentație P.U.Z., se stabilesc reglementări noi cu privire la: funcțiunile zonei, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, modalitatea de amplasare a structurilor fotovoltaice, reglementări urbanistice specifice necesare construirii unui parc fotovoltaic și a clădirii administrative.

Tema de proiectare pentru faza de P.U.Z. prevede:
-schimbarea de destinație din zonă de teren arabil în zonă unități industriale și depozitare și zonă verde de protecție;
-stabilirea procentului de ocupare al terenului;
-stabilirea coeficientului de utilizare al terenului;
-stabilirea regimului de aliniere și amplasarea în parcelă;
-asigurarea accesului auto și pietonal la nivel de parcelă corespunzător traficului estimat pentru zonă;
-respectarea condițiilor din avizele de amplasament eliberate de administratorii de rețele din zonă.

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

UTR 24 – ISLAZ

Zone funcționale propuse:

Zona funcțională ID – zonă unități industriale și depozitare cu subzonele: parc fotovoltaic și mixtă-administrativă

Funcțiunea dominantă: parc fotovoltaic

Funcțiuni complementar admise: spații administrative și birouri, instalații și spații tehnice, spații verzi, perdele de protecție

Funcțiuni interzise: locuire, alimentație publică, sport și agrement.

Utilizări admise:

Funcțiunile sunt permise conform documentației de urbanism avizată și aprobată conform Iegii cu condiția obținerii certificatul de sarcină arheologică:
- panouri fotovoltaice;
- echipamente de producere a energiei electrice cu centrală fotovoltaică;

str. Păcii, nr. 20, codul poștal 820033, tel: +40 0240-511 440,
fax: +40 0240-517 736, e-mail:contact@primariatulcea.ro, site: www.primariatulcea.ro
ISO 9001:2015 – Nr. Certificat: 203039/A/0001/UK/RO

- anexe aferente panourilor fotovoltaice;
- spații tehnice pentru administrare și întreținere;
- depozite şi anexe aferente centralei fotovoltaice;
- sediu administrativ/birouri şi anexe aferente acestora;
- după execuţia construcţiilor se admit lucrări de reparaţii, renovări, modernizări, extinderi necesare pe parcursul exploatării;
- spații verzi amenajate;
- circulații pietonale și carosabile;
- parcaje;
- cercetarea arheologică;
- infrastructura tehnico-edilitară necesară funcționări activităților propuse.

În cadrul Zonei funcționale ID s-a stabilit o subzonă mixtă-administrativă propusă pentru construcții și amenajări ce cuprinde de asemnea și o zonă maxim edificabilă. Aceasta a fost localizată pe lotul 2 în nord-est între zona Vp și zona de protecție a LEA.

Subzona mixtă-administrativă va avea o sprafață maximă de 3.300 mp și în cadrul acesteia vor fi permise următoarele funcțiuni: panouri fotovoltaice, clădiri administrative și de birouri, instalații și spații tehice, amenajări, circulații carosabile și pietonale, parcări, spații verzi.

Utilizări permise cu condiții: :
- producţie industrială nepoluată şi activităţi complementare direct legate de funcţiunea de bază;
- activități de cercetare şi dezvoltare cu condiția să nu afecteze echipamentele propuse și să nu incomodeze funcțiunea de bază;
- servicii de tip industrial cu condiția nu afecteze echipamentele propuse și să nu incomodeze funcțiunea de bază;
- sedii/puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici şi mijlocii ce desfăşoară activităţi complexe bazate pe producţia de tip industrial și ce pot fi amplasate în clădirea administrativă și pentru birouri;
- învătământ de formare profesională;
- spații comerciale în suprafață totală de maxim 10% din suprafața construită desfașurată;
- alte activități complementare și de susținere a funcțiunii principale a zonei cu condiția amenajării accesului conform Iegii.

Utilizări interzise:
- activități din sectorul economic primar (agrozootehnice, pisciole, etc.);
- locuire;
- alimentație publică;
- sport și agrement;

str. Păcii, nr. 20, codul poștal 820033, tel: +40 0240-511 440,
fax: +40 0240-517 736, e-mail:contact@primariatulcea.ro, site: www.primariatulcea.ro
ISO 9001:2015 – Nr. Certificat: 203039/A/0001/UK/RO

- platforme de colectare a deşeurilor urbane cu excepția platformei pentru colectare selectivă a deşeurilor ce va deservi clădirea propusă;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea şi colectarea acestora;
- alte funcțiuni sau activități ce nu sunt cuprinse în utilizările permise și permise cu condiții.

Subzona Mixtă-administrativă – 3.300 mp (din zona ID)

Funcțiuni admise: panouri fotovoltaice, clădiri administrative și de birouri, instalații și spații tehice, amenajări, circulații carosabile și pietonale, parcări, spații verzi, din care:
- suprafața destinată clădirilor administrative și de birouri - maxim 35%
- suprafața destinată instalațiilor și spațiilor tehnice – maxim 35 %
- suprafața circulațiilor, spațiilor verzi și a altor amenajări - minim 30%

Zona Vp – Zonă verde de protecție (10 m lățime)

Utilizări admise:
- Spații plantate cu rol de protecție pe o lățime de 10 metri. Alegerea tipologiei de plate/arbuști (cu o înălțime mică și medie) se va face astfel încât să nu permită umbrirea primelor rânduri de panouri fotovoltaice și să mențină eficiența ridicată a producției de energie din surse regenerabile;
- În zona propusă ca perdea de protecție pot fi plantați arbori, arbusti, tufișurii și garduri vii cu înalțimile maxime amplasate spre limita de est a terenului și cu o descreștere înălțimilor vegetației spre interiorul parcelei, spre panourile fotovoltatice, astfel încat să se evite umbrirea acestora;
- Plantațiile din zona funcțională Vp vor avea rol de protecție vizuală dar și pentru diminuarea poluării locuințelor existente la est față de zona industrială existentă la vest;
- Circulații carosabile și pietonale care să permită accesul pentru mentenanță, iar suprafața acestora însumată să nu depășerască mai mult de 20% din suprafața totală a zonei plantate;
- Instalații și sisteme care să permită întreținerea spațiilor plantate;
- Pentru toate zonele cu spații verzi se recomandă folosirea plantelor specifice zonei.
- Se va avea în vedere evitarea speciilor de plante ce pot provoca afecțiuni de tipul alergiilor.
- Pe limita de est terenul aferent parcului fototvoltaic este învecinat cu terenuri în proprietatea privată a Municipiului Tulcea. Se recomandă a se avea în vedere creșeterea lățimii peredelei de protecție pe aceste terenuri în cadrul unor intervenții viitoare;
- Pentru faza autorizării, executării construcțiilor și amenajărilor tehnice ale parcului fotovoltaic se recomandă elaborarea unui Studiu Peisagistic care să stabilească speciile de plante ce vor fi utilizate în

str. Păcii, nr. 20, codul poștal 820033, tel: +40 0240-511 440,
fax: +40 0240-517 736, e-mail:contact@primariatulcea.ro, site: www.primariatulcea.ro
ISO 9001:2015 – Nr. Certificat: 203039/A/0001/UK/RO

amenajarea zonelor verzi ale parcului fotovoltaic care să țină cont de condiționările specifice ale terenului și ale funcțiunii propuse

Utilizări permise cu condiții: circulații pietonale și carosabile care împreună cu alte amenajări specifice se vor înscrie în procentul de 20% (procent maxim de impermeabilizare a terenului)

Utilizări interzise: orice alte funcțiuni ce ar putea afecta activitatea de bază

Condiții de amplasare, echipare și configurare a construcțiilor:

Vor fi respectate următoarele prevederi cu privire la caracteristicile parcelelor:

- Vor avea front la stradă de minim 8,00 m;
- Suprafața parcelelor va fi de minim 10.000,00 mp.
- În cadrul zonei funcționale ID s-a stabilit o subzonă mixtă-administrativă propusă pentru construcții și amenajări ce cuprinde de asemnea și o zonă maxim edificabilă. Aceasta a fost localizată pe lotul 2 în nord-est între zona Vp și zona de protecție a LEA, conform Planului de Reglementări Urbanistice-Zonificare funcțională. Subzona mixtă-administrativă va avea o sprafață maximă de 3.300 mp.

Planul de acțiune privind implementarea proiectului prevede:

- efectuarea de operațiuni notariale și cadastrale după aprobarea P.U.Z.: demembrare parcelă, intabulare, trecerea în domeniul public a terenurilor prevăzute prin PUZ;
- asigurarea de utilități tehnico-edilitare conform condițiilor impuse de deținătorii de rețele;
- lucrări de extindere și de modernizare a drumurilor;
- obținerea de autorizații de construire și executarea investițiilor propuse.

1. **<u>Amplasarea în interiorul parcelei</u>**

1.1 Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Retragerea căldirilor va fi de 18,00 metri de la aliniamentul străzii propuse conform P.U.G. și conform Planșei de Reglementări Urbanistice (subzona mixtă-administrativă);
- Retragerea panourilor fotovoltaice față de aliniamentul străzilor existente (sud – strada Navaliștilor) și propuse prin PUG în vigoare (nord și strada ce traversează terenul) va fi de minim 1,00 m;
- Se permit balcoane ieșite din alinierea propusă cu maxim 1,5 m cu condiția ca suprafața acestora să nu depașească în planul fațadei 1/3 din suprafața fațadei (construcție subzona mixtă-administrativă).

Panourile fotovoltaice, instalațiile și clădirile aferente se vor amplasa în plan conform proiectului tehnic de instalații elaborat de un specialist în domeniul, cu condiția respectării reglementărilor din prezenta documentație. Se va păstra distanța minimă recomandată pentru a evita umbrirea și pentru a eficientiza producția de energie electrică.

str. Păcii, nr. 20, codul poștal 820033, tel: +40 0240-511 440,
fax: +40 0240-517 736, e-mail:contact@primariatulcea.ro, site: www.primariatulcea.ro
ISO 9001:2015 – Nr. Certificat: 203039/A/0001/UK/RO

1.2 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă retragerile:

- Panourile fotovoltaice și instalațiile tehnice aferente se vor retrage de la toate limitele parcelei la minim 1,00 m sau conform proiectului de specialitate și cu respectarea Studiului de Coexistență.

În cadrul Zonei funcționale ID s-a stabilit, o subzonă mixtă administrativă propusă pentru construcții și amenajări ce cuprinde de asemnea și o zonă maxim edificabilă. Aceasta a fost localizată pe lotul 2, în suprafață de 3.300 mp, în nord-estul acestuia, la sud de artera propusă ce traversează terenul, între zona Vp și zona de protecție a LEA.

Subzona mixtă-administrativă

- Clădirile vor fi amplasate izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei la o distanță de minim 10,00 m (conform lățimii zonei Vp);
- Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei la o distanță minimă de 130,00 m (conform Planșei de Reglementări Urbanistice);
- Se permit balcoane ieșite din alinierea propusă cu maxim 1,5 m cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească în planul fațadei 1/3 din suprafața acesteia.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 m;

2. Circulații și accese:

Autorizarea execuției construcțiilor este permisă doar dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

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.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

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.

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

Accesul pe parcele se va realiza din drumul propus spre extindere conform P.U.G. Municipiul Tulcea, care va traversa parcela de la est la vest împărțind-o în două loturi (Lot 1 și Lot 2 conform

str. Păcii, nr. 20, codul poștal 820033, tel: +40 0240-511 440,
fax: +40 0240-517 736, e-mail:contact@primariatulcea.ro, site: www.primariatulcea.ro
ISO 9001:2015 – Nr. Certificat: 203039/A/0001/UK/RO

Planșei de Reglementări Urbanistice). Profilul acestui drum va fi de 9,00 metri cu 7,00 metri carosabil (3,5 metri pe bandă pe fiecare sens) și trotuare de câte 1,00 metru de-o parte și de alta a carosabilului.

În zonă s-a propus, conform P.U.G. Municipiul Tulcea, prelungirea străzii Viitorului spre nord. Artera va înconjura terenul și se va intersecta în nord-vestul acestuia cu strada Taberei. Profilul acestui drum va fi de 9,00 metri cu 7,00 metri carosabil (3,5 metri pe bandă pe fiecare sens) și trotuare de câte 1,00 metru de-o parte și de alta a carosabilului.

Se pot prevedea accesuri secundare carosabile și pietonale din străzile propuse prin P.U.G. și din strada Navaliștilor.

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică de minim 5 m lățime.

Se vor prevedea accesuri pietonale și carosabile pentru personal, pentru colectarea deșeurilor menajere, pentru mentenanță și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor care să deservească întreg Parcul Fotovoltaic.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Conform Studiului de Coexistență (Analiza de risc) - Traversări și apropieri față de drumuri situate în interiorul localităților (intravilan), conform plan vizat EDD, plan de situație cu zona în care se va realiza Parcul Fotovoltaic, terenul va fi traversat de o „strada propusa pentru extindere (drum de interes local și anume stradă urbană)", În Tabelul 7.b. de la Anexa 6 la Normă sunt cuprinse, pentru acestă situatie, următoarele condiții de coexistență:

- distanța minimă pe verticală la săgeata maximă, între conductorul inferior al LEA și partea carosabilă H1 = 7 m – condiție îndeplinită - hD = 9,97 m și Hh =13,75 m, conform profiluri longitudinale din planurile IE03 si IE 06;

- protecție marită conform Tabelului 1 din Anexa 6 la Normă – condiții îndeplinite – conform celor analizate (pct. 4.4.2.);

- lanțuri duble izolatoare – condiție indeplinită – stâlpii de întindere sunt prevăzuți cu lanțuri duble sau triple de întindere (conform pct. 4.2.1.);

- unghi de traversare minim 15 grd. – condiție îndeplinită – conform plan de sutuație IE01."

Pentru zona Vp – Zonă verde de protecție (10 m lățime) - sunt admise circulațiile carosabile și pietonale care să permită accesul pentru mentenanță, iar suprafața acestora însumată a acestora să nu depășească mai mult de 20% din suprafața totală a zonei plantate.

Accesul se va realiza prin aleile propuse pentru întreținerea spațiilor verzi din subzona panourilor fotovoltaice.

str. Păcii, nr. 20, codul poștal 820033, tel: +40 0240-511 440,
fax: +40 0240-517 736, e-mail:contact@primariatulcea.ro, site: www.primariatulcea.ro
ISO 9001:2015 – Nr. Certificat: 203039/A/0001/UK/RO

3. **<u>Staţionarea autovehiculelor</u>** se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice. *Excepție fac locurile de parcare amenajate la bordură, pe partea stângă a drumului de incintă.* 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: sunt propuse un număr de 15-20 locuri de parcare amenajate suprateran în subzona Mixtă-administrativă.

Se admite amenajarea și a altor zone de parcare, dacă va fi necesar, cu condiția să nu interfereze cu instalațiile specifice parcului forovoitaic și să nu se gareze direct din drumul public.

Pentru zona Vp – Zonă verde de protecție (10 m lățime) - este permisă doar staționare autoveviculelor de intreținere și intervenție pe durata acțiunilor specifice.

4. **<u>Aspectul exterior</u>**: nu trebuie să contravină funcțiunii și nu trebuie să deprecieze aspectul general al zonei, cu respectarea art. 32 din RGU, P.U.G. si R.L.U. aprobat;

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă, va exprima caracterul programului și se va realiza astfel încât să se integreze în tendințele, volumeria și arhitectura zonei;

Se interzic imitaţii stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitaţii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor;

Alegerea materialelor de construire, a culorilor și a raportului plin-gol va ține cont de integrarea în caracterul zonei, în raport cu zona rezidențială din vecinătate și cu celelalte clădiri deja construite în zonă;

Pentru a determina o imagine urbană unitară se recomandă utilizarea materialelor de finisaj specifice zonei;

Se interzice folosirea azbocimentului şi a tablei strălucitoare pentru acoperirea clădirilor şi anexelor;

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale;

Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției;

Se limitează publicitatea comercială prin interzicerea amplasării de materiale publicitare de mari dimensiuni pe imobile/faţade, calcane, acoperişuri, terase sau pe împrejmuiri, care modifică aspectul clădirilor sau care acoperă cu firme ferestrele și/sau parapetele;

Este permisă amplasarea siglelor și afişajelor discrete și cu dimensiuni reduse pentru firme cu condiția asigurării unei coerenţe a imaginii urbane;

Garajele şi anexele se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;

Se pot prevede panouri fotovoltaice în subzona mixtă-administrativă și pe clădirile din acestă subzona, cu condiția respectării unui proiect de specialitate și a înălțimii maxim admise;

str. Păcii, nr. 20, codul poștal 820033, tel: +40 0240-511 440,
fax: +40 0240-517 736, e-mail:contact@primariatulcea.ro, site: www.primariatulcea.ro
ISO 9001:2015 – Nr. Certificat: 203039/A/0001/UK/RO

Panourile fotovoltaice se vor amplasa și vor respecta aspectul conform proiectului de specialitate.

5**. Echipare tehnico – edilitare:**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente în zonă. Toate rețelele și instalațiile tehnico-edilitare vor fi amplasate în subteran.

Dezvoltarea echipării edilitare se va face prin grija inițiatorului de plan, pe baza de parteneriate încheiate cu autorizatea publică locală, administratori de rețele edilitare și/sau alți dezvoltatori sau investitori.

•Alimentare cu energie electrică – a noilor construcții și al iluminatului de incintă se propune a se face prin racordarea la bateria de stocare aferenta Parcului Fotovoltaic. Alimentarea cu energie electrică a unor zone/subzone din cadrul parcului fotovoltaic se poate realiza prin racordarea la rețeaua publică

•Alimentarea cu apă – necesarul se va asigura prin racordarea la rețaua existentă, după extinderea acesteia la zona studiată.

•Evacuarea apelor uzate menajere – evacuarea apelor menajere se va face prin racordarea la rețeaua publică în momentul în care aceasta va fi realizată în zona studiată. Apele uzate menajere vor fi preluate și dirijate spre rețeaua de canalizare a orașului.

•Colectarea apelor pluviale: Evacuarea apelor pluviale din zonele libere pe care vor fi amplasate panouri fotovoltatice sau din zonele cu spații verzi se va efectua direct la terenul liber din incintă, prin sistematizare verticală. Din zonele construite apele pluviale vor fi preluate de pe suprafața acoperișurilor prin jghiaburi și burlane și colectate în cămine. Apele pluviale de pe suprafața părții carosabile și a parcărilor vor fi dirijate prin rigole în separatoare de hidrocarburi și stocate în bazine de retenție, urmând a fi folosite la udarea spațiilor verzi din cadrul terenului.

Curgerea apelor pluviale și a celor provenite din topirea zăpezilor se va rezolva strict pe proprietatea beneficiarului

•Alimentarea cu energie termică și gaze:

Alimentarea cu gaze naturale, dacă aceasta va fi necesară, se va asigura prin racordarea la rețeaua de distribuție de gaze naturale existentă prin extinderea conductelor în lungul drumurilor propuse conform P.U.G. Conductele se vor executa cu ţeavă din oţel sau ţeavă multistrat montată subteran, pe aceeaşi parte cu conducta de apă şi pe partea opusă cablului electric.

La nivelul construcției asigurarea agentulului termic se va face prin centrala termică.

•Rețeaua telefonică: În funcție de necesarul de posturi se va solicita realizarea legăturii la rețeaua telefonică existentă.

str. Păcii, nr. 20, codul poștal 820033, tel: +40 0240-511 440,
fax: +40 0240-517 736, e-mail:contact@primariatulcea.ro, site: www.primariatulcea.ro
ISO 9001:2015 – Nr. Certificat: 203039/A/0001/UK/RO

•Evacuarea deșeurilor menajere solide – se va realiza în mod corect fară afectarea pânzei freatice din zona. Prin amplasarea unor platforme din beton, deșeurile vor fi colectate în europubele ulterior fiind transportate catre platforme de gunoi special amenajate.

Colectarea deșeurilor se va face în conformitate cu OMS 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației în amplasarea acestora se va ține cont de legislația în domeniu de la data elaborării documentației tehnice pentru emiterea autorizației de construire, În utilizare deșeurile vor fi predate către prestatori autorizați, conform legislației în vigoare.

5. <u>Spații libere și spații plantate:</u>

Se va asigura un procent de minim 20% spațiu verde din suprafața totală a terenului pentru Zona funcțională ID – zonă unități industriale și depozitare**.**

Spațiile verzi vor fi amenajate și întreținute corespunzător pe toată durata de viața a funcțiunii propuse.

Având în vedere specificul funcțiunii propuse nu se recomandă plantarea de arbori și arbuști în zonele de amplasare a panourilor fotovoltaice existând riscul umbrii acestora și scăderii eficienței acestora.

Se recomandă igienizarea terenului prin îndepărtarea deșeurilor, a moluzului acumulat și plantelor erbacee dăunatoare (ce pot provoca alergii, a celor ce pot, prin dezvoltarea lor necontrolată, afecta planațiile amenajate din cadrul incintei și a altor plante considerate dăunătoare).

În cazul în care vor fi identificați arbori sau arbuști existenți cu diametru tulpinii mai mare de 15 cm și înălțimea de peste 3 m și/sau din specii protejate, aceste exempare vor fi, dacă este posibil, păstrate sau relocate în cadrul aceluiași teren. În cazul defrișării acestora se vor planta câte 10 arbori-arbuști pentru fiecare din cei tăiați, în zonele special amenajate (în zona Vp, perimetral sau în zona administrativă) din cadrul incintei.

Se recomandă conversia vegetației ierbose rămase după igienizare prin amenajarea și întreținerea unor spații verzi de tip gazon ce pot avea zone cu tufișuri și vețetație mică ce nu poate depăsi înălțimea panourilor fotovoltaice pentru a evita umbrirea acestora.

În cadrul incintei parcului fotovoltaic propus vor exista următoarele tipuri de zone plantate:

- pe toată întinderea terenului (acolo unde terenul nu este impermeabilizat cu construcții, circulații sau amenajări) spații verzi de tip gazon cu zone de vegetație mică sau medie a cărei înălțime nu va depăși înlțimea la care vor fi montate panourile fotovoltaice;
- în toate zonele în care a fost interzisă amplasarea panourilor fotovoltaice prin restricțiile aferente liniilor de înaltă tensiune și stâlpilor acestora conform Anelizei de risc (Studiul de coexistență) se recomandă amenajarea unor zone plantate cu toate tipurie de vegetație (arbori-arbuști, tufișuri și plante erbacee) tinându-se cont să nu fie afectate liniile electrice și/sau însorirea panourilor fotovoltaice;

str. Păcii, nr. 20, codul poștal 820033, tel: +40 0240-511 440,
fax: +40 0240-517 736, e-mail:contact@primariatulcea.ro, site: www.primariatulcea.ro
ISO 9001:2015 – Nr. Certificat: 203039/A/0001/UK/RO

- perimetral împrejmuirea terenului poate fi dublată de vegetație de tip tufiș, gard viu sau chiar arbori-arbuști, ținundu-se cont de orientarea față de panourile fotovoltaice astfel încât acestea să nu fie umbrite;
- plantațiile perimetrale vor avea în special rol de protecție vizuală dar și de ameliorare a factorilor de mediu;
- în zona stabilită pentru construcții administrative, spații tehnice și amenajări se vor planta spații verzi, în special spre circulația propusă ce traversează trenul de la vest la est, cu vegetație ce poate cuprinde și arbori sau arbuști cu condiția amplasării acestora astfel încât să nu umbrească panorile fotovoltaice;
- spațiile verzi amenajate în zonele libere de panouri fotovoltaice, construcții sau alte amenajări tehnice vor avea rol de ameliorare a factorilor de mediu.
- în zona funcținală Vp propusă ca perdea de protecție cu o lățime de 10 m de la limita de est a terenului pot fi plantați arbori, arbuști, tufișurii și garduri vii cu înalțimile maxime amplasate spre limita de est a terenului și cu o descreștere înălțimilor vegetației spre interiorul parcelei, spre panourile fotovoltatice, astfel încât să se evite umbrirea acestora și scăderea eficienței parcului fotovoltaic.
- plantațiile din zona funcțională Vp vor avea rol de protecție vizuală dar și pentru diminuarea poluării locuințelor existente la est față de zona industrială existentă la vest.

Pentru toate zonele cu spații verzi se recomandă folosirea plantelor specifice zonei. Se va avea în vedere evitarea speciilor de plante ce pot provoca afecțiuni de tipul alergiilor.

Pe limita de est terenul aferent parcului fototvoltaic este învecinat cu terenuri în proprietatea privată a Municipiului Tulcea. Se recomandă a se avea în vedere creșeterea lățimii peredelei de protecție pe aceste terenuri în cadrul unor intervenții viitoare.

Pentru zona Vp – Zonă verde de protecție (10 m lățime) - procentul minim de spații verzi va fi de 80% din zona Vp

7. Împrejmuirea:

Se vor realiza împrejmuiri din materiale de calitate ce nu vor deranja vecinătățile.

Împrejmuirile orientate către spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 0,90 m și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții, circulația aerului și pătrunderea vegetației (cu respectarea specificațiilor din studiul de coexistență).

Împrejmuirile spre parcelele vecine pot fi de tip transparent sau opac;

Împrejmuirile vor avea înălțimea maximă de 2,50 m și pot fi dublate de vegetație.

Sunte permise și împrejmuri în cadrul incintelor a unor subzone funcționale sau tehnice cu condiția respectării studiului de coexistență și a proiectului de specialitate.

În zonele de acces pe loturi, porțile împrejmuirilor se vor deschide spre interiorul parcelelor;

str. Păcii, nr. 20, codul poștal 820033, tel: +40 0240-511 440,
fax: +40 0240-517 736, e-mail:contact@primariatulcea.ro, site: www.primariatulcea.ro
ISO 9001:2015 – Nr. Certificat: 203039/A/0001/UK/RO

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă;

Conform Studiului de Coexistență "4.4.3. Trecerea LEA 110 kV peste îngrădiri metalice": se recomandă ca laturile terenului ce sunt traversate de conductoarele LEA 110 kV de pe amplasament să nu fie împrejmuite cu un gard metalic. În cazul în care gardul este metalic, în conformitate cu Tabelul 12 din Normă, se vor respecta următoarele măsuri de siguranță și protecție:

- distanța minimă între conductorul inferior al LEA 110 kV la săgeata maximă și sol - 6,00 m – condiție îndeplinită – după cum urmează

• hA = 14,93 m, conform planșă IE02 – deschiderea st. nr. 28 - nr. 29;

• hB = 18,32 m, conform planșă IE02 – deschiderea st. nr. 28 - nr. 29;

• hF= 11,38 m, conform planșă IE04 – deschiderea st. nr. 30 - nr. 31;

• hG = 17,06 m, conform planșă IE05 – deschiderea st. nr. 17 - nr.18;

• hJ = 12,99 m, conform planșă IE08 – deschiderea st. nr. 20 - nr. 21.

- distanța minimă între conductorul inferior al LEA 110 kV la săgeata maximă și partea superioară a ingrădirii - 3,00 m - condiție indeplinită. Gabaritele față de partea superioară a îngrădirii considerată a avea o înălțime de 2,50 m sunt:

• hAg = 12,43 m, conform planșă IE02 – deschiderea st. nr. 28 - nr. 29;

• hBg = 15,82 m, conform planșă IE02 – deschiderea st. nr. 28 - nr. 29;

• hFg = 8,88 m, conform planșă IE04 – deschiderea st. nr. 30 - nr.31;

• hGg = 14,56 m, conform planșă IE05 – deschiderea st. nr. 17 - nr.18;

• hJg = 10,49 m, conform planșă IE08 – deschiderea st. nr. 20 - nr. 21.

Măsurile de protecție marită cuprinse în Tabelul 1. din Anexa 6 la Normă sunt îndeplinite conform celor descrise la pct. „4.4.2. Trecerea LEA prin zone cu circulație frecventă". La punctul 1.7.(7) din Anexa 6 la Normă, se prevede ca părțile metalice ale obiectelor amplasate în interiorul zonei de siguranță trebuie să fie legate la pământ, respectiv gardul metalic se va lega la o priză de pământ cu rezistență de dispersie mai mică de 4 Ohmi.

Zona verde de protecție și spațiile verzi nu se vor împrejmui separat;

Se admit gardurii vii și împrejmuiri joase de până la 0,90 m, care să separe subzonele funcționale.

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

Subzona mixtă-administrativă în suprafață de 3.300,00 mp

• POT max propus : 50,00%;

• CUT max propus : 1,5;

•Regim de înălțime maxim propus - P+2 - 3 niveluri supraterane

• H maximă a clădirilor 12,00m de la cota terenului amenajat.

str. Păcii, nr. 20, codul poștal 820033, tel: +40 0240-511 440,
fax: +40 0240-517 736, e-mail:contact@primariatulcea.ro, site: www.primariatulcea.ro
ISO 9001:2015 – Nr. Certificat: 203039/A/0001/UK/RO

Documentația tehnică pentru autorizația de construire va avea obligatoriu prevăzut proiect de sistematizare teren și amenajări exterioare de incintă, verificat la cerințele esențiale de calitate rezistență și stabilitate pentru construcții rutiere, drumuri, poduri, siguranță în exploatare pentru construcții rutiere, drumuri, poduri și igienă, sănătatea oamenilor, refacerea și protecția mediului, în proiectarea clădirilor se va ține cont de prevederile art.15 din Legea nr. 372/2015 privind performanța energetică a clădirilor, cu privire la numărul de locuri de parcare și de stații electrice de încărcare.

În urma şedinţei Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului şi urbanism din data de 31.01.2025 se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal şi Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia.

Elaboratorul şi beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor şi 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 şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare. Prezentul aviz este un aviz tehnic şi poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. Documentaţia tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. şi cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

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

1. nr. **19 din 22.01.2024** emis de **UAT-MUNICIPIUL TULCEA**

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

Secretariat CTATU, Mariana SĂGEATĂ

str. Păcii, nr. 20, codul poștal 820033, tel: +40 0240-511 440,
fax: +40 0240-517 736, e-mail:contact@primariatulcea.ro, site: www.primariatulcea.ro
ISO 9001:2015 – Nr. Certificat: 203039/A/0001/UK/RO

NEXUS CONSTRUCTION CONSULTING S.R.L.
CUI 33328307
J40/7706/27.06.2014
Bd. Alexandru Obregia nr. 30A, bl. II/32, ap. 34, Sector 4,
Municipiul București

PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)
Realizare Parc Fotovoltaic

Strada Taberei FN, Municipiul Tulcea, Judetul Tulcea, Numar cadastral 32461

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

<u>BENEFICIAR</u>

U.A.T. Municipiul Tulcea
Strada Pacii nr. 20, Municipiul Tulcea, Judetul Tulcea

PROIECT
NR. 351/2022

DATA ELABORĂRII: 2024

CUPRINS

1. DISPOZIȚII GENERALE 3
1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism 3
1.2. Baza legală a elaborării 3
1.3. Domeniul de aplicare 3
2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR 4
2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit 4
2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public 4
2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii 4
2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii 5
2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară 5
2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții 5
2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri 6
3. ZONIFICAREA TERITORIULUI 7
3.1. Unități și subunități funcționale 7
4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE 8
5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ 20

VOLUMUL 2 – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent Planului Urbanistic Zonal este o documentaţie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor, pe întreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

1.2. Baza legală a elaborării

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

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000;
- Reglementările cuprinse în P.U.G. Municipiul Tulcea, județul Tulcea și în Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. municipiul Tulcea, pentru zona ce face obiectul P.U.Z.;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare.

1.3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament se aplică terenului în suprafață de 62.541,00 mp care face obiectul P.U.Z., delimitat în planșa de reglementări urbanistice pentru *P.U.Z. Realizare parc fotovoltaic,* după cum urmează:

- **la nord**: teren în proprietatea privată a personelor juridice, NC 33757, teren în proprietate privată a municipiului Tulcea, NC56350 și terenuri virane necedastrate;
- **la sud**: strada Navaliștilor, NC 33990 si teren necadastrat;
- **la vest**: teren în proprietatea privată a municipiului Tulcea NC 55840 (paralel cu str. Taberei, NC 35186);

- **la est**: terenuri în proprietatea privată a municipiului Tulcea, NC 32477 și 56430 (paralel cu str. Viitorului, NC 34007).

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Orice intervenție în zona reglementată prin prezentul Regulament Local de Urbanism va avea în vedere respectarea legislației din domeniul protecției mediului și din domeniul spațiilor verzi.

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea indicatorilor maximi admisibili P.O.T. şi C.U.T. stabiliţi prin documentaţiile de urbanism în vigoare. Se va avea în vedere asigurarea retragerilor minime necesare accesului echipajelor de intervenție. De asemenea, se va avea în vedere amenajarea spațiilor libere minerale și plantate.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Retragerile minime propuse sunt umătoarele:

- **retragerile minime de la limitele proprietății și/sau de la aliniamentul străzilor propuse va fi de 1 m, pentru panouri fotovoltaice, instalații și construcții tehnice specifice funcțiunii**
- în subzona mixtă-administrativă – **retragerea minimă** a clădirilor față de aliniamentul străzii propuse **va fi de 18 m**
- **retragerea minimă față de limita laterală din est va fi de 10 m** – conform lățimii zonei Vp

Panourile fotovoltaice se vor amplasa conform unui proiect de specialitate (elaborat la faza următoare de proiectare), în afara *culoarului de trecere în lungul axului LEA* și a zonelor cu *distanța minimă de apropiere față de stâlpii Lea* (conform Studiului de Coexistență)

Toate retragerile minime vor respecta Studiul de Coexitență.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Terenul trebuie sa aibă asigurat un acces carosabil de minim 5,00 m lățime dintr-o circulație publică sau prin drept de trecere prin alt teren care sa facă legătura cu o circulație publică.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Este obligatorie racordarea noilor construcții la infrastructura tehnico-edilitară existentă: rețea electrică, apă, canalizare, gaze naturale.

Terenul aferent *Planului Urbanistic Zonal Realizare Parc Fotovoltaic* din Strada Taberei FN, NC 32461, Municipiul Tulcea, Județul Tulcea este traversat de conducte de apă industrială ce aparțin și sunt folosite de Alum S.A. conform adresa 671/25.07.2024.

A fost identificată și marcată în Planul de Reglementări Urbanistice o conductă subterană ce traversează terenul de la vest la est pentru care s-a prevăzut o zonă de protecție și siguranță de 6,00 m de o parte și de alta a peretelui exterior al conductei, zonă ce poate fi accesată din str. Taberei. Pe zona de protecție prevazută nu vor fi realizate amenajări specifice parcului Fotovoltaic și va fi permis și facilitat accesul deținătorilor de rețele în situația unor intervenții necesare asupra conductei.

Pentru conducta mai sus mentionată cât și pentru alte conducte localizate pe terenul viitorului Parc Fotovoltaic se va facilita și permite accesul deținătorilor de rețele pentru realizarea unor intervenții necesare asupra rețelelor, urmând ca atât costul reparațiilor retelelor cât și al posibilelor daune aduse obiectivelor Parcului Fotovoltaic să fie realizate pe cheltuiala deținătorilor de rețele.

De asemenea există, în zonă, și o conductă supraterană poziționată la marginea amplasamentului, aflată tot în proprietatea Alum SA.

2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Vor fi considerate construibile parcelele cu suprafață minimă de 10.000,00 mp și front la stradă de minim 8,00 m.

Se vor respecta reglementările detaliate din cadrul R.L.U., pentru fiecare zonă și subzonă propusă.

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

Împrejmuirile vor fi transparente spre stradă cu soclu opac de 0,60-0,90 m. Se vor respecta condițiile și recomandările din studiul de coexistență privind împrejmuirile (materiale și distanțe).

În cadrul incintei parcului fotovoltaic propus vor exista următoarele zone verzi:

- pe toată indinderea terenului (acolo unde terenul nu este impermeabilizat cu construcții, circulații sau amenajări) spații verzi de tip gazaon cu zone de vegetație mică sau medie a cărei înălțime nu va depăși înlțimea la care vor fi montate panourile fotovoltaice
- în toate zonele în care a fost interzisă amplasarea panourilor fotovoltaice prin restricțiile aferente liniilor de înaltă tensiune și a stâlpilor acestora conform Anelizei de risc (Studiul de coexistență) se recomandă amenajarea unor zone plantate cu toate tipurie de vegetație (arbori-arbuști, tufișuri și plante erbacee) tinându-se cont să nu fie afectate liniile electrice și/sau însorirea panourilor fotovoltaice
- perimetral împrejmuirea terenului poate fi dublată de vegetație de tip tufiș, gard viu sau chiar arbuști, ținundu-se cont de orientarea față de panourile fotovoltaice astfel încât acestea să nu fie umbrite
- în zona stabilită pentru construcții administrative, spații tehnice și amenajari se vor planta spații verzi, în special spre circulația propusă ce traversează trenul de la vest la est, cu vegetație ce poate cuprinde și arbori sau arbuști cu condiția amplasării acestora astfel încât să nu umbrească panorile fotovoltaice
- în zona funcținală Vp propusă ca perdea de protecție cu o lățime de 10 m de la limita de est a terenului pot fi plantați arbori, arbusti, tufișurii și garduri vii cu înalțimile maxime amplasate spre limita de est a terenului și cu o descreștere înălțimilor vegetației spre interiorul parcelei, spre panourile fotovoltatice astfel încat să se evite umbrirea acestora și scăderea eficienței parcului fotovoltaic.

Pentru toate zonele cu spații verzi se recomandă folosirea speciilor de plante specifice zonei. Se va avea în vedere evitarea speciilor de plante ce pot provoca afecțiuni de tipul alergiilor.

3. ZONIFICAREA TERITORIULUI

3.1. Unități și subunități funcționale

Conform art. 37 – R.G.U. prin destinaţia unui teren sau a unei construcţii, se înţelege modul de utilizare al acestora, conform funcţiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planul de urbanism şi de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Zonificarea funcţională a teritoriului este pusă însă în evidenţă atât în analiza stadiului actual de dezvoltare cât şi în partea de reglementări, unde sunt evidenţiate zonele funcţionale ce determina obiectul studiului. Delimitarea zonelor funcţionale în cadrul documentaţiei are rol hotărâtor în modul de utilizare a terenului, în funcţie de destinaţia acestora, în cadrul localităţii. Pe teritoriul municipiului Tulcea, în zona ce face obiectul P.U.Z. s-au propus următoarele tipuri de zone funcţionale:

- **Zona funcțiuni cu caracter industrial**
  - **Zona ID – Unități industriale și depozitare**
    - **Subzona parc fotovoltaic**
    - **Subzona mixtă-administrativă**
  - **Zona Vp – Zona verde de protecție (10 metri lățime în lungul laturii de est a terenului)**

Funcțiunea dominantă propusă a zonei este cea de **parc fotovoltaic**.

Funcțiunile complementare propuse sunt: **spații administrative și birouri, instalații și spații tehnice, spații verzi, perdele de protecție**.

În aceste zone sunt interzise următoarele funcțiuni: locuire, alimentație publică, sport și agrement.

Prin prezenta propunere terenul studiat se va integra în tendințele de dezvoltare ale zonei și va aduce beneficii cetățenilor și un aport pozitiv în cadrul acesteia.

În urma analizei situației existente prezentată în Memoriul General de Urbanism, în baza concluziilor și a recomandărilor rezultă ca terenul studiat prin documentația P.U.Z. devine construibil cu condiția respectării reglementărilor propuse prin prezenta documentație pentru terenul în suprafață de 62.541,00 mp.

4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

Zona ID – Unități industriale și depozitare

SECȚIUNEA 1: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1: UTILIZĂRI PERMISE

Funcțiunile sunt permise conform documentației de urbanism avizată și aprobată conform legii cu condiția obținerii certificatul de sarcină arheologică:

- panouri fotovoltace;
- echipamente de producere a energiei electrice cu centrală fotovoltaică;
- anexe aferente panourilor fotovoltaice;
- spații tehnice pentru administrare și întreținere;
- depozite şi anexe aferente centralei fotovoltaice;
- sediu administrativ/birouri şi anexe aferente acestora;
- după execuţia construcţiilor se admit lucrări de reparaţii, renovări, modernizări, extinderi necesare pe parcursul exploatării;
- spații verzi amenajate;
- circulații pietonale și carosabile;
- parcaje;
- cercetarea arheologică;
- infrastructura tehnico-edilitară necesară funcționări activităților propuse.

În cadrul Zonei funcționale ID s-a stabilit o subzonă mixtă-administrativă propusă pentru construcții și amenajări ce cuprinde de asemnea și o zonă maxim edificabilă. Aceasta a fost localizată pe lotul 2 în nord-est între zona Vp și zona de protecție a Lea.

Subzona mixtă-administrativă va avea o sprafață maximă de 3.300 mp și în cadrul acesteia vor fi permise următoarele funcțiuni: panouri fotovoltaice, clădiri administrative și de birouri, instalații și spații tehice, amenajări, circulații carosabile și pietonale, parcări, spații verzi, din care.

Condiționări la autorizare pentru orice utilizare a terenului:

1. ***Aviz DJC Tulcea (certificatul de descărcare de sarcină arheologică);***
2. ***Cercetare arheologică preventivă, prealabilă.***

Costurile cercetării arheologice se suportă de către beneficiarii investițiilor, potrivit dispozițiilor legale.

Efectuarea oricăror lucrări care pot afecta siturile arheologice, în absența certificatului de descărcare de sarcină arheologică, se consideră distrugere a monumentelor

istorice și se pedepsește potrivit prevederilor legii penale. Desființarea, distrugerea parțială sau degradarea siturilor arheologice se sancționează conform legii penale.

ARTICOLUL 2: UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

- producţie industrială nepoluată şi activităţi complementare direct legate de funcţiunea de bază;
- activități de cercetare şi dezvoltare cu condiția să nu afecteze echipamentele propuse și să nu incomodeze funcțiunea de bază;
- servicii de tip industrial cu condiția nu afecteze echipamentele propuse și să nu incomodeze funcțiunea de bază;
- sedii/puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici şi mijlocii ce desfăşoară activităţi complexe bazate pe producţia de tip industrial și ce pot fi amplasate în clădirea administrativă și pentru birouri;
- învătământ de formare profesională;
- spații comerciale în suprafață totală de maxim 10% din suprafața construită desfașurată;
- alte activități complementare și de susținere a funcțiunii principale a zonei cu condiția amenajării accesului conform legii.

ARTICOLUL 3: UTILIZĂRI INTERZISE

- activități din sectorul economic primar (agtozootehnice, pisciole, etc.);
- locuire;
- alimentație publică;
- sport și agrement;
- platforme de colectare a deşeurilor urbane cu excepția platformei pentru colectare selectivă a deșeurilor ce va deservi clădirea propusă;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea şi colectarea acestora;
- alte funcțiuni sau activități ce nu sunt cuprinse la articolele 1 si 2.

SECȚIUNEA 2: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4: CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (FORME, SUPRAFEȚE, DIMENSIUNI)

Vor fi respectate următoarele prevederi cu privire la caracteristicile parcelelor:

- Vor avea front la stradă de minim 8,00 m;
- Suprafața parcelelor va fi de minim 10.000,00 mp.

- În cadrul Zonei funcționale ID s-a stabilit o subzonă mixtă-administrativă propusă pentru construcții și amenajări ce cuprinde de asemnea și o zonă maxim edificabilă. Aceasta a fost localizată pe lotul 2 în nord-est între zona Vp și zona de protecție a Lea, conform Planului de Reglementari Urbanistice-Zonificare funcțională. Subzona mixtă-administrativă va avea o sprafață maximă de 3.300 mp.

ARTICOLUL 5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Retragerea căldirilor va fi de 18,00 metri de la aliniamentul străzii propuse conform P.U.G. și conform Planșei de Reglementări Urbanistice;
- Retragerea panourilor fotovoltaice față de aliniament străzilor existente și propuse va fi de minim 1,00 metru;
- Se permit balcoane ieșite din alinierea propusă cu maxim 1,5 m cu condiția ca suprafața acestora să nu depașească în planul fațadei 1/3 din suprafața fațadei.

Panourile fotovoltaice, instalațiile și clădirile aferente se vor amplasa în plan conform proiectului tehnic de instalații elaborat de un specialist în domeniul, cu condiția respectării reglementărilor din prezenta documentație. Se va păstra distanța minimă recomandată pentru a evita umbrirea și pentru a eficientiza producția de energie electrică.

ARTICOLUL 6: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Panourile fotovoltaice și instalațiile tehnice aferente se vor retrage de la toate limitele parcelei la minim 1,00 m sau conform proiectului de specialitate și cu respectarea Studiului de Coexistență.

În cadrul Zonei funcționale ID s-a stabilit, conform prezentei documentații, o subzonă mixtă administrativă propusă pentru construcții și amenajări ce cuprinde de asemnea și o zonă maxim edificabilă. Aceasta a fost localizată pe lotul 2, în nord-estul acestuia, la sud de atera propusa ce traverseaza terenul, între zona Vp și zona de protecție a Lea. Acesta zona va avea o suprafata de 3.300mp.

<u>Zona mixtă-administrativă</u>

- Clădirile vor fi amplasate izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei la o distanță de minim 10,00 m (conform lățimii zonei Vp);
- Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei la o distanță minimă de 130,00 m (conform Planșei de Reglementări Urbanistice);
- Se permit balcoane ieșite din alinierea propusă cu maxim 1,5 m cu condiția ca suprafața acestora să nu depașească în planul fațadei 1/3 din suprafața acesteia.

Panourile fotovoltaice, instalațiile și clădirile aferente se vor amplasa în plan conform proiectului tehnic de instalații elaborat de un specialist în domeniul, cu condiția

respectării reglementărilor din prezenta documentație. Se va păstra distanța minimă recomandată pentru a evita umbrirea și pentru a eficientiza producția de energie electrică.

ARTICOLUL 7: AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 m;

Panourile fotovoltaice, instalațiile și clădirile aferente se vor amplasa în plan conform proiectului tehnic de instalații elaborat de un specialist în domeniul, cu condiția respectării reglementărilor din prezenta documentație. Se va păstra distanța minimă recomandată pentru a evita umbrirea și pentru a eficientiza producția de energie electrică.

ARTICOLUL 8: CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Accesul pe parcele se va realiza din drumul propus spre extindere conform P.U.G. Municipiul Tulcea, care va traversa parcela de la est la vest împărțind-o în două loturi (Lot 1 și Lot 2 conform Planșei de Reglementări Urbanistice). Profilul acestui drum va fi de 9,00 metri cu 7,00 metri carosabil (3,5 metri pe bandă pe fiecare sens) și trotuare de câte 1,00 metru de-o parte și de alta a carosabilului.
- În zona s-a propus, conform P.U.G. M.T., prelungirea străzii Viitorului spre nord. Artera va inconjura terenul și se va intersecta în nord-vestul acestuia cu strada Taberei. Profilul acestui drum va fi de 9,00 metri cu 7,00 metri carosabil (3,5 metri pe bandă pe fiecare sens) și trotuare de câte 1,00 metru de-o parte și de alta a carosabilului.
- Se pot prevedea accesuri secundare carosabile și pietonale din străzile propuse prin P.U.G. și din strada Navaliștilor care să deservească întreg Parcul Fotovoltaic.
- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulatie publică de minim 5 m lățime.
- Se vor prevedea accesuri, alei pietonale și ocazional carosabile pentru personal, pentru colectarea deșeurilor menajere, pentru mentenanță și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor care să deservească întreg Parcul Fotovoltaic.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- *Conform Studiului de Coexistență (Analiza de risc) - Traversări și apropieri față de drumuri situate în interiorul localităților (intravilan), conform plan vizat EDD, plan de situație cu zona în care se va realiza Parcul Fotovoltaic, terenul va fi traversat de o „strada propusa pentru extindere (drum de interes local și anume stradă urbană)", În Tabelul 7.b. de la Anexa 6 la Normă sunt cuprinse, pentru acestă situatie, următoarele condiții de coexistență:*

- distanța minimă pe verticală la săgeata maximă, între conductorul inferior al LEA și partea carosabilă H1 = 7 m – condiție indeplinită - hD = 9,97 m și Hh =13,75 m, conform profiluri longitudinale din planurile IE03 si IE 06;

- protecție marită conform Tabelului 1 din Anexa 6 la Normă – condiții îndeplinite – conform celor analizate (pct. 4.4.2.);

- lanțuri duble izolatoare – condiție indeplinită – stâlpii de întindere sunt prevăzuți cu lanțuri duble sau triple de întindere (conform pct. 4.2.1.);

- unghi de traversare minim 15 grd. – condiție îndeplinită – conform plan de sutuație IE01."

Beneficiarul își asumă soluționarea pe proprie cheltuială a accesurilor și a lucrărilor de modernizare a drumurilor existente. Cedarea la domeniul public a terenurilor afectate de modernizare/înființare de noi drumuri se va face cu titlu gratuit.

ARTICOLUL 9: STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei (în afara domeniului public) în parcaje aferente fiecărei funcțiuni potrivit R.G.U. și H.C.L. 201/2017 (supraterane și subterane);
- Este propus un număr de 15-20 locuri de parcare amenajate suprateran în subzona Mixtă-administrativă conform Planșelor de Reglementări-Zonificare funcțională și Reglementări-Circulații;
- Se admite amenajarea și a altor zone de parcare, dacă va fi necesar, cu condiția să nu interfereze cu instalațiile specifice parcului forovoitaic și să nu se gareze direct din drumul public.

ARTICOLUL 10: ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- Înaltimea instalațiilor și construcțiilor tehnice specifice va fi conform proiectului de specialitate.

Subzona Mixtă-administrativă

- Regimul de înalțime propus este de P+2E (unde P - parter, E – etaj);
- Înalțimea maximă admisă la cornișă/streșină este de 12,00 metri, de la cota terenului amenajat.

ARTICOLUL 11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă, va exprima caracterul programului și se va realiza astfel încât să se integreze în tendințele, volumeria și arhitectura zonei;
- Se interzic imitaţii stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitaţii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor;
- Alegerea materialelor de construire, a culorilor și a raportului plin-gol va ține cont de integrarea în caracterul zonei, în raport cu zona rezidențială din vecinătate și cu celelalte clădiri deja construite în zonă;

- Pentru a determina o imagine urbană unitară se recomandă utilizarea materialelor de finisaj specifice zonei;
- Se interzice folosirea azbocimentului şi a tablei strălucitoare pentru acoperirea clădirilor şi anexelor;
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale;
- Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției;
- Se limitează publicitatea comercială prin interzicerea amplasării de materiale publicitare de mari dimensiuni pe imobile/faţade, calcane, acoperişuri, terase sau pe împrejmuiri, care modifică aspectul clădirilor sau care acoperă cu firme ferestrele și/sau parapetele;
- Este permisă amplasarea siglelor și afişajelor discrete și cu dimensiuni reduse pentru firme cu condiția asigurării unei coerenţe a imaginii urbane;
- Garajele şi anexele se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;
- Se pot prevede panouri fotovoltaice în subzona mixtă-administrativă și pe clădirile din acestă subzona, cu condiția respectării unui proiect de specialitate și a înălțimii maxim admise;
- Panourile fotovoltaice se vor amplasa și vor respecta aspectul conform proiectului de specialitate.

ARTICOLUL 12: CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- **Alimentarea cu apă**: Necesarul se va asigura prin racordarea la rețaua existentă, după extinderea acesteia la zona studiată. Cantitățile de apă necesare vor fi calculate conform SR 1343/1-1995, STAS 1478-90, STAS 1846-90.
- Realizarea lucrărilor necesare pentru asigurarea alimentării cu apă se va face pe baza unui proiect de execuție întocmit de o firmă de specialitate cu respectarea legislației și normativelor în vigoare, precum și a avizelor necesare pentru următoarea fază de proiectare.
- **Colectarea apelor uzate**: Asigurarea canalizării se va face prin racordarea la rețeaua publică în momentul în care aceasta va fi realizată în zona studiată. Apele uzate menajere vor fi preluate și dirijate spre rețeaua de canalizare a orașului.
- Realizarea lucrărilor necesare pentru asigurarea canalizării se va face pe baza unui proiect de execuție întocmit de o firmă de specialitate cu respectarea legislației și normativelor în vigoare, precum și a avizelor necesare.
- **Colectarea apelor pluviale**: Evacuarea apelor pluviale din zonele libere pe care vor fi amplasate panouri fotovoltatice sau din zonele cu spații verzi se va efectua direct la terenul liber din incintă, prin sistematizare verticală. Din zonele construite apele pluviale vor fi preluate de pe suprafața acoperișurilor prin jghiaburi și burlane și colectate în cămine. Apele pluviale de pe suprafața părții carosabile și a parcărilor vor fi dirijate prin rigole în separatoare de hidrocarburi și stocate în bazine de retenție, urmând a fi folosite la udarea spațiilor verzi din cadrul terenului.

- Curgerea apelor pluviale și a celor provenite din topirea zăpezilor se va rezolva strict pe proprietatea beneficiarului.
- **Alimentarea cu energie termică și gaze**: Alimentarea cu gaze naturale, dacă aceasta va fi necesară, se va asigura prin racordarea la rețeaua de distribuție de gaze naturale existentă prin extinderea conductelor acesteia în lungul drumurilor propuse conform P.U.G.
- Conductele se vor executa cu ţeavă din oţel sau ţeavă multistrat montată subteran, pe aceeaşi parte cu conducta de apă şi pe partea opusă cablului electric.
- La nivelul construcției asigurarea agentulului termic se va face prin centrala termică. Detalierea sistemului de încălzire se va face la faza D.T.A.C.
- **Alimentarea cu energie electrică** a noilor construcții și al iluminatului de incintă se propune a se face prin racordarea la bateria de stocare aferenta Parcului Fotovoltaic. Alimentarea cu energie electrică a unor zone/subzone din cadrul parcului fotovoltaic se poate realiza prin racordarea la rețeaua publică.
- **Rețeaua telefonică**: În funcție de necesarul de posturi se va solicita realizarea legăturii la rețeaua telefonică existentă.
- **Colectarea deșeurilor** se va realiza în mod corect fară afectarea pânzei freatice din zona. Prin amplasarea unor platforme din beton, deșeurile vor fi colectate în europubele ulterior fiind transportate catre platforme de gunoi special amenajate.
- Colectarea deșeurilor se va face în conformitate cu OMS 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Branşamentele se vor realiza în baza avizelor de racordare şi a Autorizaţiei de construire, care vor cuprinde planuri coordonatoare avizate de deţinătorii reţelelor şi proiecte de specialitate.

ARTICOLUL 13: SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- **Procentul minim de spații verzi va fi de 20,00% din suprafața totală a terenului.**
- Spațiile verzi vor fi amenajate și întreținute corespunzător pe toată durata de viața a funcțiunii propuse.
- Având în vedere specificul funcțiunii propuse nu se recomandă plantarea de arbori și arbuști în zonele de amplasare a panourilor fotovoltaice existând riscul umbrii acestora și scăderii eficienței acestora.
- Se recomandă igienizarea terenului prin îndepărtarea deșeurilor, a moluzului acumulat și plantelor erbacee dăunatoare (ce pot provoca alergii, a celor ce pot, prin dezvoltarea lor necontrolată, afecta planațiile amenajate din cadrul incintei și a altor plante considerate dăunătoare).
- În cazul în care vor fi identificați arbori sau arbuști existenți cu diametru tulpinii mai mare de 15 cm și înălțimea de peste 3 m și/sau din specii protejate, aceste exempare

vor fi, dacă este posibil, păstrate sau relocate în cadrul aceluiași teren. În cazul defrișării acestora se vor planta câte 10 arbori-arbuști pentru fiecare din cei tăiați, în zonele special amenajate (în zona Vp, perimetral sau în zona administrativă) din cadrul incintei.

- Se recomandă conversia vegetației ierbose ramase după igienizare prin amenajarea și intreținerea unor spații verzi de tip gazon ce pot avea zone cu tufisuri și vețetație mică ce nu poate depăsi înălțimea panourilor fotovoltaice pentru a evita umbrirea acestora.

În cadrul incintei parcului fotovoltaic propus vor exista următoarele tipuri de zone plantate:

- pe toată indinderea terenului (acolo unde terenul nu este impermeabilizat cu construcții, circulații sau amenajări) spații verzi de tip gazaon cu zone de vegetație mică sau medie a cărei înălțime nu va depăși înlțimea la care vor fi montate panourile fotovoltaice
- în toate zonele în care a fost interzisă amplasarea panourilor fotovoltaice prin restricțiile aferente liniilor de înaltă tensiune și stâlpilor acestora conform Anelizei de risc (Studiul de coexistență) se recomandă amenajarea unor zone plantate cu toate tipurie de vegetație (arbori-arbuști, tufișuri și plante erbacee) tinându-se cont să nu fie afectate liniile electrice și/sau însorirea panourilor fotovoltaice
- perimetral împrejmuirea terenului poate fi dublată de vegetație de tip tufiș, gard viu sau chiar arbori-arbuști, ținundu-se cont de orientarea față de panourile fotovoltaice astfel încât acestea să nu fie umbrite
- plantațiile perimetrale vor avea în special rol de protecție vizuală dar și de ameliorare a factorilor de mediu
- în zona stabilită pentru construcții administrative, spații tehnice și amenajari se vor planta spații verzi, în special spre circulația propusă ce traversează trenul de la vest la est, cu vegetație ce poate cuprinde și arbori sau arbuști cu condiția amplasării acestora astfel încât să nu umbrească panorile fotovoltaice
- spațiile verzi amenajate în zonele libere de panouri fotovoltaice, construcții sau alte amenajări tehnice vor avea rol de ameliorare a factorilor de mediu.
- în zona funcținală Vp propusă ca perdea de protecție cu o lățime de 10 m de la limita de est a terenului pot fi plantați arbori, arbusti, tufișurii și garduri vii cu înalțimile maxime amplasate spre limita de est a terenului și cu o descreștere înălțimilor vegetației spre interiorul parcelei, spre panourile fotovoltatice, astfel încat să se evite umbrirea acestora și scăderea eficienței parcului fotovoltaic.
- plantațiile din zona funcțională Vp vor avea rol de protecție vizuală dar și pentru diminuarea poluării locuințelor existente la est față de zona industrială existentă la vest.

Pentru toate zonele cu spații verzi se recomandă folosirea plantelor specifice zonei. Se va avea în vedere evitarea speciilor de plante ce pot provoca afecțiuni de tipul alergiilor.

Pe limita de est terenul aferent parcului fototvoltaic este învecinat cu terenuri în proprietatea privată a Municipiului Tulcea. Se recomandă a se avea în vedere creșeterea lățimii peredelei de protecție pe aceste terenuri în cadrul unor intervenții viitoare.

Pentru faza autorizării, executării construcțiilor și amenajărilor tehnice ale parcului fotovoltaic se recomandă elaborarea unui studiu peisagistic care să stabilească speciile de plante ce vor fi utilizate în amenajarea zonelor verzi ale parcului fotovoltaic care să țină cont de condiționările specifice ale terenului și ale funcțiunii propuse.

ARTICOLUL 14: ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile orientate către spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 0,90 m și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții, circulația aerului și pătrunderea vegetației (cu respectarea specificațiilor din studiul de coexistență).
- Împrejmuirile spre parcelele vecine pot fi de tip transparent sau opac;
- Împrejmuirile vor avea înălțimea maximă de 2,50 m și pot fi dublate de vegetație.
- Sunte permise și imprejmuri în cadrul incintelor a unor subzone funcționale sau tehnice cu condiția respectării studiului de coexistență și a proiectului de specialitate.
- În zonele de acces pe loturi, porțile împrejmuirilor se vor deschide spre interiorul parcelelor;
- Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă;
- Conform Studiului de Coexistență "4.4.3. Trecerea LEA 110 kV peste îngrădiri metalice": s*e recomandă ca laturile terenului ce sunt traversate de conductoarele LEA 110 kV de pe amplasament să nu fie împrejmuite cu un gard metalic. În cazul în care gardul este metalic, în conformitate cu Tabelul 12 din Normă, se vor respecta următoarele măsuri de siguranță și protecție:*
  - distanța minimă între conductorul inferior al LEA 110 kV la săgeata maximă și sol - 6,00 m – *condiție îndeplinită – după cum urmează*
    - *hA = 14,93 m, conform planșă IE02 – deschiderea st. nr. 28 - nr. 29;*
    - *hB = 18,32 m, conform planșă IE02 – deschiderea st. nr. 28 - nr. 29;*
    - *hF= 11,38 m, conform planșă IE04 – deschiderea st. nr. 30 - nr. 31;*
    - *hG = 17,06 m, conform planșă IE05 – deschiderea st. nr. 17 - nr.18;*
    - *hJ = 12,99 m, conform planșă IE08 – deschiderea st. nr. 20 - nr. 21.*
  - distanța minimă între conductorul inferior al LEA 110 kV la săgeata maximă și partea superioară a ingrădirii - 3,00 m - condiție indeplinită. Gabaritele față de partea superioară a îngrădirii considerată a avea o înălțime de 2,50 m sunt:

- *hAg = 12,43 m, conform planșă IE02 – deschiderea st. nr. 28 - nr. 29;*
- *hBg = 15,82 m, conform planșă IE02 – deschiderea st. nr. 28 - nr. 29;*
- *hFg = 8,88 m, conform planșă IE04 – deschiderea st. nr. 30 - nr.31;*
- *hGg = 14,56 m, conform planșă IE05 – deschiderea st. nr. 17 - nr.18;*
- *hJg = 10,49 m, conform planșă IE08 – deschiderea st. nr. 20 - nr. 21.*

Măsurile de protecție marită cuprinse în Tabelul 1. din Anexa 6 la Normă sunt îndeplinite conform celor descrise la pct. „4.4.2. Trecerea LEA prin zone cu circulație frecventă”. La punctul 1.7.(7) din Anexa 6 la Normă, se prevede ca părțile metalice ale obiectelor amplasate în interiorul zonei de siguranță trebuie să fie legate la pământ, respectiv gardul metalic se va lega la o priză de pământ cu rezistență de dispersie mai mică de 4 Ohmi.

SECȚIUNEA 3: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- **POT maxim = 50%**

<u>Subzona mixtă-administrativă – 3.300 mp, din care:</u>

- **suprafața destinată clădirilor administrative și de birouri - maxim 35%**
- **suprafața destinată instalațiilor și spațiilor tehnice – maxim 35 %**
- **suprafața circulațiilor, spațiilor verzi și a altor amenajări - minim 30%**

ARTICOLUL 16: COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT maxim = 1,50 (mp. ADC/mp teren)**

<u>Zona Vp – Zona verde de protecție (10 metri lățime)</u>

SECȚIUNEA 1: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1: UTILIZĂRI PERMISE

- Spații plantate cu rol de protecție pe o lățime de 10 metri. Alegerea tipologiei de plate/arbuști (cu o înălțime mică și medie) se va face astfel încât să nu permită umbrirea primelor rânduri de panouri fotovoltaice și să mențină eficiența ridicată a producției de energie din surse regenerabile;
- În zona propusă ca perdea de protecție pot fi plantați arbori, arbusti, tufișurii și garduri vii cu înalțimile maxime amplasate spre limita de est a terenului și cu o descreștere înălțimilor vegetației spre interiorul parcelei, spre panourile fotovoltatice, astfel încat să se evite umbrirea acestora;

- Plantațiile din zona funcțională Vp vor avea rol de protecție vizuală dar și pentru diminuarea poluării locuințelor existente la est față de zona industrială existentă la vest;
- Circulații carosabile și pietonale care să permită accesul pentru mentenanță, iar suprafața acestora însumată să nu depășească mai mult de 20% din suprafața totală a zonei plantate;
- Instalații și sisteme care să permită întreținerea spațiilor plantate;
- Pentru toate zonele cu spații verzi se recomandă folosirea plantelor specifice zonei.
- Se va avea în vedere evitarea speciilor de plante ce pot provoca afecțiuni de tipul alergiilor.
- Pe limita de est terenul aferent parcului fototvoltaic este învecinat cu terenuri în proprietatea privată a Municipiului Tulcea. Se recomandă a se avea în vedere creșeterea lățimii peredelei de protecție pe aceste terenuri în cadrul unor intervenții viitoare;
- Pentru faza autorizării, executării construcțiilor și amenajărilor tehnice ale parcului fotovoltaic se recomandă elaborarea unui Studiu Peisagistic care să stabilească speciile de plante ce vor fi utilizate în amenajarea zonelor verzi ale parcului fotovoltaic care să țină cont de condiționările specifice ale terenului și ale funcțiunii propuse.

ARTICOLUL 2: UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Circulații pietonale și carosabile care împreună cu alte amenajări specifice se vor înscrie în procentul de 20% (procent maxim de impermeabilizare a terenului).

ARTICOLUL 3: UTILIZĂRI INTERZISE

- Oricare alte activități ce nu sunt menționate la articolele 1 și 2.

SECȚIUNEA 2: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4: CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (FORME, SUPRAFEȚE, DIMENSIUNI)

Nu este cazul.

ARTICOLUL 5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu este cazul.

ARTICOLUL 6: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu este cazul.

ARTICOLUL 7: AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.

ARTICOLUL 8: CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Sunt admise circulațiile carosabile și pietonale care să permită accesul pentru mentenanță, iar suprafața acestora însumată a acestora să nu depășească mai mult de 20% din suprafața totală a zonei plantate.

Accesul se va realiza prin aleile propuse pentru întreținerea spațiilor verzi din subzona panourilor fotovoltaice.

Beneficiarul își asumă soluționarea pe proprie cheltuială a acceselor și a lucrărilor de modernizare a drumurilor existente. Cedarea terenurilor afectate de modernizare/înființare de noi drumuri se va face cu titlu gratuit.

ARTICOLUL 9: STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staţionarea autovehiculelor este interzisă în afara zonelor de parcare special amenajate din incinta parcului fotovoltaic și pe domeniul public, în afara incintei.
- Este permisă doar staționare autoveviculelor de intreținere și intervenție pe durata acțiunilor specifice.

ARTICOLUL 10: ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

ARTICOLUL 11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

ARTICOLUL 12: CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor asigura instalații și sisteme care să permită întreținerea spațiilor plantate.

ARTICOLUL 13: SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- **Procentul minim de spații verzi va fi de 80% din zona Vp**
- Alegerea tipologiei de plate/arbuști (cu înălțime mică și medie) se va face astfel încât să nu umbrească primele rânduri de panouri fotovoltaice și să mențină eficiența ridicată a producției de energie din surse regenerabile;
- Se pot planta arbori de dimensiuni mari si medii doar spre limita exterioară a terenului cu condiția să nu umbrească primele rânduri de panouri fotovoltaice.
- Spațiile verzi vor fi amenajate și intreținute corespunzător pe toată durata de viața a funcțiunii propuse.

- În zona funcțională Vp propusă ca perdea de protecție cu o lățime de 10 m de la limita de est a terenului pot fi plantați arbori, arbusti, tufișurii și garduri vii cu înălțimile maxime amplasate spre limita de est a terenului și cu o descreștere înălțimilor vegetației spre interiorul parcelei, spre panourile fotovoltatice, astfel încat să se evite umbrirea acestora și scăderea eficienței parcului fotovoltaic.
- Plantațiile din zona funcțională Vp vor avea rol de protecție vizuală dar și pentru diminuarea poluării locuințelor existente la est față de zona industrială existentă la vest.
- Se recomandă folosirea plantelor specifice zonei
- Se va avea în vedere evitarea speciilor de plante ce pot provoca afecțiuni de tipul alergiilor.
- Pe limita de est terenul aferent parcului fototvoltaic este învecinat cu terenuri în proprietatea privată a Municipiului Tulcea. Se recomandă a se avea în vedere creșeterea lățimii peredelei de protecție pe aceste terenuri în cadrul unor intervenții viitoare.
- Pentru faza autorizării, executării construcțiilor și amenajărilor tehnice ale parcului fotovoltaic se recomandă elaborarea unui studiu peisagistic care să stabilească speciile de plante ce vor fi utilizate în amenajarea zonelor verzi ale parcului fotovoltaic care să țină cont de condiționările specifice ale terenului și ale funcțiunii propuse.

ARTICOLUL 14: ÎMPREJMUIRI

- Zona verde de protecție și spațiile verzi nu se vor împrejmui separat;
- Se admit gardurii vii și imprejmuiri joase de până la 0,90 m, care să separe subzonele funcționale.

SECȚIUNEA 3: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Nu este cazul.

Sunt permise impermealibizari ale terenului de maxim 20% pentru circulații și instalații de intreținere.

ARTICOLUL 16: COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Nu este cazul.

5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Zona ID – Unități industrial și depozitare

Functiuni admise: Parc fotovoltaic, zona administrativă, circulații și spatii verzi

P.O.T. = 50%

C.U.T. = 1,5 ADC/mp teren

Rh max. = P+2E

H max. = 12,00 metri la cornișă/streașină

Subzona Mixtă-administrativă – 3.300 mp (din zona ID)

Funcțiuni admise: panouri fotovoltaice, clădiri administrative și de birouri, instalații și spații tehice, amenajări, circulații carosabile și pietonale, parcări, spații verzi, din care:

- suprafața destinată clădirilor administrative și de birouri - maxim 35%
- suprafața destinată instalațiilor și spațiilor tehnice – maxim 35 %
- suprafața circulațiilor, spațiilor verzi și a altor amenajări - minim 30%

Zona Vp - Zona verde de protecție (10 metri lățime)

Functiuni admise: perdea verde de protectie

P.O.T. max. = nu este cazul

C.U.T. max. = nu este cazul

Rh max. = nu este cazul

H max. = nu este cazul

Coordonator urbanism:
Specialist R.U.R.,
arh. Constantin DRĂGHICI

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Constantin N. DRĂGHICI ȘERBAN
arhitect-urbanist
D_3 D_{Z0} E G
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

Întocmit,
Arh. Emilian CALOTĂ
Urb. Ana Maria DURLĂ

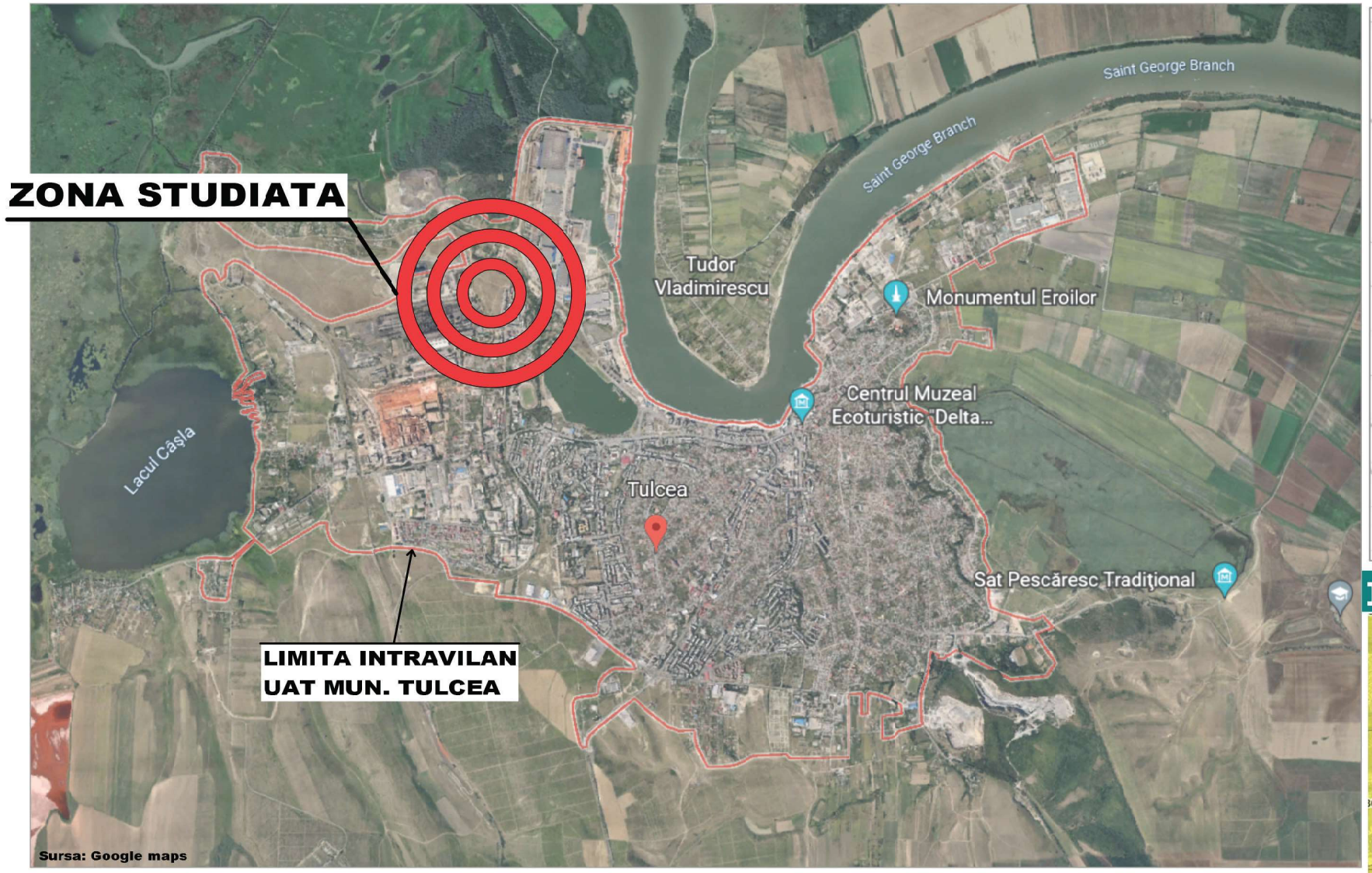
SOCIETATEA NEXUS CONSTRUCTION CONSULTING S.R.L. BUCURESTI - ROMANIA

PLAN URBANISTIC ZONAL — U.A.T. Municipiul Tulcea

Municipiul Tulcea, Strada Taberei FN
NC 32461

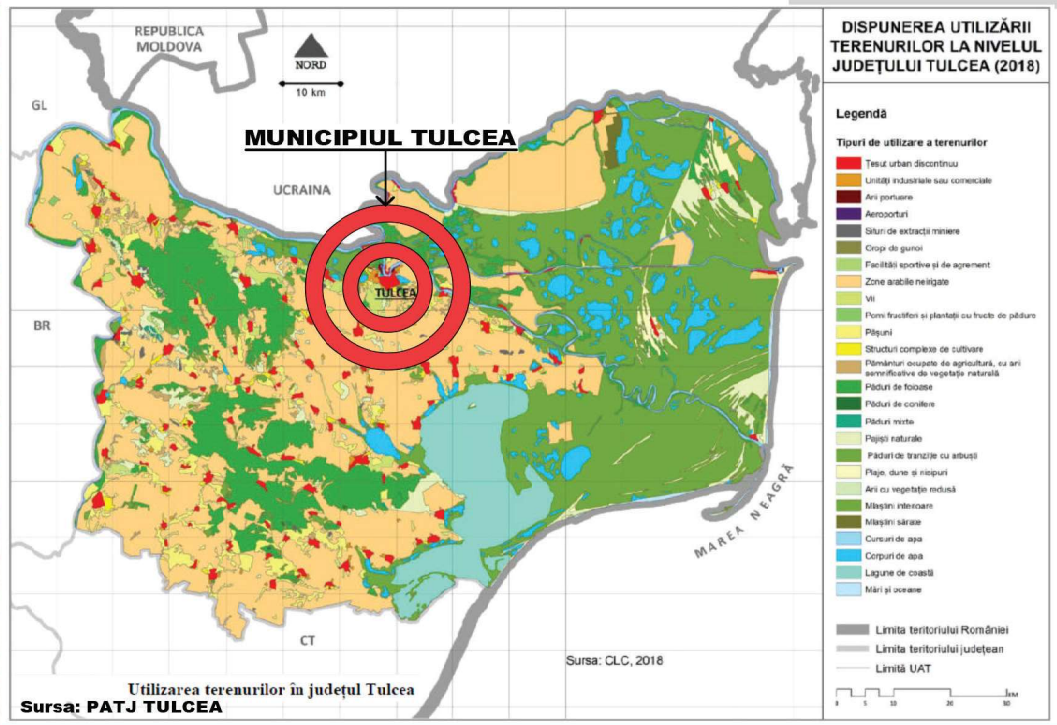
PLANSA 1 - INCADRARE IN SISTEM SATELITAR

INCADRARE TEREN IN SISTEM SATELITAR



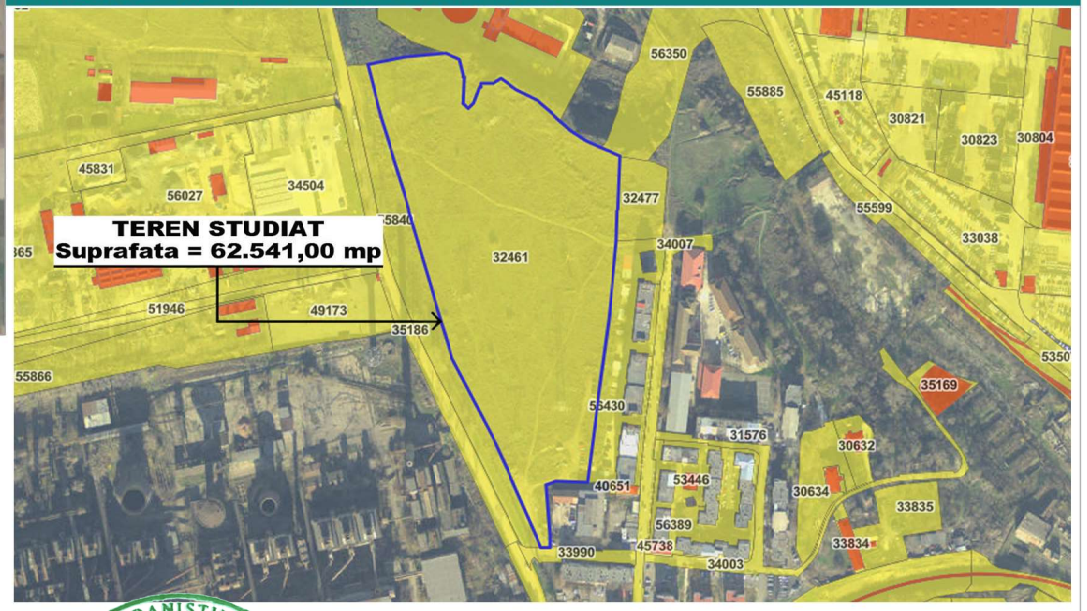
Sursa: Google maps

INCADRARE JUDETUL TULCEA



Sursa: PATJ TULCEA

INCADRARE TEREN ANCPI



Sursa: Google maps

Bilanț sintetic conform Strategiei de Dezvoltare a Municipiului Tulcea:

A. Intravilan (1.650 ha):
- Terenuri agricole: 31 ha
- Terenuri forestiere: 11 ha
- Terenuri aflate permanent sub ape: 24 ha
- Terenuri productive: 27 ha
- Terenuri pentru clădiri și amenajări – 1.165 ha, din care:
o Zona centrală și alte zone cu funcțiuni complexe de interes public: 146 ha
o Zone de locuințe și funcțiuni complementare: 504 ha
o Zone de unități industriale și agricole: 323 ha
o Zone verzi, pășuni, recreere și turism: 145 ha
o Zona de gospodărie comunală: 47 ha
- Terenuri cu destinații speciale și echipare teritorială: 392 ha

B. Extravilan (18.180 ha)
- Teren agricol – 13.781 ha, din care:
o Arabil: 10.398 ha
o Vii și pepiniere: 1.535 ha
o Pășuni: 848 ha
- Ape și bălți: 2.141 ha
- Păduri: 1.461 ha
- Alte suprafețe: 1.797 ha

NEXUS CONSTRUCTION CONSULTING S.R.L.
Adresă punct de lucru: Sector 4, Municipiul București
CUI 33328307, J40/7706/2015, RO14
E-mail: nexcc.srl@gmail.com, tel: 0722.9[illegible] 0761 [illegible]

SPECIFICAȚIE	NUME ȘI PRENUME	SEMNĂTURA
ȘEF PROIECT	arh. urb. Constantin Drăghici	
PROIECTAT	arh. Emilian CALOTĂ	
	urb. Ana Maria DURLA	
DESENAT	urb. Ana Maria DURLA	

SCARA

DATA 2024

Referat/expertiză, nr./data

BENEFICIAR: U.A.T. Muncipiul Tulcea
Județul Tulcea, Municipiul Tulcea, Strada Păcii nr. 20

PROIECT NR. 351/2022

TITLU PROIECT: REALIZARE PARC FOTOVOLTAIC
Județul Tulcea, Municipiul Tulcea, Strada Taberei FN, numa: cadastral 32461

FAZA: PUZ

TITLU PLANȘĂ: INCADRARE IN SISTEM SATELITAR

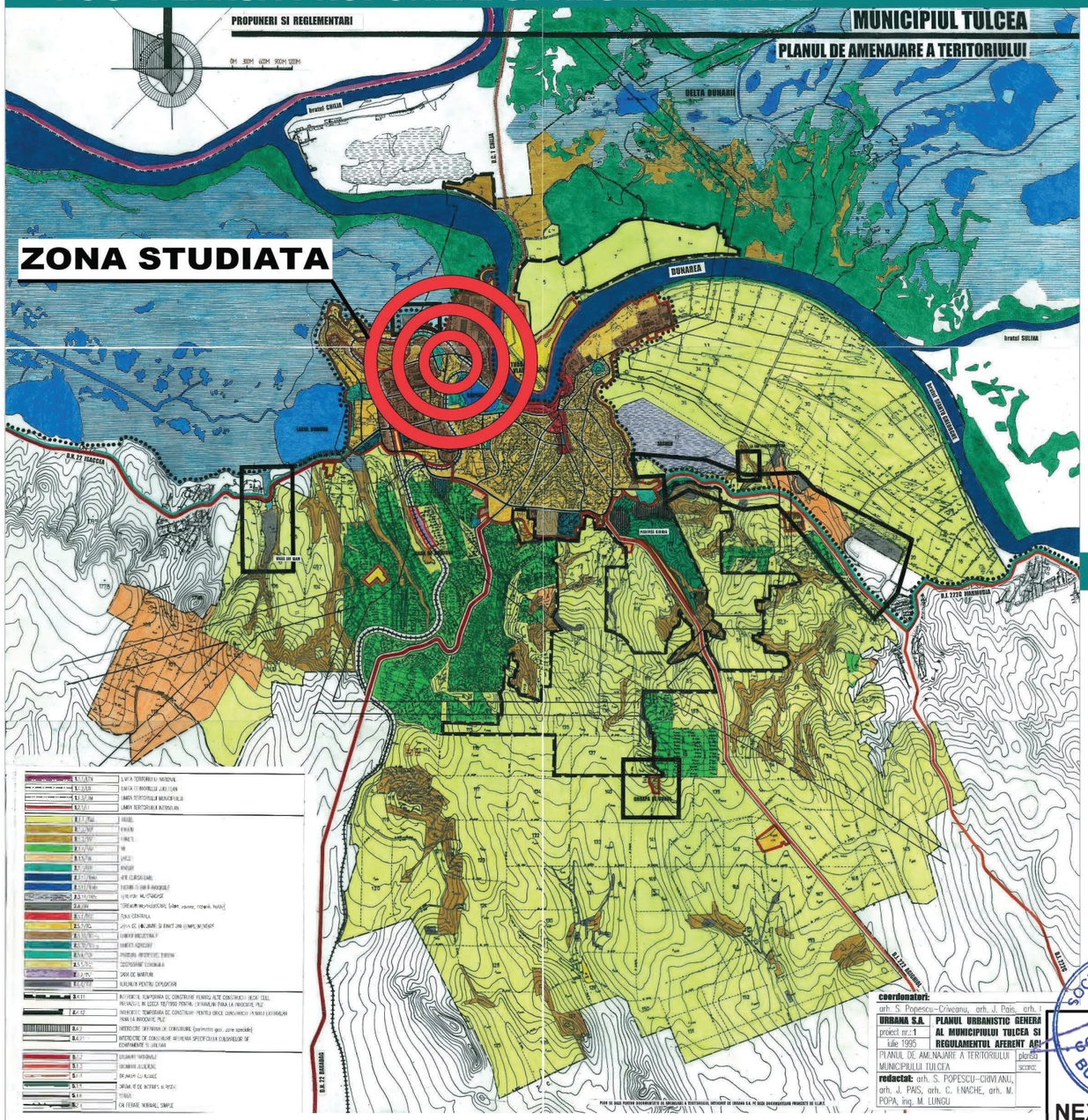
PLANȘA NR. 1

PLAN URBANISTIC ZONAL U.A.T. Municipiul Tulcea

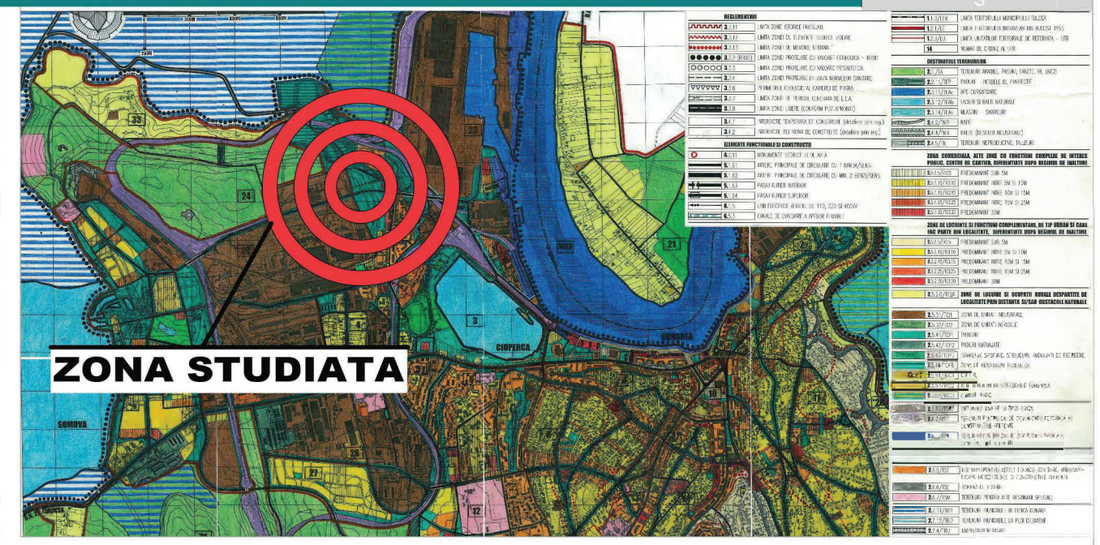
Municipiul Tulcea, Strada Taberei FN
NC 32461

PLANSA 2 - INCADRARE IN PLANUL URBANISTIC GENERAL

PUG- PLANSA PROPUNERI SI REGLEMENTARI



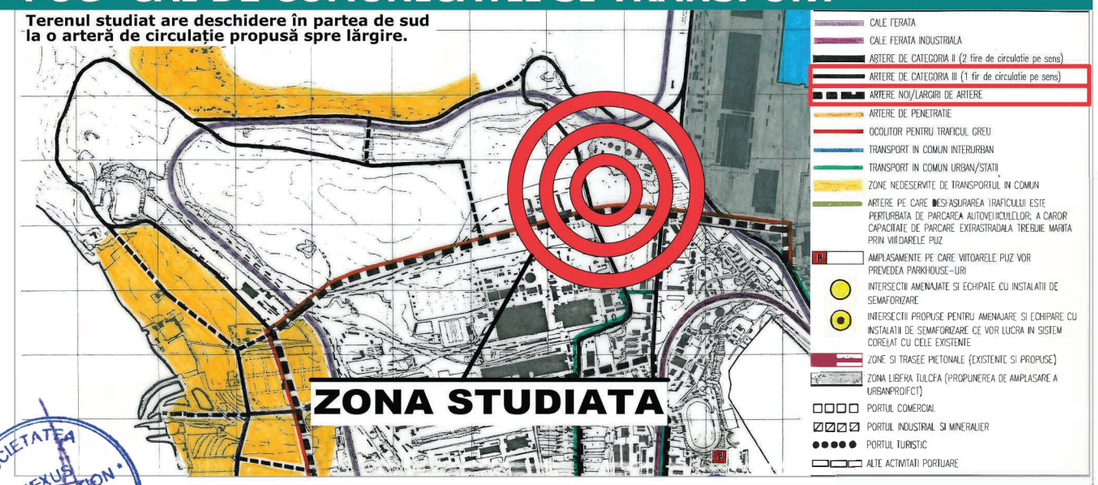
PUG- ZONIFICARE FUNCTIONALA



Conform Certificatului de Urbanism nr. 19 din emis de UAT Municipiul Tulcea se propune:

"Realizare Parc Fortovoltaic"

PUG- CAI DE COMUNICATII SI TRANSPORT



Terenul in suprafata de 62.541,00 mp este situat in intravilanul Municipiului Tulcea avand categoria de folosinta teren arabil. Terenul este liber de constructii.

Terenul este situat in UTR nr. 24, Zona P - ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, TURISM, PERDELE DE PROTECTIE, subzona pp - Perdele de protecție și alte zone verzi și parțial Zona I - UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITARE ȘI TRANSPORT conform reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 1/1995, faza PUG aprobata prin Hotararea Consiliului Local Tulcea nr. 29/27.05.1996, faza RLU aprobata prin HCL nr. 19/25.02.1996 si HCL 129/26.05.2011.

Referat /expertiză , nr./data

NEXUS CONSTRUCTION CONSULTING S.R.L.
Adresă punct de lucru: Sector 4, Municipiul București
CUI 33328307, J40/7706/27.0[illegible]
E-mail: nexcc.srl@gmail.com, tel: 0722 [illegible]4/ 0763.63.[illegible]

SPECIFICATIE	NUME SI PRENUME	SEMNATURA	SCARA
ȘEF PROIECT	arh. urb. Constantin Drăghici		
PROIECTAT	arh. Emilian CALOTĂ		
	urb. Ana Maria DURLA		DATA 2024
DESENAT	urb. Ana Maria DURLA		

BENEFICIAR:
U.A.T. Muncipiul Tulcea
Județul Tulcea, Municipiul Tulcea, Strada Păcii nr. 20,

PROIECT NR . 351/2022

TITLU PROIECT :
REALIZARE PARC FOTOVOLTAIC
Județul Tulcea, Municipiul Tulcea, Strada Taberei FN, numar cadastral 32461

FAZA
PUZ

TITLU PLANȘĂ :
INCADRARE IN PLANUL URBANISTIC GENERAL

PLANSA NR .
2

PLAN URBANISTIC ZONAL

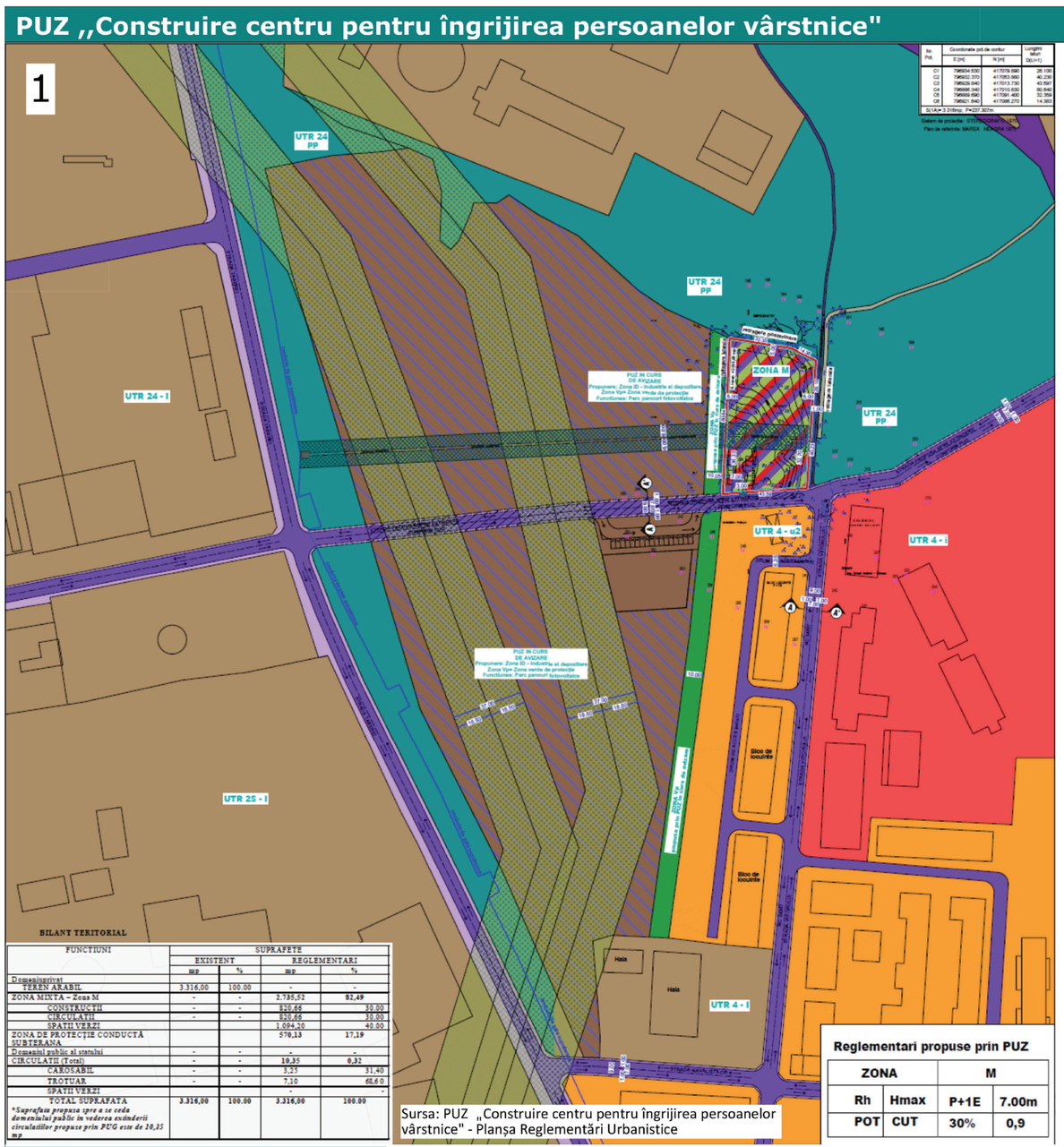
U.A.T. Municipiul Tulcea

Municipiul Tulcea, Strada Taberei FN
NC 32461

N
V E
S

PLANSA 3 - DOCUMENTAȚII DE URBANISM DIN ZONA STUDIATĂ

PUZ „Construire centru pentru îngrijirea persoanelor vârstnice"



Sursa: PUZ „Construire centru pentru îngrijirea persoanelor vârstnice" - Planșa Reglementări Urbanistice

BILANT TERITORIAL

FUNCȚIUNI	SUPRAFEȚE			
	EXISTENT		REGLEMENTARI	
	mp	%	mp	%
Domeniul privat				
TEREN ARABIL	3.316,00	100.00	-	-
ZONA MIXTA – Zona M	-	-	2.735,52	82,49
CONSTRUCȚII	-	-	820,66	30.00
CIRCULAȚII	-	-	820,66	30.00
SPAȚII VERZI	-	-	1.094,20	40.00
ZONA DE PROTECȚIE CONDUCTĂ SUBTERANĂ			570,13	17,19
Domeniul public al statului	-	-	-	-
CIRCULAȚII (Total)	-	-	10,35	0,32
CAROSABIL	-	-	3,25	31,40
TROTUAR	-	-	7,10	68,60
SPAȚII VERZI	-	-	-	-
TOTAL SUPRAFAȚĂ	3.316,00	100.00	3.316,00	100.00

**Suprafața propusă spre a se cede domeniului public în vederea extinderii circulațiilor propuse prin PUG este de 10,35 mp*

Reglementari propuse prin PUZ

ZONA		M	
Rh	Hmax	P+1E	7.00m
POT	CUT	30%	0,9

LEGENDA

LIMITE
- Limita cadastre
- Limita de proprietate

RESTRICTII
- Limita edificabil
- Limita zonei reglementate
- Zona de protectie aferenta LEA
- Zona de protectie conducta subterana

ZONE FUNCTIONALE
- Zona pentru institutii si servicii publice de interes general si constructii de invatament
- Zona de unitati industriale de depozitare si transport
- Zona verde, parcuri, complexe sportive, recreere, perdele de protectie - pp perdele de protectie, alte zone verzi
- Zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri (peste 10m) u1 - subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip urban u2 - subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban
- Zona mixta propusa prin PUZ in curs de consultare
- Zona reglementată prin PUZ - de unitati industriale și depozitare (ID)
- Zona reglementată prin PUZ - Zona verde de protecție (Vp)
- Zona reglementată prin PUZ - pentru amplasarea panourilor fotovoltaice

CIRCULATII SI ACCESE
- Acces pietonal
- Acces carosabil
- Circulatii pietonale
- Circulatii carosabile
- Circulatii carosabile propuse conform PUG
- Circulatii pietonale propuse conform PUG
- Drum neasfaltat
- Canal de adductiune

REGIM JURIDIC AL PROPRIETATILOR
- Teren propus sa treaca in domeniul public

Tema de proiectare a fost elaborată de beneficiar – U.A.T. Municipiul Tulcea – și proiectant în acord cu studiile de fundamentare care stau la baza documentației PUZ și a PUG Municipiul Tulcea. Totodată propunerea se încadrează în Strategia de dezvoltare a Municipiului Tulcea în ceea ce privește extinderea rețelelor tehnico-edilitare și modernizarea infrastructurii.

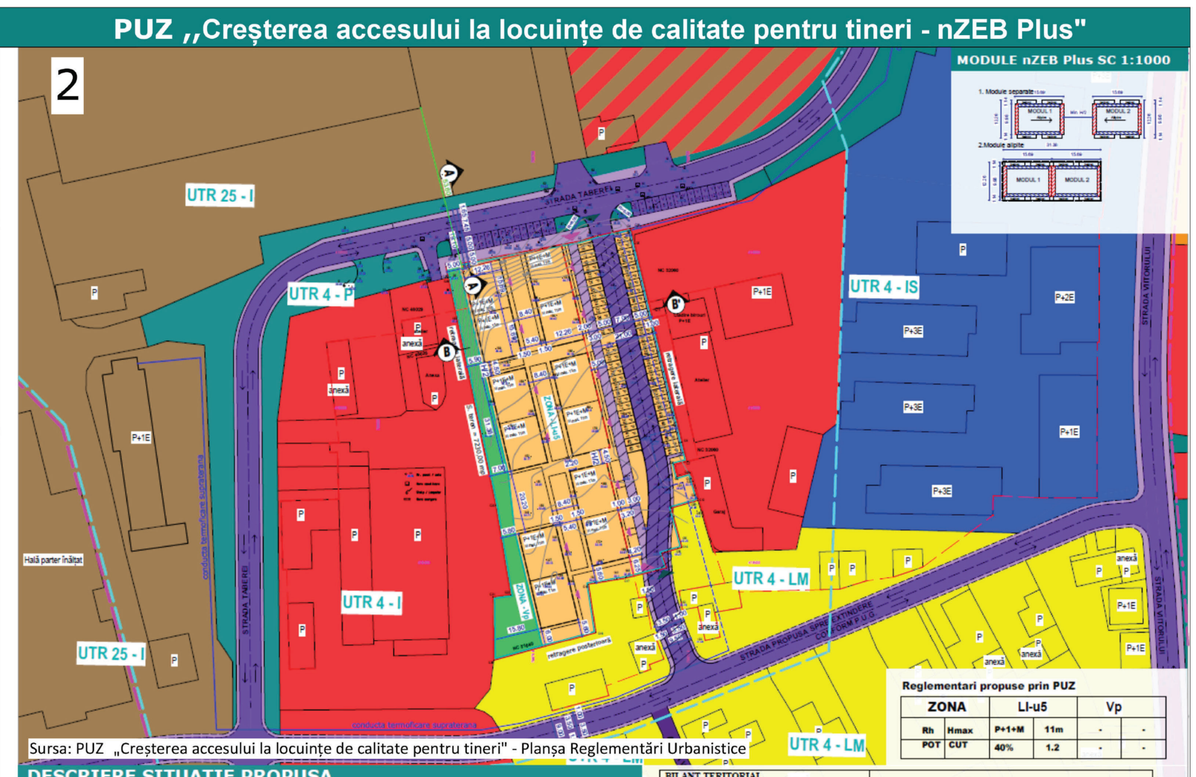
Terenul studiat în suprafața de 3316,00 mp este amplasat în Strada Viitorului FN, Municipiul Tulcea, Județul Tulcea, identificat prin numărul cadastral 32477 și este în proprietatea a U.A.T. – Municipiul Tulcea conform Act Administrativ nr. 158 din 28.06.2010 emis de Consiliul Local al Municipiului Tulcea și are ca obiectiv „Construire centru pentru îngrijirea persoanelor vârstnice"

Fluxurile pe care le generează propunerea *unui centru de îngrijire pentru persoane vârstnice* sunt reduse din punct de vedere carosabil și pietonal, astfel această intervenție nu generează un trafic crescut în zonă.

Propunerea se elaborează în relație cu PUZ-ul în curs de consultare amplasat pe terenul din partea de vest a terenului studiat având NC 32461 cu funcțiunea de Parc panouri fotovoltaice conform Certificatului de Urbanism nr. 19 din 22.01.2024.

Astfel, pentru a reduce impactul zonelor industriale și a celor mixte asupra funcțiunii propuse, la limita dintre NC 32461 și NC 32477 se propune o Zonă verde de protecție (Vp) de 10 metri.
Terenul reglementat cu Zona Mixtă are un procent de 40% de spatii verzi și se propune construcția unor clădiri în sistem pavilionar care au caracterul de a delimita și separa funcțiunea propusă față de zona industiala.
Se propune un spațiu amenajat de tip parc amplasat astfel încât sa faciliteze accesul utilizatorilor, două accese: unul pietonal și unul carosabil cu un număr de 12 parcări supraterane.

PUZ „Creșterea accesului la locuințe de calitate pentru tineri - nZEB Plus"



Sursa: PUZ „Creșterea accesului la locuințe de calitate pentru tineri" - Planșa Reglementări Urbanistice

Reglementari propuse prin PUZ

ZONA		LI-u5		Vp	
Rh	Hmax	P+1+M	11m	-	-
POT	CUT	40%	1.2	-	-

DESCRIERE SITUATIE PROPUSA

Propunerea conform Certificatului de Urbanism nr. 342 din 03.06.2022 este „Creșterea accesului la locuinte de calitate pentru tinerii aflați în dificultate prin construirea de locuințe nZEB PLUS – Pentru tinerii din Municipiul Tulcea (Faza I – Plan Urbanistic Zonal; Faza II – Elaborare studiu de fezabilitate; Faza III – Obtinerea Autorizatiei de Construire)

S teren ce a generat PUZ = 7230,00 mp

LOT situat in Strada Taberei FN, Municipiul Tulcea, NC 51640 se afla in propietatea privata: UAT Municipiul Tulcea
Terenul a fost propus spre conversie functionala din *Zona P - zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție, subzona Ppp - Perdele de protecție și alte zone verzi* in **Zona LI-u5** și **Zona Vp**
12 module de locuit nZEB plus, a cate **2 apartamente / etaj** si **6 apartamente / modul**
in total **72 de apartamente**, avand disponibile **72 de locuri de parcare** supraterane (6 locuri de parcare / modul), dintre care, 15 locuri amenajate pe spațiul public cu acordul administrației locale
si **14 locuri de parcare destinate vizitatorilor**, amenajate pe spatiul public cu acordul administratiei locale.

BILANȚ TERITORIAL

FUNCȚIUNI	SUPRAFEȚE			
	EXISTENT		REGLEMENTARI	
	mp	%	mp	%
Domeniul Privat				
TEREN INTRAVILAN (teren studiat)	**7 230,00**	**100**	**7 230,00**	**100.00**
ZONA LI-u5 – locuințe colective	-	-	**5.219,09**	**72,11**
CONSTRUCȚII			2 308,31	44.22
SPAȚII VERZI			1399.08	26.80
PARCARE			655,5	12.55
CIRCULAȚII PIETONALE			856,20	16.43
ZONA Vp – perdea verde de protecție	-	-	**823,09**	**11.34**
DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI	-	-	**1 187,82**	**16.55**
CIRCULAȚII CAROSABILE			765,42	64.44
CIRCULAȚII PIETONALE			422,40	35.56
TOTAL SUPRAFAȚĂ			**7 230,00**	**100.00**

LEGENDA

LIMITE
- Limita cadastre
- Limita de proprietate aferentă P.U.Z.
- Aliniere
- Limita extinsă de studiu
- Zona din proximitatea lotului studiat

RESTRICTII
- Limită zonă reglementată
- Limita edificabil

ZONE FUNCTIONALE
- Zona verde de protectie propusa conform P.U.Z. - Zona Vp
- Zona pentru institutii si servicii publice de interes general
- Zona destinată serviciilor cu caracter industrial
- Zona locuinte individuale
- Zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri (peste 10m) de tip urban
- Zona rezidentiala cu cladiri nZEB PLUS propuse prin P.U.Z. - Zona LI-u3
- Zonă învățământ
- Zona verde, parcuri, complexe sportive, recreere, perdele de protectie - pp perdele de protectie, alte zone verzi
- Zona de unitati industriale de depozitare si transport

REGIM JURIDIC AL PROPRIETĂȚILOR
- Suprafață de teren propusă spre a trece în domeniul public (1187,82 mp)

CONDUCTE
- Conductă supraterană dezafectată
- Conductă supraterană dezafectată propusă spre demolare

CIRCULAȚII ȘI ACCESE
- Acces pietonal
- Acces carosabil
- Circulații carosabile
- Circulații pietonale
- Circulații carosabile propuse conform P.U.G.
- Circulații pietonale propuse conform P.U.G.
- Circulații carosabile propuse prin P.U.Z.

Terenul studiat în suprafața de 7230,00 mp este amplasat în Strada Taberei FN, Municipiul Tulcea, Jude ul Tulcea, identificat prin numărul cadastral 51640 și este în proprietatea U.A.T. – Municipiul Tulcea.

Documentația PUZ are ca obiectiv „Creșterea accesului la locuințe de calitate pentru tinerii din Municipiul Tulcea".

Terenul se află în intravilanul localității, iar destinația actuală a zonei este de *„Zona P– zona de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție, zonă nereglementată* conform Documentației de Urbanism nr. 1/1995, faza PUG, aprobată prin hotărârea Consiliului Local Tulcea nr. 29/27.05.1996, Faza R.L.U. Aprobată prin H.C.L. nr. 19/25.02.1999 și H.C.L. nr. 129/26.05.2011 și se propune conversie funcțională în Zona LI-u5 - Locuire Colectivă.

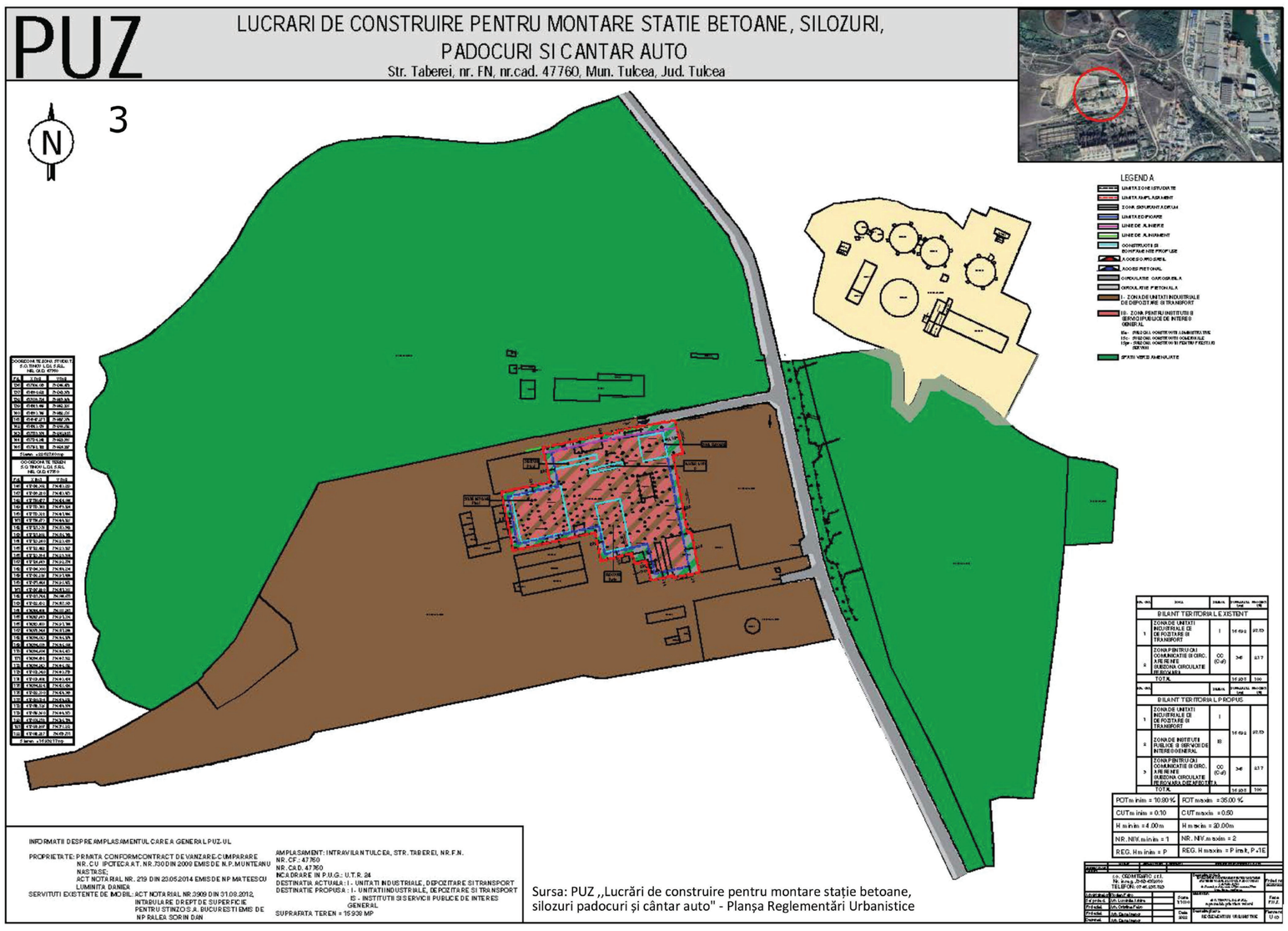
Accesul carosabil și pietonal pe teren se va realiza la nord prin strada Taberei și la sud prin aleea Viitorului, drum neasfaltat propus spre extindere conform PUG Municipiul Tulcea. Extinderea drumului are ca scop conectarea Strazii Viitorului cu vestul Municipiului Tulcea. Conform PUG profilul arterei propuse este de categoria III având 1 fir de circulație pe sens (o bandă pe sens de 3,50 metri și 1,00 metru prietonal de-o parte și de alta a carosabilului).

Accesul carosabil pe parcelă se va face pe un carosabil public cu un profil de 7 metri cu un fir de circulație pe sens, care traversează situl de la nord la sud. Locuințele colective vor dispune de un număr de 72 de parcări supraterane destinate locuitorilor. Astfel, terenul este dotat la nord și sud cu accese carosabile și pietonale.

Tema de proiectare a fost elaborată de beneficiar – U.A.T. Municipiul Tulcea – și proiectant în acord cu studiile de fundamentare care stau la baza dcumentației PUZ și a PUG Municipiul Tulcea. Totodată propunerea se încadrează în Strategia de dezvoltare a Municipiului Tulcea în ceea ce privește extinderea rețelelor tehnico-edilitare și modernizarea infrastructurii.

Fluxurile pe care le generează propunerea *unor locuințe pentru tineri* sunt medii din punct de vedere carosabil și pietonal.

PUZ „Lucrări de construire pentru montare stație betoane, silozuri, padocuri și cântar auto"



Sursa: PUZ „Lucrări de construire pentru montare stație betoane, silozuri padocuri și cântar auto" - Planșa Reglementări Urbanistice

Documentatia de urbanism analizeaza posibilitatea montarii unei statii de betoane, silozuri, padocuri si un cantar auto pe un teren situat in intravilanul Mun. Tulcea, adiacent drumului industrial strada Taberei.

Unitatea industriala va cuprinde:
o zona montare statie de betoane;
o zona montare silozuri;
o zona montare padocuri;
o zona montare cantar auto;
o zona depozitare (existenta);
o zona administrativa (zona existenta - cladiri in care sunt amenajate birouri, grupuri sanitare, spațiu paznic, arhiva)

Documentatia P.U.Z analizeaza conditiile mobilarii unei incinte cu mai multe functiuni care fac parte din functiunile generale de zona I (Unitati industriale, depozitare si transport) si zona IS (Institutii si servicii publice de interes general), dupa cum urmeaza :
I – zona de unitati industriale de depozitare si transport
IS – zona pentru institutii si servicii publice de interes general
ISa – subzona constructii administrative
ISc – subzona constructii comerciale
ISps – subzona constructii pentru prestari servicii
CC – zona pentru cai comunicatie si circulatie aferente
CCr – subzona circulatie rutiera
CCp – subzona circulatie pietonala
CCf – subzona circulatie feroviara

Suprafata terenului studiat este de 15 938 mp. Suprafata propusa pentru montarea statiei de beton, silozuri, padocuri si a cantarului auto va fi de aproximativ 2 000 mp, insa ca o pereviziune pentru dezvoltare, se propune o suprafata construibila reglementata de 5 578.30 mp, terenuri pentru circulatii carosabile si pietonale 5 326.10 mp si 3 187.60 mp pentru spatii verzi

LOCALIZARE

LIMITE
- Limita de proprietate

DESCRIEREA SITUATIEI PROPUSE

Propunerea conform **Certificatului de Urbanism nr. 734 din 08.12.2021** este **"Realizare parc fotovoltaic".**

S teren ce a generat **PUZ = 62.541,00 mp** din masuratori si acte conform Act Administrativ nr. 160 din 28.06.2010.

LOT situat in **Strada Taberei FN, Municipiul Tulcea, NC 32461** se afla in proprietatea privata:UAT Municipiul Tulcea.

Terenul a fost împărțit în Lot 1 și Lot 2 propus spre conversie functionala din Zona P - zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție, subzona pp - Perdele de protecție și alte zone verzi și parțial Zona I - Unități industriale, depozitare și transport in **Zona ID - industrie și depozitare** și **Vp - Zona verde de protectie (10 metri).**

Pentru a putea amplasa panouri în culoarul de protecție LEA s-a elaborat o analiză de risc și un studiu de coexistență solicitat prin adresa nr. 212602/11.08.2022 emisă de E-distribuție Dobrogea conform Ordinului ANRE nr. 239/2019. Prin acest studiu s-au stabilit zonele care permit amplasarea panourilor fotovoltaice fără a exista un conflict la nivelul instalațiilor.

NCC NEXUS CONSTRUCTION CONSULTING S.R.L.			Referat /expertiză , nr./data	
			BENEFICIAR: U.A.T. Muncipiul Tulcea, Județul Tulcea, Municipiul Tulcea, Strada Păcii nr. 20,	PROIECT NR . 351/2022
SPECIFICATIE	NUME ȘI PRENUME	SEMNĂTURĂ	TITLU PROIECT : REALIZARE PARC FOTOVOLTAIC, Județul Tulcea, Municipiul Tulcea, Strada Taberei FN, numar cadastral 32461	FAZA PUZ
ȘEF PROIECT	arh. urb. Constantin Drăghici			
PROIECTAT	arh. Emilian CALOTĂ		TITLU PLANȘĂ : DOCUMENTAȚII DE URBANISM DIN ZONA STUDIATĂ	PLANSA NR . 3
	urb. Ana Maria DURLA			
DESENAT	urb. Ana Maria DURLA			

PLAN URBANISTIC ZONAL — U.A.T. Municipiul Tulcea

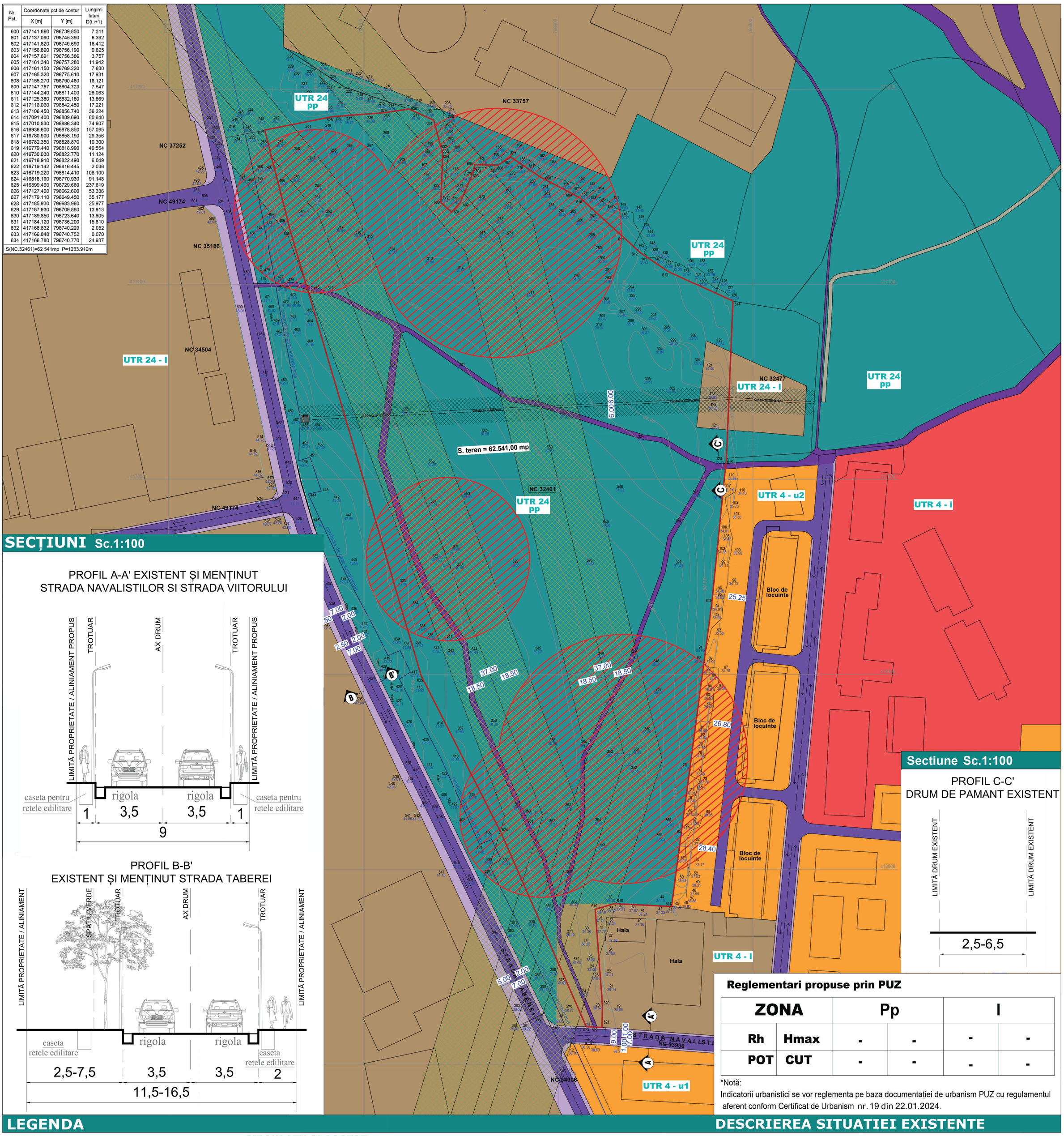
Municipiul Tulcea, Strada Taberei FN
NC 32461

PLANSA 4 - SITUAȚIA EXISTENTĂ

N
V E
S

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
600	417141.860	796739.850	7.311
601	417137.090	796745.390	6.392
602	417141.820	796749.690	16.412
603	417156.890	796756.190	0.825
604	417157.691	796756.386	3.757
605	417161.340	796757.280	11.942
606	417161.150	796769.220	7.630
607	417165.320	796775.610	17.931
608	417155.270	796790.460	16.121
609	417147.757	796804.723	7.547
610	417144.240	796811.400	28.063
611	417125.380	796832.180	13.869
612	417116.060	796842.450	17.221
613	417106.450	796856.740	36.224
614	417091.400	796889.690	80.640
615	417010.830	796886.340	74.607
616	416936.600	796878.850	157.065
617	416780.900	796858.190	29.356
618	416782.350	796828.870	10.300
619	416779.440	796818.990	49.554
620	416730.030	796822.770	11.124
621	416718.910	796822.490	6.049
622	416719.142	796816.445	2.036
623	416719.220	796814.410	108.100
624	416818.190	796770.930	91.148
625	416899.460	796729.660	237.619
626	417127.420	796662.600	53.336
627	417179.110	796649.450	35.177
628	417185.930	796683.960	25.977
629	417187.930	796709.860	13.913
630	417189.850	796723.640	13.805
631	417184.120	796736.200	15.810
632	417168.832	796740.229	2.052
633	417166.848	796740.752	0.070
634	417166.780	796740.770	24.937

S(NC.32461)=62 541mp P=1233.919m



SECȚIUNI Sc.1:100

PROFIL A-A' EXISTENT ȘI MENȚINUT
STRADA NAVALISTILOR SI STRADA VIITORULUI

PROFIL B-B'
EXISTENT ȘI MENȚINUT STRADA TABEREI

Sectiune Sc.1:100

PROFIL C-C'
DRUM DE PAMANT EXISTENT

Reglementari propuse prin PUZ

ZONA		Pp		I	
Rh	Hmax	-	-	-	-
POT	CUT	-	-	-	-

*Notă:
Indicatorii urbanistici se vor reglementa pe baza documentației de urbanism PUZ cu regulamentul aferent conform Certificat de Urbanism nr. 19 din 22.01.2024.

LEGENDA

LIMITE
- Limita de proprietate

RESTRICTII
- Zona de protectie aferenta LEA
- Zona de protecție LEA realizată în urma studiului de coexistență
- Zona de protectie conducta subterana

ZONE FUNCTIONALE
- Zona pentru institutii si servicii publice de interes general
- Zona de unitati industriale de depozitare si transport
- Zona de parcuri, recreere si turism
- Zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban

CIRCULATII SI ACCESE
- Circulatii pietonale
- Circulatii carosabile
- Drum neasfaltat
- Canal de aductiune

DESCRIEREA SITUATIEI EXISTENTE

Propunerea conform Certificatului de Urbanism nr. 19 din 22.01.2024 este "*Realizare parc fotovoltaic*".
S teren ce a generat PUZ = 62.541,00 mp din masuratori si acte conform Act Administrativ nr. 160 din 28.06.2010.
LOT situat in Strada Taberei FN, Municipiul Tulcea, NC 32461 se afla in proprietatea privata: UAT Municipiul Tulcea.

CONCLUZII

Zona studiată se află în partea nordică a Municipiului Tulcea, dispune de suprafața de aproximativ 6.2 hectare, iar la momentul actual accesibilitatea în sit este scăzută din cauza drumurilor neasfaltate. Terenul este parcurs de rețeaua LEA, de o conductă subterană și prezintă potențial de dezvoltare în ceea ce privește producția de energie verde.

NEXUS CONSTRUCTION CONSULTING S.R.L.			Referat/expertiză, nr./data	
			BENEFICIAR: U.A.T. Muncipiul Tulcea, Județul Tulcea, Municipiul Tulcea, Strada Păcii nr. 20	PROIECT NR. 351/2022
SPECIFICAȚIE	NUME ȘI PRENUME	SEMNĂTURA	SCARA 1:1000	TITLU PROIECT: REALIZARE PARC FOTOVOLTAIC, Județul Tulcea, Municipiul Tulcea, Strada Taberei FN, numar cadastral 32461	FAZA PUZ
ȘEF PROIECT	arh. urb. Constantin Drăghici				
PROIECTAT	arh. Emilian CALOTĂ				
	urb. Ana Maria DURLA		DATA 2024	TITLU PLANȘĂ: SITUAȚIA EXISTENTĂ	PLANȘA NR. 4
DESENAT	urb. Ana Maria DURLA				

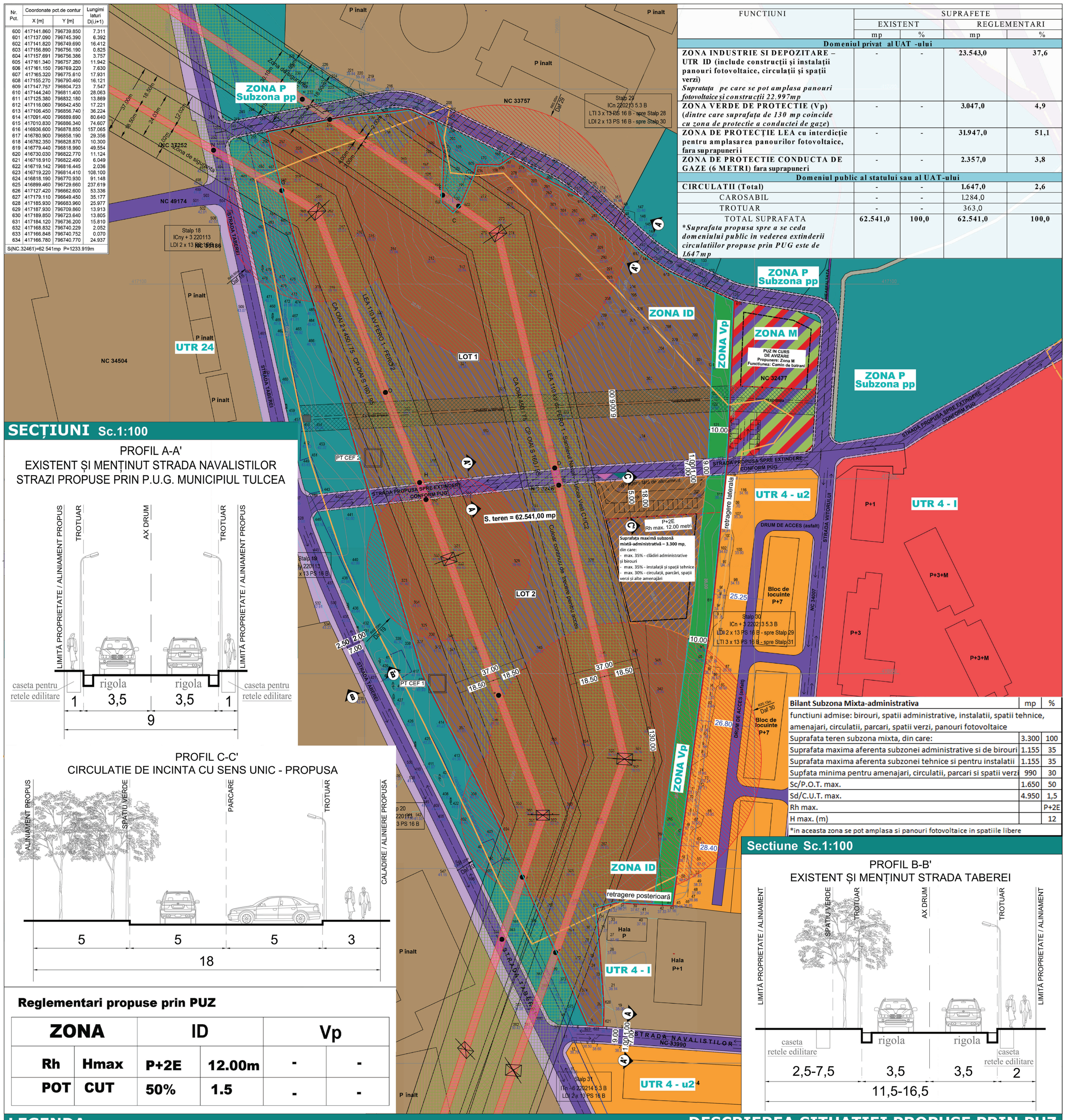
PLAN URBANISTIC ZONAL — U.A.T. Municipiul Tulcea

Municipiul Tulcea, Strada Taberei FN
NC 32461

PLANSA 5 - REGLEMENTARI URBANISTICE

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
600	417141.860	796739.850	7.311
601	417137.090	796745.390	6.392
602	417141.820	796749.690	16.412
603	417156.890	796756.190	0.825
604	417157.691	796756.386	3.757
605	417161.340	796757.280	11.942
606	417161.150	796769.220	7.630
607	417165.320	796775.610	17.931
608	417155.270	796790.460	16.121
609	417147.757	796804.723	7.547
610	417144.240	796811.400	28.063
611	417125.380	796832.180	13.869
612	417116.060	796842.450	17.221
613	417106.450	796856.740	36.224
614	417091.400	796889.690	80.640
615	417010.830	796886.340	74.607
616	416936.600	796878.850	157.065
617	416780.900	796858.190	29.356
618	416782.350	796828.870	10.300
619	416779.440	796818.990	49.554
620	416730.030	796822.770	11.124
621	416718.910	796822.490	6.049
622	416719.142	796816.445	2.036
623	416719.220	796814.410	108.100
624	416818.190	796770.930	91.148
625	416899.460	796729.660	237.619
626	417127.420	796662.600	53.336
627	417179.110	796649.450	35.177
628	417185.930	796683.960	25.977
629	417187.930	796709.860	13.913
630	417189.850	796723.640	13.805
631	417184.120	796736.200	15.810
632	417168.832	796740.229	2.052
633	417166.848	796740.752	0.070
634	417166.780	796740.770	24.937

S(NC.32461)=62 541mp P=1233.919m



BILANT TERITORIAL

FUNCTIUNI	SUPRAFETE EXISTENT mp	%	REGLEMENTARI mp	%
Domeniul privat al UAT -ului				
ZONA INDUSTRIE SI DEPOZITARE – UTR ID (include construcții și instalații panouri fotovoltaice, circulații și spații verzi) *Suprataţa pe care se pot amplasa panouri fotovoltaice și construcții 22.997mp*	-	-	**23.543,0**	**37,6**
ZONA VERDE DE PROTECTIE (Vp) *(dintre care suprafața de 130 mp coincide cu zona de protectie a conductei de gaze)*	-	-	**3.047,0**	**4,9**
ZONA DE PROTECȚIE LEA cu interdicție pentru amplasarea panourilor fotovoltaice, fara suprapunerii	-	-	**31.947,0**	**51,1**
ZONA DE PROTECTIE CONDUCTA DE GAZE (6 METRI) fara suprapuneri	-	-	**2.357,0**	**3,8**
Domeniul public al statului sau al UAT-ului				
CIRCULATII (Total)	-	-	**1.647,0**	**2,6**
CAROSABIL	-	-	1.284,0	
TROTUAR	-	-	363,0	
TOTAL SUPRAFATA **Suprafata propusa spre a se ceda domeniului public in vederea extinderii circulatiilor propuse prin PUG este de 1.647mp*	**62.541,0**	**100,0**	**62.541,0**	**100,0**

SECȚIUNI Sc.1:100

PROFIL A-A'
EXISTENT ȘI MENȚINUT STRADA NAVALISTILOR
STRAZI PROPUSE PRIN P.U.G. MUNICIPIUL TULCEA

PROFIL C-C'
CIRCULATIE DE INCINTA CU SENS UNIC - PROPUSA

Reglementari propuse prin PUZ

ZONA		ID		Vp	
Rh	Hmax	P+2E	12.00m	-	-
POT	CUT	50%	1.5	-	-

Sectiune Sc.1:100

PROFIL B-B'
EXISTENT ȘI MENȚINUT STRADA TABEREI

Bilant Subzona Mixta-administrativa	mp	%
functiuni admise: birouri, spatii administrative, instalatii, spatii tehnice, amenajari, circulatii, parcari, spatii verzi, panouri fotovoltaice		
Suprafata teren subzona mixta, din care:	3.300	100
Suprafata maxima aferenta subzonei administrative si de birouri	1.155	35
Suprafata maxima aferenta subzonei tehnice si pentru instalatii	1.155	35
Supfata minima pentru amenajari, circulatii, parcari si spatii verzi	990	30
Sc/P.O.T. max.	1.650	50
Sd/C.U.T. max.	4.950	1,5
Rh max.		P+2E
H max. (m)		12

*in aceasta zona se pot amplasa si panouri fotovoltaice in spatiile libere

LEGENDA

LIMITE
- Limita cadastre
- Limita de proprietate

RESTRICTII
- Limita edificabil
- Retragere fata de aliniament
- Limita UTR - zona functionala
- Subzonă mixtă-administrativă clădiri administrative si pentru birouri, instalații si spații tehnice, circulații, parcări, spații verzi și alte amenajări
- Zona de protectie conducta subterana
- Culoar de trecere aferent LEA stabilit conform Analizei de risc
- Zona de siguranță aferentă LEA stabilită conform Analizei de risc
- Culoar de trecere in lungul axului LEA pentru asigurarea accesului personalului de exploatare / mentenanta LEA.
- Zona cu distanta minima de apropiere "Daf" masurata de la limita cea mai apropiata a fundatiei stalpului LEA Daf = 1.5 x H stalp la care se adauga jumatatea din distanta pe diagonala intre fundatiile picioarelor stalpilor
- Zona reglementată prin PUZ - pentru amplasarea panourilor fotovoltaice
- Sit arheologic TI sit 5
- Zona de protecție a sitului arheologic TI sit 5

REGIM JURIDIC AL PROPRIETATILOR
- Teren propus sa treaca in domeniul public

ZONE FUNCTIONALE
- Zona pentru institutii si servicii publice de interes general
- Zona de unitati industriale de depozitare si transport
- Zona de parcuri, recreere si turism
- Zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban
- Zona mixta propusa prin PUZ in curs de avizare
- Zona reglementată prin PUZ - unitati industriale si depozitare (ID)
- Zona reglementată prin PUZ - Zona verde de protectie (Vp)

CIRCULATII SI ACCESE
- Acces pietonal
- Acces carosabil
- Circulatii pietonale
- Circulatii carosabile
- Circulatii carosabile propuse conform PUG
- Circulatii pietonale propuse conform PUG
- Drum neasfaltat
- Canal de aductiune

DESCRIEREA SITUATIEI PROPUSE PRIN PUZ

Conform analizei de risc privind coexistenta LEA 110 kV FERO 1 – FERO 2, LEA 110 kV dc TULCEA VEST – SANTIERUL NAVAL – FERO 1 C1/C2 cu obiectivul „REALIZARE PARC FOTOVOLTAIC" elaborată de ing. Octavian PASCU și ing. Romeo LUPU:

4.4.5. Traversari si apropieri fata de panouri fotovoltaice

- permisa cu acordul partilor implicate (beneficiar si operator de distributie) si cu asumarea si aplicarea masurilor rezultate in urma analizei de risc.
- Distanta de apropiere minima Daf este distanta masurata de la limita cea mai apropiata a fundatiei stalpului LEA - In zonele hasurate ale cercurilor ce cuprind distantele Daf, nu se vor amplasa panouri fotovoltaice.
- In culoarele continue de trecere pentru acces la stalpi, situate in lungul axelor LEA 110 kV asa cum sunt pozitionate in planul IE01 nu se vor amplasa panouri fotovoltaice

Conform Tabelului 18 din Anexa 6 la Norma conditiile de coexistenta a panourilor fotovoltaice cu LEA 110 kV sunt urmatoarele:

- distanta minima pe verticala intre conductorul inferior al LEA la sageata maxima si sol h = 6.00 m – **conditie indeplinita** – gabaritul la sol al LEA 110 kV de pe amplasament la sageata maxima indeplineste conditiile pentru zone cu circulatie frecventa h > 7 m, conditie verificata la pct. 4.4.2 si conform Anexa calcul sageti tractiuni;
- distanta minima pe verticala intre conductorul inferior al LEA la sageata maxima si partea superioara a panoului fotovoltaic H = 3.50 m – **conditie impusa.**

Propunerea conform Certificatului de Urbanism nr. 19 din 22.01.2024 este "*Realizare parc fotovoltaic*".

S teren ce a generat PUZ = 62.541,00 mp din masuratori si acte conform Act Administrativ nr. 160 din 28.06.2010.

LOT situat in Strada Taberei FN, Municipiul Tulcea, NC 32461 se afla in proprietatea privata: UAT Municipiul Tulcea

Terenul a fost împărțit în Lot 1 și Lot 2 propus spre conversie functionala din *Zona P - zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție, subzona pp - Perdele de protecție și alte zone verzi și parțial Zona I - Unități industriale, depozitare și transport* in **Zona ID - industrie și depozitare și Vp - Zona verde de protectie (10 metri).**

Puterea instalată a panourilor fotovoltaice este de 1-1,2MW/ha, iar energia produsă se va duce în SEN (Sistemul Energetic Național). Dimensionarea aproximativă este de 2-2,5 mp/ PV.

NEXUS CONSTRUCTION CONSULTING S.R.L.
Adresa punct de lucru: Sector 4, Municipiul București
CUI 33328307, J40/7705/2017, RO 4
E-mail: nexcc.srl@gmail.com, tel: 0722 911 [illegible] / 0763 [illegible]

Referat/expertiză, nr./data

SPECIFICAȚIE	NUME ȘI PRENUME	SEMNĂTURA	SCARA
ȘEF PROIECT	arh. urb. Constantin Drăghici		1:1000
PROIECTAT	arh. Emilian CALOTĂ		
	urb. Ana Maria DURLA		DATA 2024
DESENAT	urb. Ana Maria DURLA		

BENEFICIAR: U.A.T. Muncipiul Tulcea, Județul Tulcea, Municipiul Tulcea, Strada Păcii nr. 20

PROIECT NR. 351/2022

TITLU PROIECT: REALIZARE PARC FOTOVOLTAIC
Județul Tulcea, Municipiul Tulcea, Strada Taberei FN, numar cadastral 32461

FAZA: PUZ

TITLU PLANȘĂ: REGLEMENTARI URBANISTICE

PLANȘA NR. 5

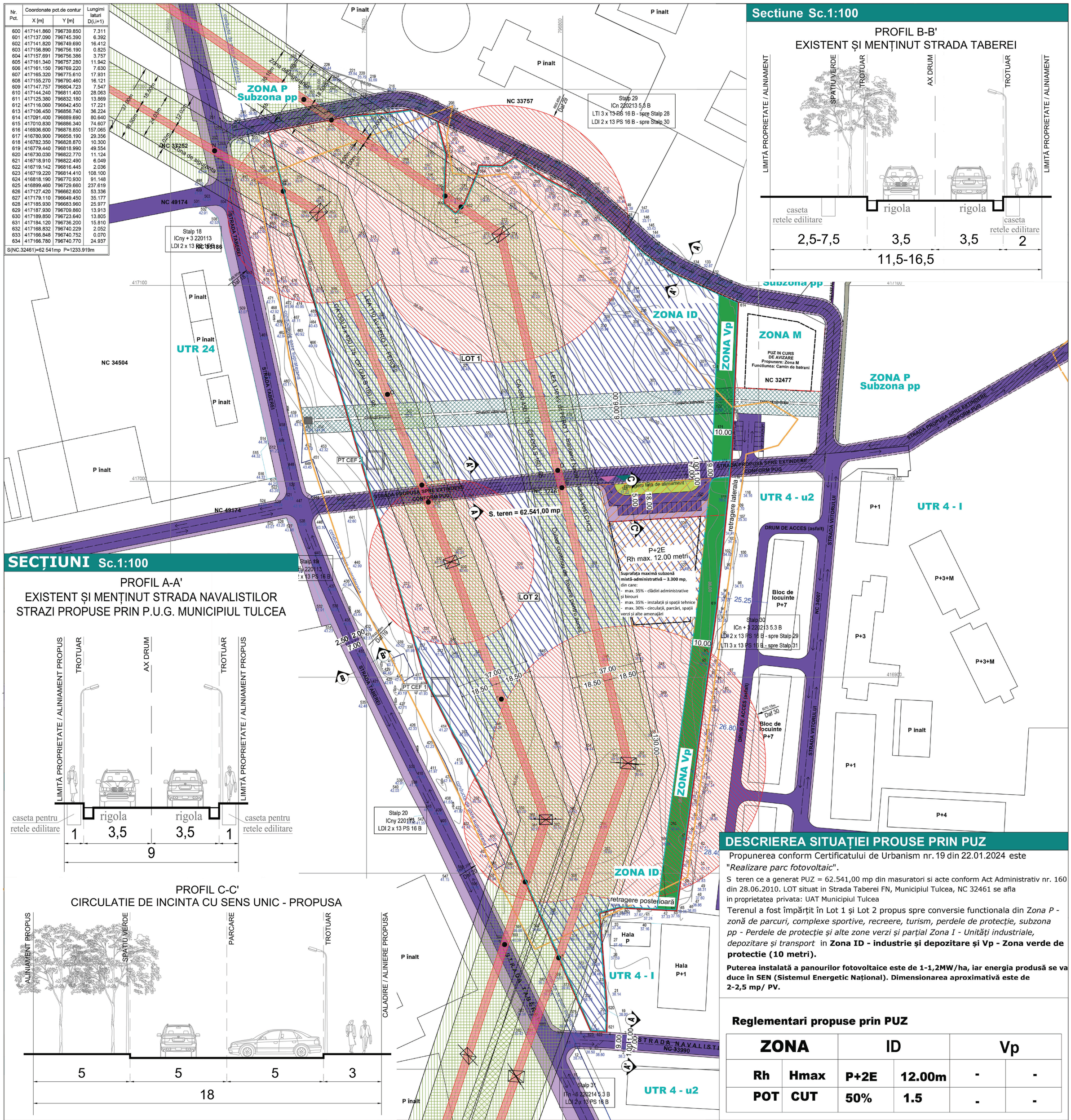
PLAN URBANISTIC ZONAL — U.A.T. Municipiul Tulcea

Municipiul Tulcea, Strada Taberei FN
NC 32461

PLANSA 6 - REGLEMENTARI URBANISTICE - CIRCULATII

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
600	417141.860	796739.850	7.311
601	417137.090	796745.390	6.392
602	417141.820	796749.690	16.412
603	417156.890	796756.190	0.825
604	417157.691	796756.386	3.757
605	417161.340	796757.280	11.942
606	417161.150	796769.220	7.630
607	417165.320	796775.610	17.931
608	417155.270	796790.460	16.121
609	417147.757	796804.723	7.547
610	417144.240	796811.400	28.063
611	417125.380	796832.180	13.869
612	417116.060	796842.450	17.221
613	417106.450	796856.740	36.224
614	417091.400	796889.690	80.640
615	417010.830	796886.340	74.607
616	416936.600	796878.850	157.065
617	416780.900	796858.190	29.356
618	416782.350	796828.870	10.300
619	416779.440	796818.990	49.554
620	416730.030	796822.770	11.124
621	416718.910	796822.490	6.049
622	416719.142	796816.445	2.036
623	416719.220	796814.410	108.100
624	416818.190	796770.930	91.148
625	416899.460	796729.660	237.619
626	417127.420	796662.600	53.336
627	417179.110	796649.450	35.177
628	417185.930	796683.960	25.977
629	417187.930	796709.860	13.913
630	417189.850	796723.640	13.805
631	417184.120	796736.200	15.810
632	417168.832	796740.229	2.052
633	417166.848	796740.752	0.070
634	417166.780	796740.770	24.937

S(NC.32461)=62 541mp P=1233.919m



Sectiune Sc.1:100

PROFIL B-B'
EXISTENT ȘI MENȚINUT STRADA TABEREI

SECȚIUNI Sc.1:100

PROFIL A-A'
EXISTENT ȘI MENȚINUT STRADA NAVALISTILOR
STRAZI PROPUSE PRIN P.U.G. MUNICIPIUL TULCEA

PROFIL C-C'
CIRCULATIE DE INCINTA CU SENS UNIC - PROPUSA

DESCRIEREA SITUAȚIEI PROUSE PRIN PUZ

Propunerea conform Certificatului de Urbanism nr. 19 din 22.01.2024 este "*Realizare parc fotovoltaic*".

S teren ce a generat PUZ = 62.541,00 mp din masuratori si acte conform Act Administrativ nr. 160 din 28.06.2010. LOT situat in Strada Taberei FN, Municipiul Tulcea, NC 32461 se afla in proprietatea privata: UAT Municipiul Tulcea

Terenul a fost împărțit în Lot 1 și Lot 2 propus spre conversie functionala din *Zona P - zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție, subzona pp - Perdele de protecție și alte zone verzi și parțial Zona I - Unități industriale, depozitare și transport* in **Zona ID - industrie și depozitare și Vp - Zona verde de protectie (10 metri).**

Puterea instalată a panourilor fotovoltaice este de 1-1,2MW/ha, iar energia produsă se va duce în SEN (Sistemul Energetic Național). Dimensionarea aproximativă este de 2-2,5 mp/ PV.

Reglementari propuse prin PUZ

ZONA		ID		Vp	
Rh	Hmax	P+2E	12.00m	-	-
POT	CUT	50%	1.5	-	-

LEGENDA

LIMITE
- Limita cadastre
- Limita de proprietate

RESTRICTII
- Limita edificabil
- Retragere fata de aliniament
- Limita UTR - subzona functionala
- Subzonă mixtă-administrativă clădiri administrative și pentru birouri, instalații si spații tehnice, circulații, parcări, spații verzi și alte amenajări
- Zona de protectie conducta subterana
- Culoar de trecere aferent LEA stabilit conform Analizei de risc
- Zona de siguranță aferent LEA stabilit conform Analizei de risc
- Culoar de trecere in lungul axului LEA pentru asigurarea accesului personalului de exploatare / mentenanta LEA.
- Zona cu distanta minima de apropiere "Daf" masurata de la limita cea mai apropiata a fundatiei stalpului LEA Daf = 1.5 x H stalp la care se adauga jumatatea din distanta pe diagonala intre fundatiile picioarelor stalpilor
- Zona reglementată prin PUZ - pentru amplasarea panourilor fotovoltaice
- Sit arheologic Tl sit 5
- Zona de protecție a sitului arheologic Tl sit 5

REGIM JURIDIC AL PROPRIETATILOR
- Teren propus sa treaca in domeniul public

ZONE FUNCTIONALE
- Zona reglementată prin PUZ - Zona verde de protectie (Vp)

CIRCULATII SI ACCESE
- Acces pietonal
- Acces carosabil
- Circulatii pietonale
- Circulatii carosabile
- Circulatii carosabile propuse conform PUG
- Circulatii pietonale propuse conform PUG
- Drum neasfaltat
- Canal de aductiune

ILUSTRAREA SITUATIEI PROPUSE PRIN PUZ

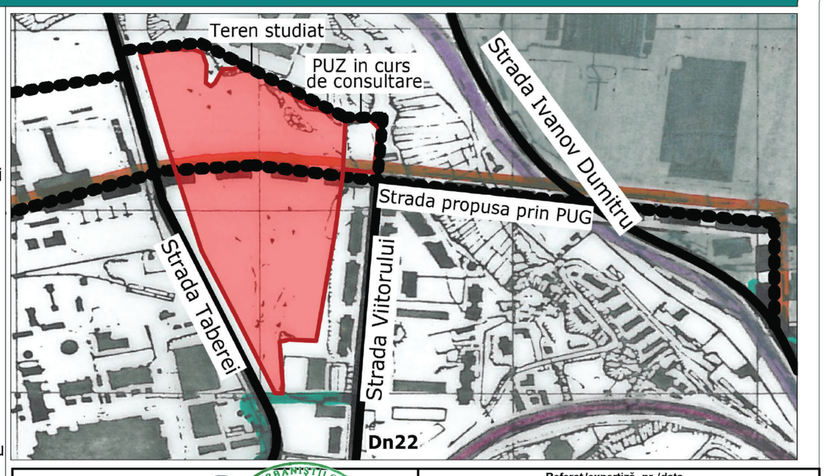
Conform analizei de risc privind coexistenta LEA 110 kV FERO 1 – FERO 2, LEA 110 kV dc TULCEA VEST – SANTIERUL NAVAL – FERO 1 C1/C2 cu obiectivul „REALIZARE PARC FOTOVOLTAIC" elaborată de ing. Octavian PASCU și ing. Romeo LUPU:

4.4.5. Traversari si apropieri fata de panouri fotovoltaice

- permisa cu acordul partilor implicate (beneficiar si operator de distributie) si cu asumarea si aplicarea masurilor rezultate in urma analizei de risc.
- Distanta de apropiere minima Daf este distanta masurata de la limita cea mai apropiata a fundatiei stalpului LEA - In zonele hasurate ale cercurilor ce cuprind distantele Daf, nu se vor amplasa panouri fotovoltaice.
- In culoarele continue de trecere pentru acces la stalpi, situate in lungul axelor LEA 110 kV asa cum sunt pozitionate in planul IE01 nu se vor amplasa panouri fotovoltaice

Conform Tabelului 18 din Anexa 6 la Norma conditiile de coexistenta a panourilor fotovoltaice cu LEA 110 kV sunt urmatoarele:

- distanta minima pe verticala intre conductorul inferior al LEA la sageata maxima si sol h = 6.00 m – **conditie indeplinita** – gabaritul la sol al LEA 110 kV de pe amplasament la sageata maxima indeplineste conditiile pentru zone cu circulatie frecventa h > 7 m, conditie verificata la pct. 4.4.2 si conform Anexa calcul sageti tractiuni;
- distanta minima pe verticala intre conductorul inferior al LEA la sageata maxima si partea superioara a panoului fotovoltaic H = 3.50 m – **conditie impusa.**



NEXUS CONSTRUCTION CONSULTING S.R.L.				Referat/expertiză, nr./data
SPECIFICAȚIE	NUME ȘI PRENUME	SEMNĂTURA	SCARA 1:1000	BENEFICIAR: U.A.T. Muncipiul Tulcea, Județul Tulcea, Municipiul Tulcea, Strada Păcii nr. 20 — PROIECT NR. 351/2022
ȘEF PROIECT	arh. urb. Constantin Drăghici			TITLU PROIECT: REALIZARE PARC FOTOVOLTAIC, Județul Tulcea, Municipiul Tulcea, Strada Taberei FN, numar cadastral 32461 — FAZA PUZ
PROIECTAT	arh. Emilian CALOTĂ urb. Ana Maria DURLA		DATA 2024	TITLU PLANȘĂ: REGLEMENTARI URBANISTICE - CIRCULAȚII — PLANȘA NR. 6
DESENAT	urb. Ana Maria DURLA			

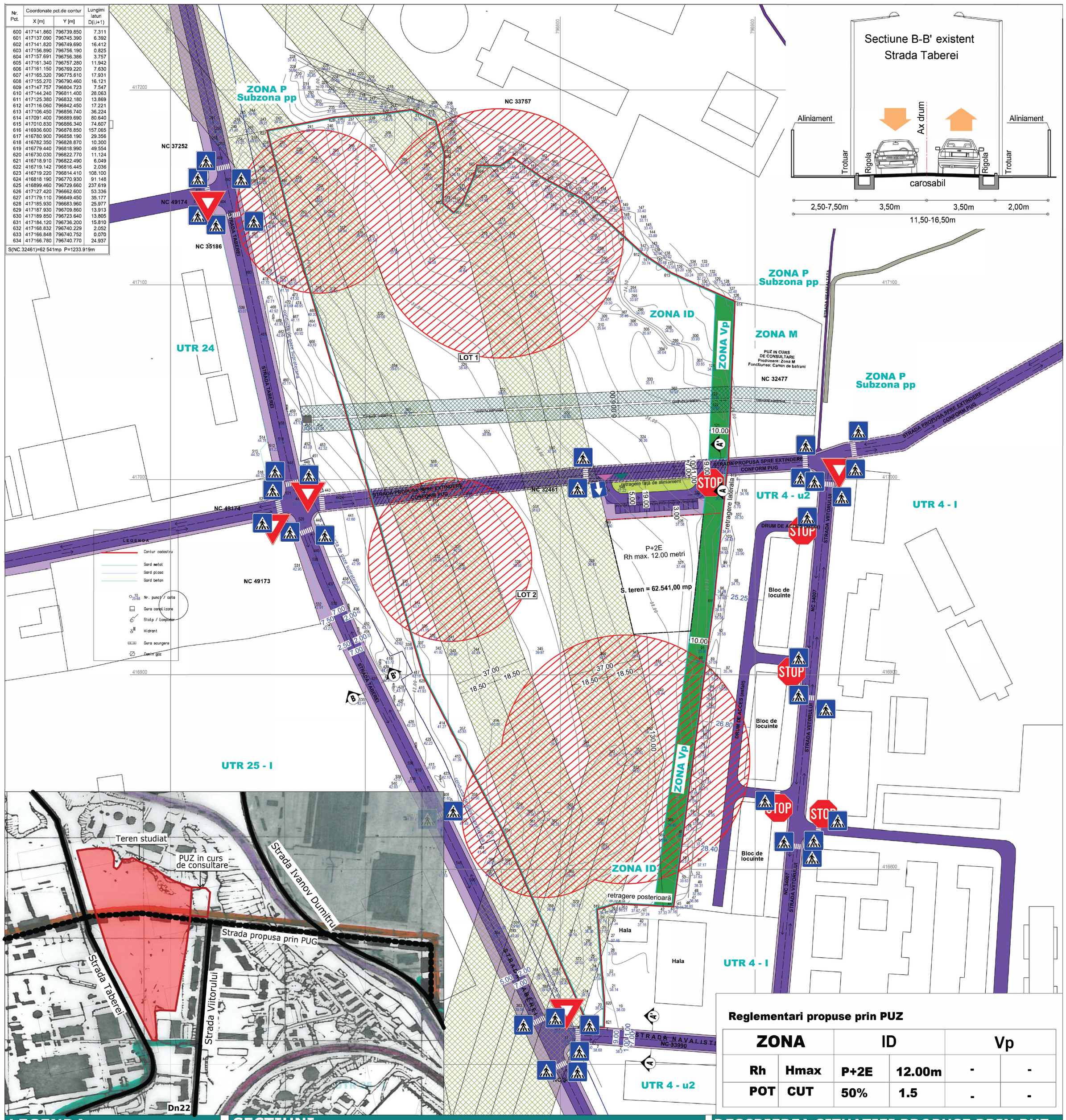
PLAN URBANISTIC ZONAL — U.A.T. Municipiul Tulcea

Municipiul Tulcea, Strada Taberei FN
NC 32461

PLANSA 6.1 - CIRCULAȚII - MARCAJE ȘI INDICATOARE PROPUSE

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
600	417141.860	796739.850	7.311
601	417137.090	796745.390	6.392
602	417141.820	796749.690	16.412
603	417156.890	796756.190	0.825
604	417157.691	796756.386	3.757
605	417161.340	796757.280	11.942
606	417161.150	796769.220	7.630
607	417165.320	796775.610	17.931
608	417155.270	796790.460	16.121
609	417147.757	796804.723	7.547
610	417144.240	796811.400	28.063
611	417125.380	796832.180	13.869
612	417116.060	796842.450	17.221
613	417106.450	796856.740	36.224
614	417091.400	796889.690	80.640
615	417010.830	796886.340	74.607
616	416936.600	796878.850	157.065
617	416780.900	796858.190	29.356
618	416782.350	796828.870	10.300
619	416779.440	796818.990	49.554
620	416730.030	796822.770	11.124
621	416718.910	796822.490	6.049
622	416719.142	796816.445	2.036
623	416719.220	796814.410	108.100
624	416818.190	796770.930	91.148
625	416899.460	796729.660	237.619
626	417127.420	796662.600	53.336
627	417179.110	796649.450	35.177
628	417185.930	796683.960	25.977
629	417187.930	796709.860	13.913
630	417189.850	796723.640	13.805
631	417184.120	796736.200	15.810
632	417168.832	796740.229	2.052
633	417166.848	796740.752	0.070
634	417166.780	796740.770	24.937

S(NC.32461)=62 541mp P=1233.919m



Reglementari propuse prin PUZ

ZONA		ID		Vp	
Rh	Hmax	P+2E	12.00m	-	-
POT	CUT	50%	1.5	-	-

LEGENDA

LIMITE
- Limita cadastre
- Limita de proprietate

RESTRICTII
- Limita edificabil
- Retragere fata de aliniament
- Limita UTR - subzona functionala
- Zona de protectie conducta subterana
- Culoar de trecere aferent LEA stabilit conform Analizei de risc
- Zona de siguranță aferent LEA stabilit conform Analizei de risc
- Culoar de trecere in lungul axului LEA pentru asigurarea accesului personalului de exploatare / mentenanta LEA.
- Zona cu distanta minima de apropiere "Daf" masurata de la limita cea mai apropiata a fundatiei stalpului LEA Daf = 1.5 x H stalp la care se adauga jumatatea din distanta pe diagonala intre fundatiile picioarelor stalpilor
- Zona reglementată prin PUZ - pentru amplasarea panourilor fotovoltaice
- Sit arheologic TI sit 5
- Zona de protecție a sitului arheologic TI sit 5

REGIM JURIDIC AL PROPRIETATILOR
- Teren propus sa treaca in domeniul public

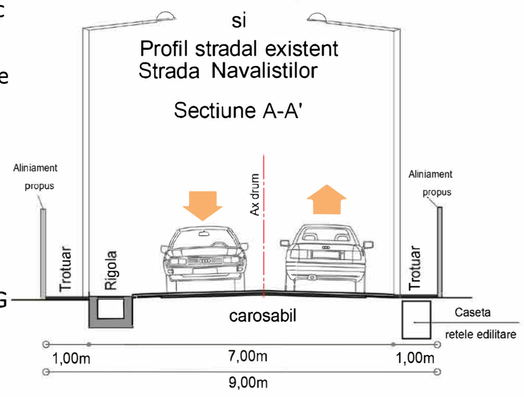
ZONE FUNCTIONALE
- Zona reglementată prin PUZ - Zona verde de protectie (Vp)

CIRCULATII SI ACCESE
- Acces pietonal
- Acces carosabil
- Circulatii pietonale
- Circulatii carosabile
- Circulatii carosabile propuse conform PUG
- Circulatii pietonale propuse conform PUG
- Drum neasfaltat
- Canal de aductiune

SECȚIUNI

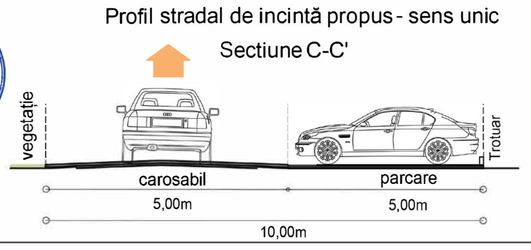
Profil stradal propus spre extindere conform PUG Municipiul Tulcea
si
Profil stradal existent Strada Navalistilor

Sectiune A-A'



Profil stradal de incintă propus - sens unic

Sectiune C-C'



DESCRIEREA SITUATIEI PROPUSE PRIN PUZ

Propunerea conform Certificatului de Urbanism nr. 19 din 22.01.2024 este "*Realizare parc fotovoltaic*".

S teren ce a generat **PUZ = 62.541,00 mp** din masuratori si acte conform Act Administrativ nr. 160 din 28.06.2010.

LOT situat in **Strada Taberei FN, Municipiul Tulcea, NC 32461** se afla in proprietatea privata: UAT Municipiul Tulcea.

Terenul a fost împărțit în Lot 1 și Lot 2 propus spre conversie functionala din Zona P - zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție, subzona pp - Perdele de protecție și alte zone verzi și parțial Zona I - Unități industriale, depozitare și transport in **Zona ID - industrie și depozitare** și **Vp - Zona verde de protectie (10 metri).**

Suprafața pe care se pot amplasa panouri fotovoltaice conform bilanțului teritorial propus este de aproximativ 23.000 mp din care rezultă o puterea instalată de aproximativ 2.40 MW (1.20 MW/ha).

Pentru a putea amplasa panouri în culoarul de protecție LEA s-a elaborat o analiză de risc și un studiu de coexistență solicitat prin adresa nr. 212602/11.08.2022 emisă de E-distribuție Dobrogea conform Ordinului ANRE nr. 239/2019. Prin acest studiu s-au stabilit zonele care permit amplasarea panourilor fotovoltaice fără a exista un conflict la nivelul instalațiilor.

NEXUS CONSTRUCTION CONSULTING S.R.L.
Adresă punct de lucru: Sector 4, Municipiul București
CUI 33328307, J40/7706/27.06.2011
E-mail: nexcc.srl@gmail.com, tel: 0722.919.[illegible]/0763.633.[illegible]

SPECIFICAȚIE	NUME SI PRENUME	SEMNATURA	SCARA
ȘEF PROIECT	arh. urb. Constantin Drăghici		
PROIECTAT	arh. Emilian CALOTĂ		DATA
	urb. Ana Maria DURLA		2024
DESENAT	urb. Ana Maria DURLA		

Referat /experti ă . nr /data

BENEFICIAR: U.A.T. Muncipiul Tulcea, Județul Tulcea, Municipiul Tulcea, Strada Păcii nr. 20,

PROIECT NR . 351/2022

TITLU PROIECT : REALIZARE PARC FOTOVOLTAIC
Județul Tulcea, Municipiul Tulcea, Strada Taberei FN, numar cadastral 32461

FAZA: **PUZ**

TITLU PLANȘĂ : CIRCULAȚII - MARCAJE ȘI INDICATOARE PROPUSE

PLANȘA NR . 6.1

PLAN URBANISTIC ZONAL — U.A.T. Municipiul Tulcea

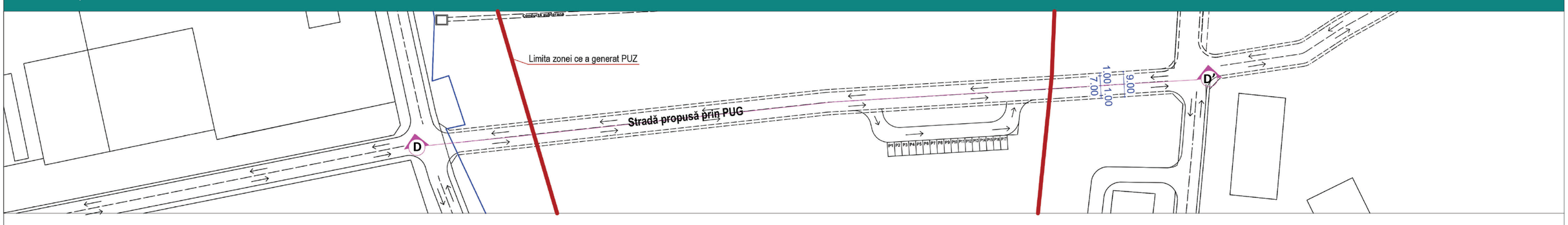
Municipiul Tulcea, Strada Taberei FN
NC 32461

PLANSA 7 - PROFILE STRADALE

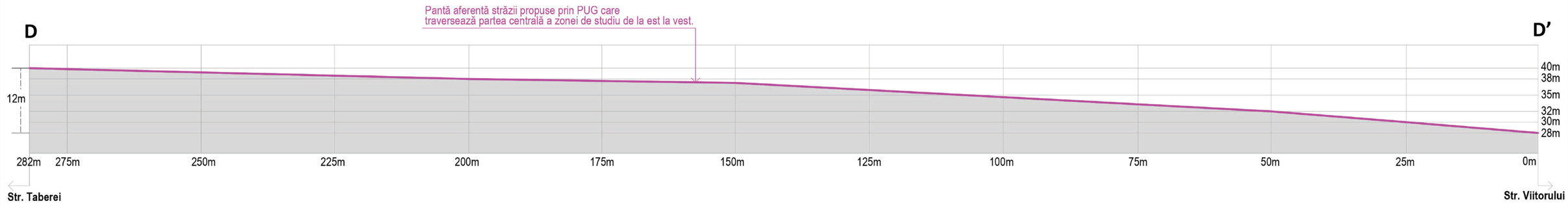
Perspectivă aeriană la intersecția dintre str. Viitorului și artera propusă prin PUG

Perspectivă aeriană asupra intersecției dintre str. Taberei și artera propusă prin PUG

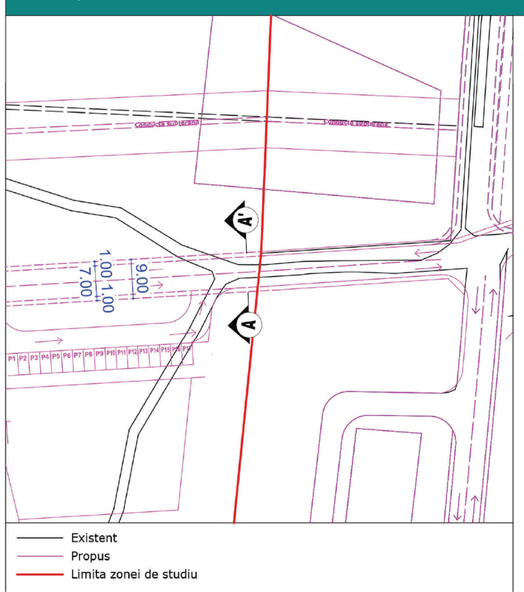
DESFĂȘURATA B-B' Scara 1:1000



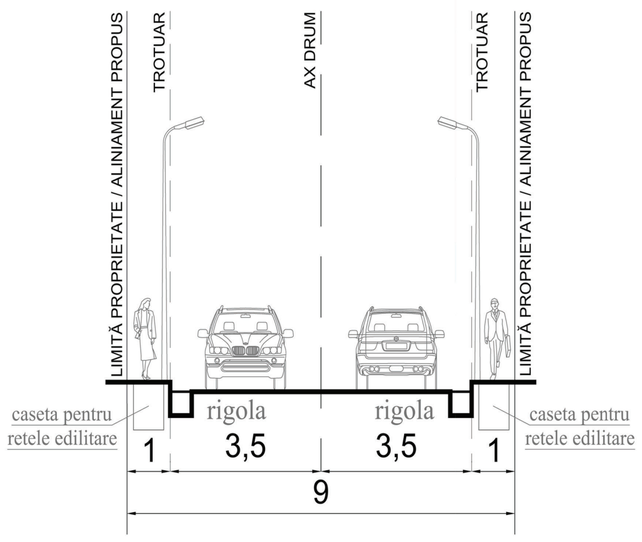
***Panta medie este de 4.4% și este favorabilă pentru racordarea carosabilă a străzii propuse cu str. Taberei la vest și str. Viitorului la est.**



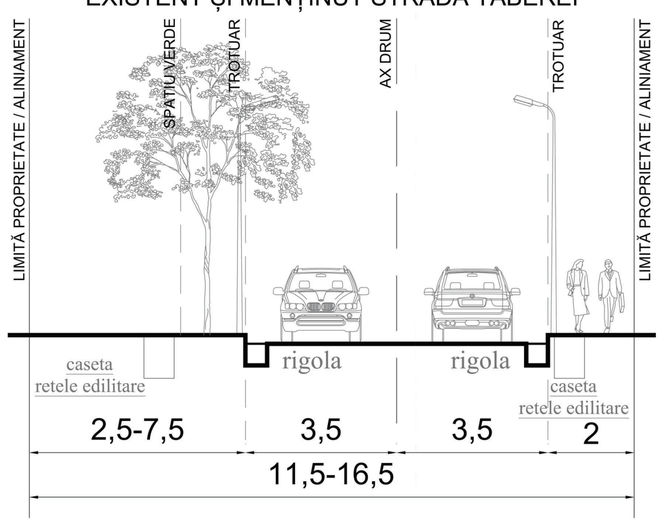
SECȚIUNE A-A' SC 1:100



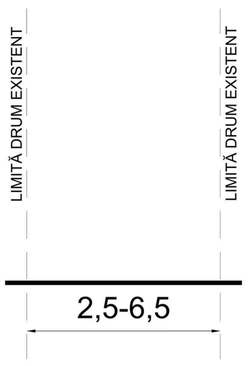
PROFIL A-A'
EXISTENT ȘI MENȚINUT STRADA NAVALISTILOR
STRAZI PROPUSE PRIN P.U.G. MUNICIPIUL TULCEA



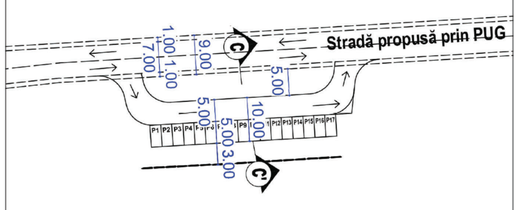
PROFIL B-B'
EXISTENT ȘI MENȚINUT STRADA TABEREI



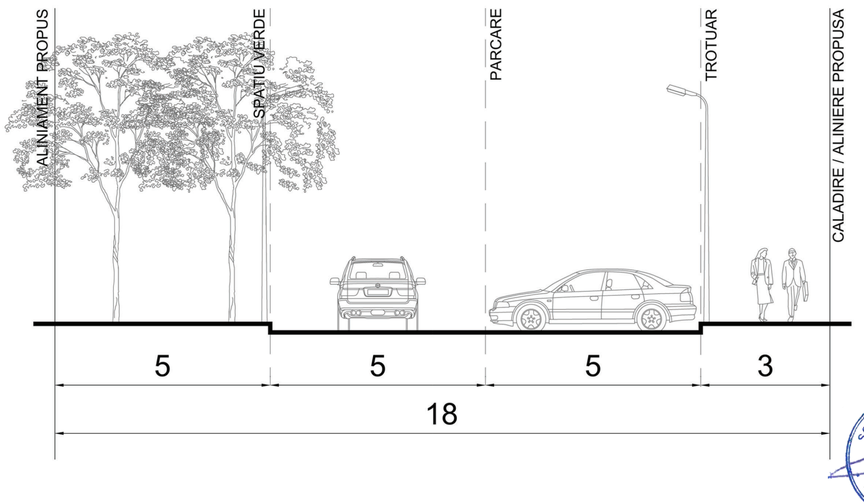
PROFIL C-C'
DRUM DE PAMANT EXISTENT



SECȚIUNE C-C' SC 1:100



PROFIL C-C'
CIRCULATIE DE INCINTA CU SENS UNIC - PROPUSA



DESCRIEREA SITUATIEI PROPUSE PRIN PUZ

Propunerea conform Certificatului de Urbanism nr. 19 din 22.01.2024 este "*Realizare parc fotovoltaic*".

S teren ce a generat **PUZ = 62.541,00 mp** din masuratori si acte conform Act Administrativ nr. 160 din 28.06.2010.

LOT situat in **Strada Taberei FN, Municipiul Tulcea, NC 32461** se afla in proprietatea privata: UAT Municipiul Tulcea.

Terenul a fost împărțit în Lot 1 și Lot 2 propus spre conversie functionala din Zona P - zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție, subzona pp - Perdele de protecție și alte zone verzi și parțial Zona I - Unități industriale, depozitare și transport in **Zona ID - industrie și depozitare** și **Vp - Zona verde de protectie (10 metri).**

Suprafața pe care se pot amplasa panouri fotovoltaice conform bilanțului teritorial propus este de aproximativ 23.000 mp din care rezultă o puterea instalată de aproximativ 2.40 MW (1.20 MW/ha).

Pentru a putea amplasa panouri în culoarul de protecție LEA s-a elaborat o analiză de risc și un studiu de coexistență solicitat prin adresa nr. 212602/11.08.2022 emisă de E-distribuție Dobrogea conform Ordinului ANRE nr. 239/2019. Prin acest studiu s-au stabilit zonele care permit amplasarea panourilor fotovoltaice fără a exista un conflict la nivelul instalațiilor.

NCC NEXUS CONSTRUCTION CONSULTING S.R.L.			Referat /expertiză, nr./data	
			BENEFICIAR: U.A.T. Muncipiul Tulcea, Județul Tulcea, Municipiul Tulcea, Strada Păcii nr. 20	PROIECT NR. 351/2022
SPECIFICAȚIE	NUME ȘI PRENUME	SEMNĂTURA	TITLU PROIECT: REALIZARE PARC FOTOVOLTAIC, Județul Tulcea, Municipiul Tulcea, Strada Taberei FN, numar cadastral 324461	FAZA PUZ
ȘEF PROIECT	arh. urb. Constantin Drăghici			
PROIECTAT	arh. Emilian CALOTĂ			
	urb. Ana Maria DURLA	DATA 2024	TITLU PLANȘĂ: PROFILE STRADALE	PLANȘA NR. 7
DESENAT	urb. Ana Maria DURLA			

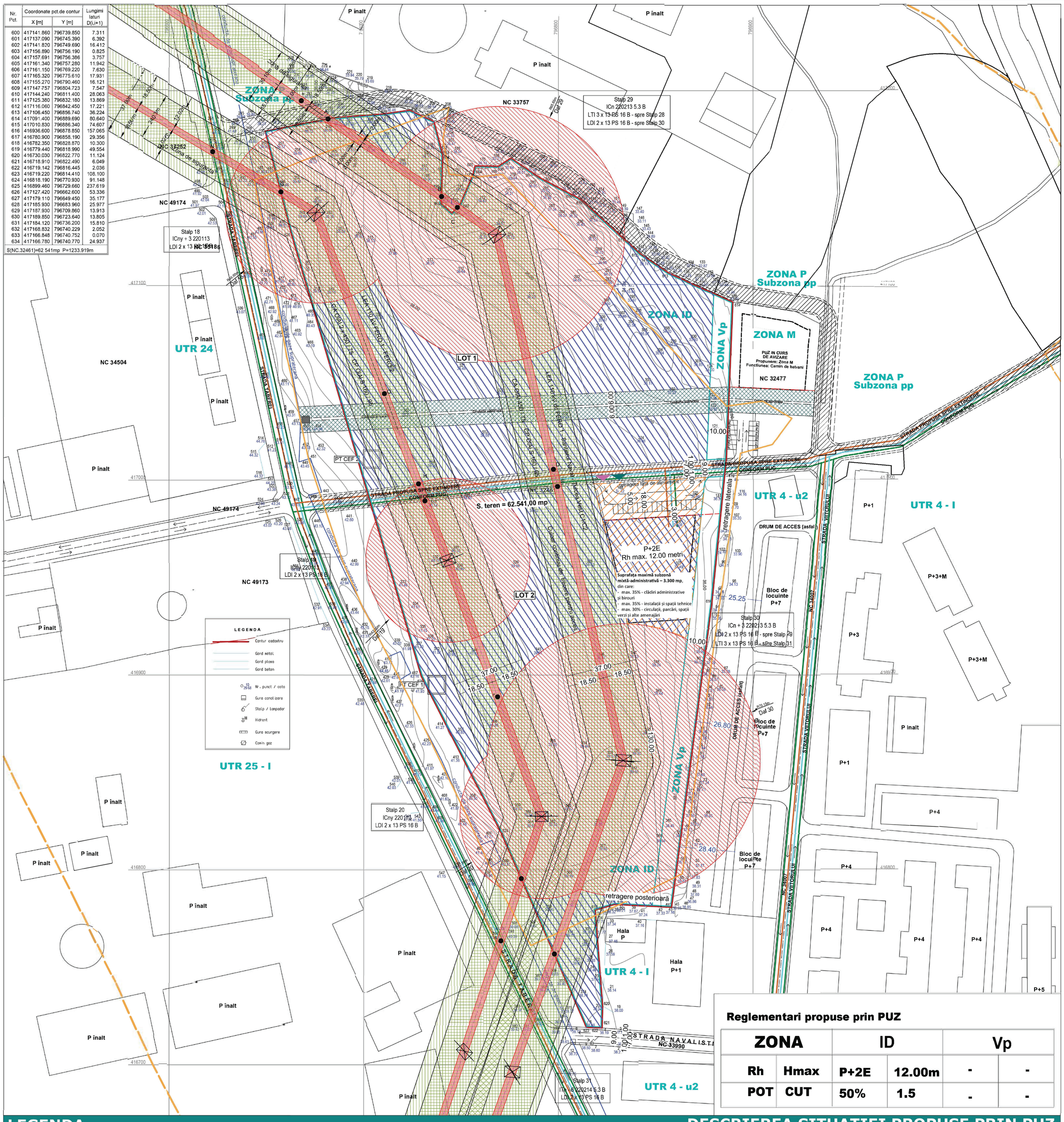
PLAN URBANISTIC ZONAL — U.A.T. Municipiul Tulcea

Municipiul Tulcea, Strada Taberei FN
NC 32461

PLANSA 8 - RETELE TEHNICO-EDILITARE

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
600	417141.860	796739.850	7.311
601	417137.090	796745.390	6.392
602	417141.820	796749.690	16.412
603	417156.890	796756.190	0.825
604	417157.691	796756.386	3.757
605	417161.340	796757.280	11.942
606	417161.150	796769.220	7.630
607	417165.320	796775.610	17.931
608	417155.270	796790.460	16.121
609	417147.757	796804.723	7.547
610	417144.240	796811.400	28.063
611	417125.380	796832.180	13.869
612	417116.060	796842.450	17.221
613	417106.450	796856.740	36.224
614	417091.400	796889.690	80.640
615	417010.830	796886.340	74.607
616	416936.600	796878.850	157.065
617	416780.900	796858.190	29.356
618	416782.350	796828.870	10.300
619	416779.440	796818.990	49.554
620	416730.030	796822.770	11.124
621	416718.910	796822.490	6.049
622	416719.142	796816.445	2.036
623	416719.220	796814.410	108.100
624	416818.190	796770.930	91.148
625	416899.460	796729.660	237.619
626	417127.420	796662.600	53.336
627	417179.110	796649.450	35.177
628	417185.930	796683.960	25.977
629	417187.930	796709.860	13.913
630	417189.850	796723.640	13.805
631	417184.120	796736.200	15.810
632	417168.832	796740.229	2.052
633	417166.848	796740.752	0.070
634	417166.780	796740.770	24.937

S(NC.32461)=62 541mp P=1233.919m



Reglementari propuse prin PUZ

ZONA		ID		Vp	
Rh	Hmax	P+2E	12.00m	-	-
POT	CUT	50%	1.5	-	-

LEGENDA

LIMITE
- Limita cadastre
- Limita de proprietate

RESTRICTII
- Limita edificabil
- Retragere fata de aliniament
- Limita UTR - subzona functionala
- Subzonă mixtă-administrativă clădiri administrative și pentru birouri, instalații si spații tehnice, circulații, parcări, spații verzi și alte amenajări
- Zona de protectie conducta subterana
- Culoar de trecere aferent LEA stabilit conform Analizei de risc
- Zona de siguranță aferent LEA stabilit conform Analizei de risc
- Culoar de trecere in lungul axului LEA pentru asigurarea accesului personalului de exploatare / mentenanta LEA.
- Zona cu distanta minima de apropiere "Daf" masurata de la limita cea mai apropiata a fundatiei stalpului LEA Daf = 1.5 x H stalp la care se adauga jumatatea din distanta pe diagonala intre fundatiile picioarelor stalpilor
- Zona reglementată prin PUZ - pentru amplasarea panourilor fotovoltaice
- Sit arheologic Tl sit 5
- Zona de protecție a sitului arheologic Tl sit 5

REGIM JURIDIC AL PROPRIETATILOR
- Teren propus sa treaca in domeniul public

RETELE EXISTENTE
- Retea de apa
- Retea canalizare
- Retea energie electrica

RETELE PROPUSE
- Retea de apa propusa
- Retea canalizare propusa
- Retea energie electrica propusa

CIRCULATII SI ACCESE
- Acces pietonal
- Acces carosabil

DESCRIEREA SITUATIEI PROPUSE PRIN PUZ

Conform analizei de risc privind coexistenta LEA 110 kV FERO 1 – FERO 2, LEA 110 kV dc TULCEA VEST – SANTIERUL NAVAL – FERO 1 C1/C2 cu obiectivul „REALIZARE PARC FOTOVOLTAIC" elaborată de ing. Octavian PASCU și ing. Romeo LUPU:

4.4.5. Traversari si apropieri fata de panouri fotovoltaice

- permisa cu acordul partilor implicate (beneficiar si operator de distributie) si cu asumarea si aplicarea masurilor rezultate in urma analizei de risc.
- Distanta de apropiere minima Daf este distanta masurata de la limita cea mai apropiata a fundatiei stalpului LEA - In zonele hasurate ale cercurilor ce cuprind distantele Daf, nu se vor amplasa panouri fotovoltaice.
- In culoarele continue de trecere pentru acces la stalpi, situate in lungul axelor LEA 110 kV asa cum sunt pozitionate in planul IE01 nu se vor amplasa panouri fotovoltaice

Conform Tabelulului 18 din Anexa 6 la Norma conditiile de coexistenta a panourilor fotovoltaice cu LEA 110 kV sunt urmatoarele:
- distanta minima pe verticala intre conductorul inferior al LEA la sageata maxima si sol h = 6.00 m – **conditie indeplinita** – gabaritul la sol al LEA 110 kV de pe amplasament la sageata maxima indeplineste conditiile pentru zone cu circulatie frecventa h > 7 m, conditie verificata la pct. 4.4.2 si conform Anexa calcul sageti tractiuni;
- distanta minima pe verticala intre conductorul inferior al LEA la sageata maxima si partea superioara a panoului fotovoltaic H = 3.50 m – **conditie impusa.**

Propunerea conform Certificatului de Urbanism nr. 19 din 22.01.2024 este "*Realizare parc fotovoltaic*".

S teren ce a generat PUZ = 62.541,00 mp din masuratori si acte conform Act Administrativ nr. 160 din 28.06.2010.
LOT situat in Strada Taberei FN, Municipiul Tulcea, NC 32461 se afla in proprietatea privata: UAT Municipiul Tulcea

Terenul a fost împărțit în Lot 1 și Lot 2 propus spre conversie functionala din *Zona P - zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție, subzona pp - Perdele de protecție și alte zone verzi și parțial Zona I - Unități industriale, depozitare și transport* in **Zona ID - industrie și depozitare și Vp - Zona verde de protectie (10 metri).**

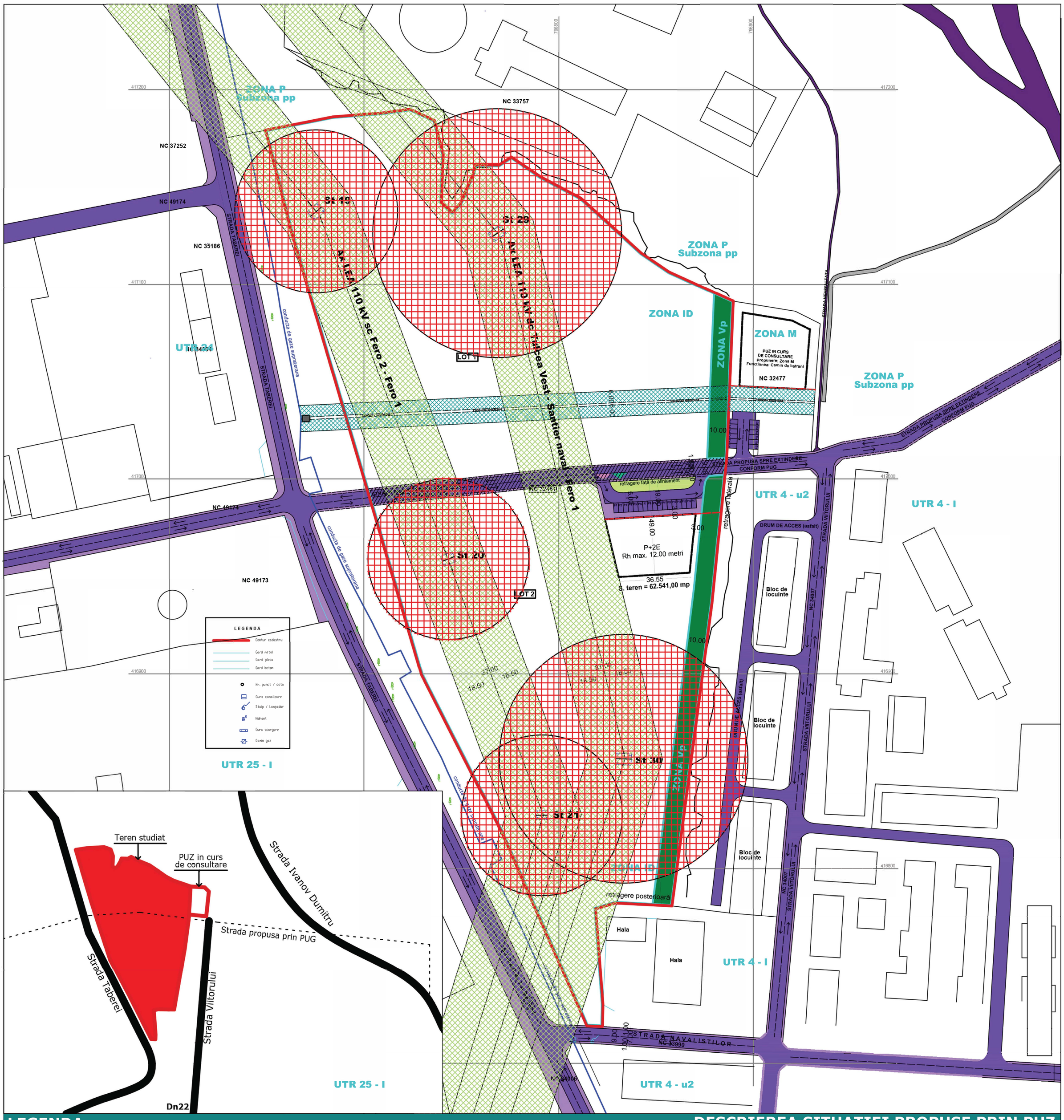
Puterea instalată a panourilor fotovoltaice este de 1-1,2MW/ha, iar energia produsă se va duce în SEN (Sistemul Energetic Național). Dimensionarea aproximativă este de 2-2,5 mp/ PV.

NEXUS CONSTRUCTION CONSULTING S.R.L.				Referat /expertiză, nr./data	
				BENEFICIAR: U.A.T. Muncipiul Tulcea, Județul Tulcea, Municipiul Tulcea, Strada Păcii nr. 20	PROIECT NR. 351/2022
SPECIFICAȚIE	NUME ȘI PRENUME	SEMNĂTURA	SCARA 1:1000	TITLU PROIECT: REALIZARE PARC FOTOVOLTAIC, Județul Tulcea, Municipiul Tulcea, Strada Taberei FN, numar cadastral 32461	FAZA PUZ
ȘEF PROIECT	arh. urb. Constantin Drăghici				
PROIECTAT	arh. Emilian CALOTĂ				
	urb. Ana Maria DURLA		DATA 2024	TITLU PLANȘĂ: RETELE TEHNICO-EDILITARE	PLANȘA NR. 8
DESENAT	urb. Ana Maria DURLA				

PLAN URBANISTIC ZONAL — U.A.T. Municipiul Tulcea

Municipiul Tulcea, Strada Taberei FN
NC 32461

PLANSA 8.1 - RESTRICTII LEA



LEGENDA

LIMITE

- Limita de proprietate

RESTRICTII

- Limita edificabil
- Retragere fata de aliniament
- Zona de protectie conducta subterana
- Zona de siguranță aferentă LEA stabilită conform Analizei de risc
- Zona cu distanta minima de apropiere "Daf" masurata de la limita cea mai apropiata a fundatiei stalpului LEA Daf = 1.5 x H stalp la care se adauga jumatatea din distanta pe diagonala intre fundatiile picioarelor stalpilor

ZONE FUNCTIONALE

- Zona reglementată prin PUZ - Zona verde de protectie (Vp)

REGIM JURIDIC AL PROPRIETATILOR

- Teren propus sa treaca in domeniul public

CIRCULATII SI ACCESE

- Acces pietonal
- Acces carosabil
- Circulatii pietonale
- Circulatii carosabile
- Circulatii carosabile propuse conform PUG
- Circulatii pietonale propuse conform PUG
- Drum neasfaltat
- Canal de aductiune

DESCRIEREA SITUATIEI PROPUSE PRIN PUZ

Conform analizei de risc privind coexistenta LEA 110 kV FERO 1 – FERO 2, LEA 110 kV dc TULCEA VEST – SANTIERUL NAVAL – FERO 1 C1/C2 cu obiectivul „REALIZARE PARC FOTOVOLTAIC" elaborată de ing. Octavian PASCU și ing. Romeo LUPU:

4.4.5. Traversari si apropieri fata de panouri fotovoltaice

- permisa cu acordul partilor implicate (beneficiar si operator de distributie) si cu asumarea si aplicarea masurilor rezultate in urma analizei de risc.
- Distanta de apropiere minima Daf este distanta masurata de la limita cea mai apropiata a fundatiei stalpului LEA - In zonele hasurate ale cercurilor ce cuprind distantele Daf, nu se vor amplasa panouri fotovoltaice.
- In culoarele continue de trecere pentru acces la stalpi, situate in lungul axelor LEA 110 kV asa cum sunt pozitionate in planul IE01 nu se vor amplasa panouri fotovoltaice

Conform Tabelulului 18 din Anexa 6 la Norma conditiile de coexistenta a panourilor fotovoltaice cu LEA 110 kV sunt urmatoarele:

- distanta minima pe verticala intre conductorul inferior al LEA la sageata maxima si sol h = 6.00 m – **conditie indeplinita** – gabaritul la sol al LEA 110 kV de pe amplasament la sageata maxima indeplineste conditiile pentru zone cu circulatie frecventa h > 7 m, conditie verificata la pct. 4.4.2 si conform Anexa calcul sageti tractiuni;
- distanta minima pe verticala intre conductorul inferior al LEA la sageata maxima si partea superioara a panoului fotovoltaic H = 3.50 m – **conditie impusa.**

Propunerea conform Certificatului de Urbanism nr. 734 din 08.12.2021 și nr. 19 din 22.01.2024 este "*Realizare parc fotovoltaic*"

S teren ce a generat PUZ = 62.541,00 mp din masuratori si acte conform Act Administrativ nr. 160 din 28.06.2010.

LOT situat in Strada Taberei FN, Municipiul Tulcea, NC 32461 se afla in proprietatea privata: UAT Municipiul Tulcea

Terenul a fost împărțit în Lot 1 și Lot 2 propus spre conversie functionala din *Zona P - zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție, subzona pp - Perdele de protecție și alte zone verzi și parțial Zona I - Unități industriale, depozitare și transport* in **Zona ID - industrie și depozitare și Vp - Zona verde de protectie (10 metri).**

Puterea instalată a panourilor fotovoltaice este de 1-1,2MW/ha, iar energia produsă se va duce în SEN (Sistemul Energetic Național). Dimensionarea aproximativă este de 2-2,5 mp/ PV.

NEXUS CONSTRUCTION CONSULTING S.R.L.				Referat /expertiză , nr./data
SPECIFICATIE	NUME ȘI PRENUME	SEMNATURA	SCARA	BENEFICIAR: U.A.T. Muncipiul Tulcea, Județul Tulcea, Municipiul Tulcea, Strada Păcii nr. 20, — PROIECT NR. 351/2022
ȘEF PROIECT	arh. urb. Constantin DRAGHICI		1:2000	TITLU PROIECT : REALIZARE PARC FOTOVOLTAIC, Județul Tulcea, Municipiul Tulcea, Strada Taberei FN, numar cadastral 32461 — FAZA: PUZ
PROIECTAT	arh. Emilian CALOTĂ			
	urb. Ana Maria DURLA		DATA 2024	TITLU PLANȘĂ : PLAN RESTRICTII LEA — PLANSA NR. 8.1
DESENAT	urb. Ana Maria DURLA			

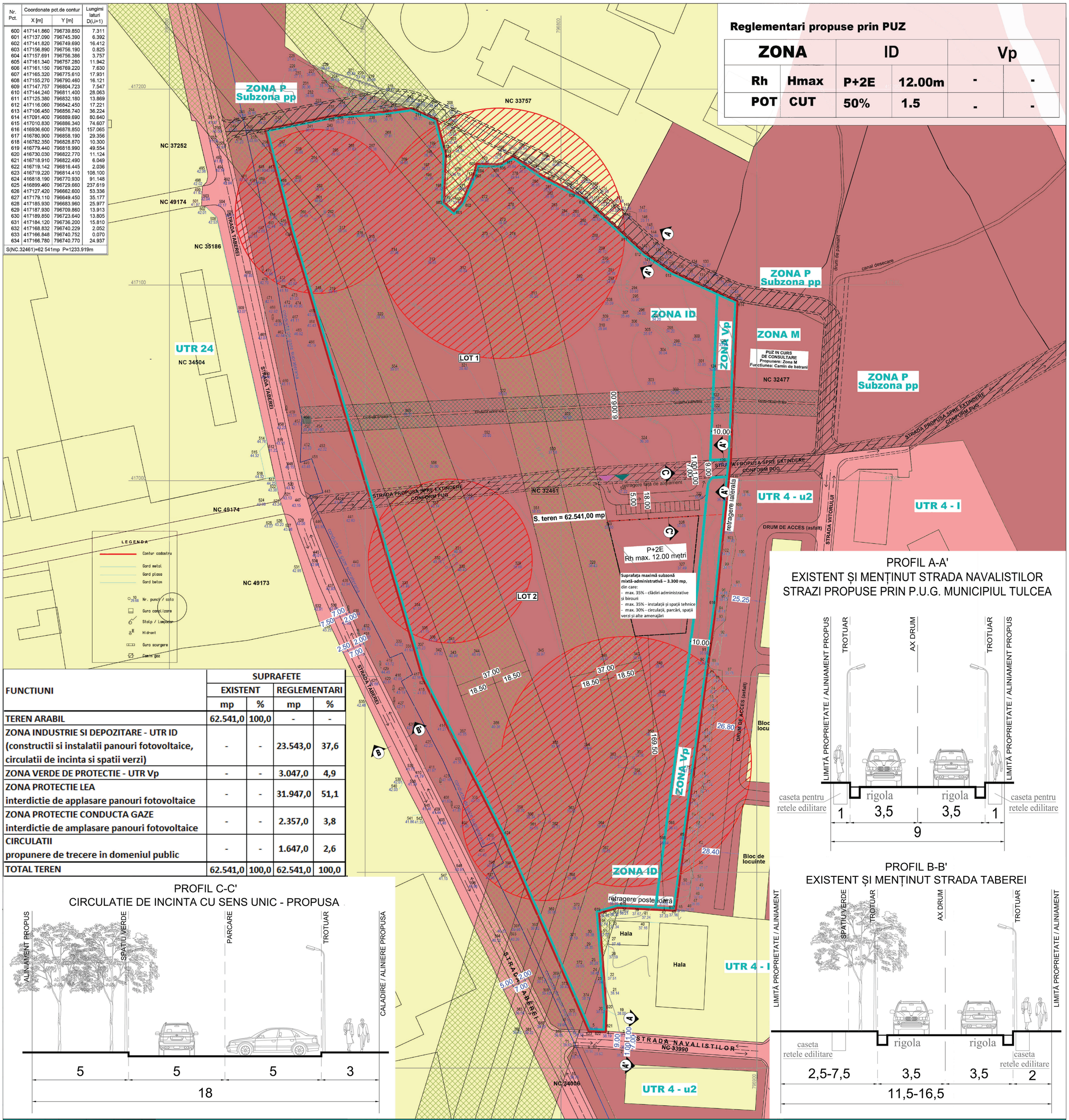
PLAN URBANISTIC ZONAL — U.A.T. Municipiul Tulcea

Municipiul Tulcea, Strada Viitorului FN
NC 32477

PLANSA 9 - REGLEMENTARI URBANISTICE - REGIMUL JURIDIC

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
600	417141.860	796739.850	7.311
601	417137.090	796745.390	6.392
602	417141.820	796749.690	16.412
603	417156.890	796756.190	0.825
604	417157.691	796756.386	3.757
605	417161.340	796757.280	11.942
606	417161.150	796769.220	7.630
607	417165.320	796775.610	17.931
608	417155.270	796790.460	16.121
609	417147.757	796804.723	7.547
610	417144.240	796811.400	28.063
611	417125.380	796832.180	13.869
612	417116.060	796842.450	17.221
613	417106.450	796856.740	36.224
614	417091.400	796889.690	80.640
615	417010.830	796886.340	74.607
616	416936.600	796878.850	157.065
617	416780.900	796858.190	29.356
618	416782.350	796828.870	10.300
619	416779.440	796818.990	49.554
620	416730.030	796822.770	11.124
621	416718.910	796822.490	6.049
622	416719.142	796816.445	2.036
623	416719.220	796814.410	108.100
624	416818.190	796770.930	91.148
625	416899.460	796729.660	237.619
626	417127.420	796662.600	53.336
627	417179.110	796649.450	35.177
628	417185.930	796683.960	25.977
629	417187.930	796709.860	13.913
630	417189.850	796723.640	13.805
631	417184.120	796736.200	15.810
632	417168.832	796740.229	2.052
633	417166.848	796740.752	0.070
634	417166.780	796740.770	24.937

S(NC.32461)=62 541mp P=1233.919m



Reglementari propuse prin PUZ

ZONA		ID		Vp	
Rh	Hmax	P+2E	12.00m	-	-
POT	CUT	50%	1.5	-	-

FUNCTIUNI	SUPRAFETE EXISTENT mp	%	REGLEMENTARI mp	%
TEREN ARABIL	62.541,0	100,0	-	-
ZONA INDUSTRIE SI DEPOZITARE - UTR ID (constructii si instalatii panouri fotovoltaice, circulatii de incinta si spatii verzi)	-	-	23.543,0	37,6
ZONA VERDE DE PROTECTIE - UTR Vp	-	-	3.047,0	4,9
ZONA PROTECTIE LEA interdictie de applasare panouri fotovoltaice	-	-	31.947,0	51,1
ZONA PROTECTIE CONDUCTA GAZE interdictie de amplasare panouri fotovoltaice	-	-	2.357,0	3,8
CIRCULATII propunere de trecere in domeniul public	-	-	1.647,0	2,6
TOTAL TEREN	62.541,0	100,0	62.541,0	100,0

PROFIL A-A'
EXISTENT ȘI MENȚINUT STRADA NAVALISTILOR
STRAZI PROPUSE PRIN P.U.G. MUNICIPIUL TULCEA

PROFIL B-B'
EXISTENT ȘI MENȚINUT STRADA TABEREI

PROFIL C-C'
CIRCULATIE DE INCINTA CU SENS UNIC - PROPUSA

LEGENDA

LIMITE
- Limita cadastre
- Limita de proprietate

RESTRICTII
- Limita edificabil
- Limita UTR - subzona functionala
- Retragere fata de aliniament
- Zona de siguranță aferentă LEA stabilită conform Analizei de risc
- Zona cu distanta minima de apropiere "Daf" masurata de la limita cea mai apropiata a fundatiei stalpului LEA Daf = 1.5 x H stalp la care se adauga jumatatea din distanta pe diagonala intre fundatiile picioarelor stalpilor

REGIM DE PROPRIETATE
- Teren proprietate privată - persoane fizice/juridice
- Domeniul public
- Domeniul privat al municipiului
- Teren propus sa treaca in domeniul public

CIRCULATII SI ACCESE
- Acces pietonal
- Acces carosabil

DESCRIEREA SITUATIEI PROPUSE PRIN PUZ

Propunerea conform Certificatului de Urbanism nr. 19 din 22.01.2024 este "*Realizare parc fotovoltaic*".

S teren ce a generat **PUZ = 62.541,00 mp** din masuratori si acte conform Act Administrativ nr. 160 din 28.06.2010.

LOT situat in **Strada Taberei FN, Municipiul Tulcea, NC 32461** se afla in proprietatea privata: UAT Municipiul Tulcea.

Terenul a fost împărțit în Lot 1 și Lot 2 propus spre conversie functionala din Zona P - zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție, subzona pp - Perdele de protecție și alte zone verzi și parțial Zona I - Unități industriale, depozitare și transport in **Zona ID - industrie și depozitare** și **Vp - Zona verde de protectie (10 metri).**

Suprafața pe care se pot amplasa panouri fotovoltaice conform bilanțului teritorial propus este de aproximativ 23.000 mp din care rezultă o puterea instalată de aproximativ 2.40 MW (1.20 MW/ha).

Pentru a putea amplasa panouri în culoarul de protecție LEA s-a elaborat o analiză de risc și un studiu de coexistență solicitat prin adresa nr. 212602/11.08.2022 emisă de E-distribuție Dobrogea conform Ordinului ANRE nr. 239/2019. Prin acest studiu s-au stabilit zonele care permit amplasarea panourilor fotovoltaice fără a exista un conflict la nivelul instalațiilor.

NEXUS CONSTRUCTION CONSULTING S.R.L.
Adresă punct de lucru: Sector 4, Municipiul Bucureşti
CUI: 33328307, J40/7706/2.06.2014
E-mail: nexcc.srl@gmail.com, tel. 0722 [illegible]/0764/0763 [illegible]

SPECIFICAȚIE	NUME ȘI PRENUME	SEMNATURA
ȘEF PROIECT	arh. urb. Constantin Drăghici	
PROIECTAT	arh. Emilian CALOTĂ	
	urb. Ana Maria DURLA	
DESENAT	urb. Ana Maria DURLA	

SCARA 1:1000
DATA 2024

Referat/expertiză, nr./data

BENEFICIAR: U.A.T. Muncipiul Tulcea
Județul Tulcea, Municipiul Tulcea, Strada Păcii nr. 20

PROIECT NR. 351/2022

TITLU PROIECT: REALIZARE PARC FOTOVOLTAIC
Județul Tulcea, Municipiul Tulcea, Strada Taberei FN, numar cadastral 32461

FAZA: PUZ

TITLU PLANȘĂ: REGLEMENTARI URBANISTICE - REGIMUL JURIDIC

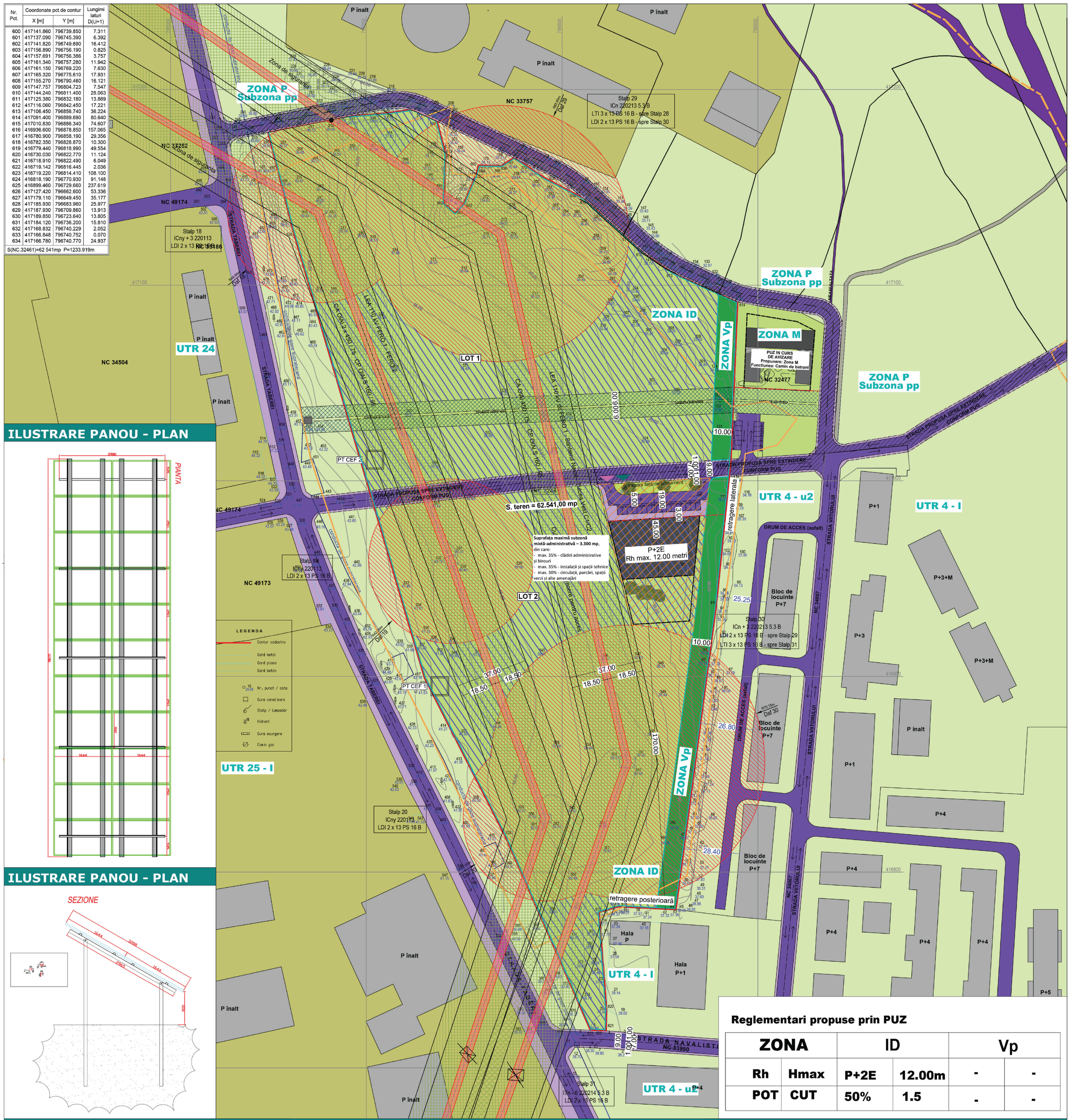
PLANȘA NR. 9

PLAN URBANISTIC ZONAL — U.A.T. Municipiul Tulcea

Municipiul Tulcea, Strada Taberei FN
NC 32461

PLANSA10- REGLEMENTARI URBANISTICE - PROPUNERE ORIENTATIVA DE MOBILARE

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
600	417141.860	796739.850	7.311
601	417137.090	796745.390	6.392
602	417141.820	796749.690	16.412
603	417156.890	796756.190	0.825
604	417157.691	796756.386	3.757
605	417161.340	796757.280	11.942
606	417161.150	796769.220	7.630
607	417165.320	796775.610	17.931
608	417155.270	796790.460	16.121
609	417147.757	796804.723	7.547
610	417144.240	796811.400	28.063
611	417125.380	796832.180	13.869
612	417116.060	796842.450	17.221
613	417106.450	796856.740	36.224
614	417091.400	796889.690	80.640
615	417010.830	796886.340	74.607
616	416936.600	796878.850	157.065
617	416780.900	796858.190	29.356
618	416782.350	796828.870	10.300
619	416779.440	796818.990	49.554
620	416730.030	796822.770	11.124
621	416718.910	796822.490	6.049
622	416719.142	796816.445	2.036
623	416719.220	796814.410	108.100
624	416818.190	796770.930	91.148
625	416899.460	796729.660	237.619
626	417127.420	796662.600	53.336
627	417179.110	796649.450	35.177
628	417185.930	796683.960	25.977
629	417187.930	796709.860	13.913
630	417189.850	796723.640	13.805
631	417184.120	796736.200	15.810
632	417168.832	796740.229	2.052
633	417166.848	796740.752	0.070
634	417166.780	796740.770	24.937
S(NC.32461)=62 541mp P=1233.919m			



ILUSTRARE PANOU - PLAN

ILUSTRARE PANOU - PLAN

Reglementari propuse prin PUZ

ZONA		ID		Vp	
Rh	Hmax	P+2E	12.00m	-	-
POT	CUT	50%	1.5	-	-

LEGENDA

LIMITE
- Limita cadastre
- Limita de proprietate

RESTRICTII
- Limita edificabil
- Retragere fata de aliniament
- Limita UTR - subzona functionala
- Subzonă mixtă-administrativă clădiri administrative și pentru birouri, instalații si spații tehnice, circulații, parcări, spații verzi și alte amenajări
- Zona de protectie conducta subterana
- Culoar de trecere aferent LEA stabilit conform Analizei de risc
- Zona de siguranță aferent LEA stabilit conform Analizei de risc
- Culoar de trecere in lungul axului LEA pentru asigurarea accesului personalului de exploatare / mentenanta LEA.
- Zona cu distanta minima de apropiere "Daf" masurata de la limita cea mai apropiata a fundatiei stalpului LEA Daf = 1.5 x H stalp la care se adauga jumatatea din distanta pe diagonala intre fundatiile picioarelor stalpilor
- Zona reglementată prin PUZ - pentru amplasarea panourilor fotovoltaice
- Sit arheologic Tl sit 5
- Zona de protecție a sitului arheologic Tl sit 5

REGIM JURIDIC AL PROPRIETATILOR
- Teren propus sa treaca in domeniul public

ZONE FUNCTIONALE
- Propunere orientativă a amprentei construcției
- Constructii existente invecinate
- Spatii verzi plantate
- Spatii verzi plantate si platforme betonate aferente zonelor industriale
- Zona reglementată prin PUZ - Zona verde de protectie (Vp)

CIRCULATII SI ACCESE
- Acces pietonal
- Acces carosabil
- Circulatii pietonale
- Circulatii carosabile
- Circulatii carosabile propuse conform PUG
- Circulatii pietonale propuse conform PUG
- Drum neasfaltat
- Canal de aductiune

DESCRIEREA SITUATIEI PROPUSE PRIN PUZ

Conform analizei de risc privind coexistenta LEA 110 kV FERO 1 – FERO 2, LEA 110 kV dc TULCEA VEST – SANTIERUL NAVAL – FERO 1 C1/C2 cu obiectivul „REALIZARE PARC FOTOVOLTAIC" elaborată de ing. Octavian PASCU și ing. Romeo LUPU:

4.4.5. Traversari si apropieri fata de panouri fotovoltaice

- permisa cu acordul partilor implicate (beneficiar si operator de distributie) si cu asumarea si aplicarea masurilor rezultate in urma analizei de risc.
- Distanta de apropiere minima Daf este distanta masurata de la limita cea mai apropiata a fundatiei stalpului LEA - In zonele hasurate ale cercurilor ce cuprind distantele Daf, nu se vor amplasa panouri fotovoltaice.
- In culoarele continue de trecere pentru acces la stalpi, situate in lungul axelor LEA 110 kV asa cum sunt pozitionate in planul IE01 nu se vor amplasa panouri fotovoltaice

Conform Tabelulului 18 din Anexa 6 la Norma conditiile de coexistenta a panourilor fotovoltaice cu LEA 110 kV sunt urmatoarele:
- distanta minima pe verticala intre conductorul inferior al LEA la sageata maxima si sol h = 6.00 m – **conditie indeplinita** – gabaritul la sol al LEA 110 kV de pe amplasament la sageata maxima indeplineste conditiile pentru zone cu circulatie frecventa h > 7 m, conditie verificata la pct. 4.4.2 si conform Anexa calcul sageti tractiuni;
- distanta minima pe verticala intre conductorul inferior al LEA la sageata maxima si partea superioara a panoului fotovoltaic H = 3.50 m – **conditie impusa.**

Propunerea conform Certificatului de Urbanism nr. 19 din 22.01.2024 este "*Realizare parc fotovoltaic*".

S teren ce a generat PUZ = 62.541,00 mp din masuratori si acte conform Act Administrativ nr. 160 din 28.06.2010.

LOT situat in Strada Taberei FN, Municipiul Tulcea, NC 32461 se afla in proprietatea privata: UAT Municipiul Tulcea

Terenul a fost împărțit în Lot 1 și Lot 2 propus spre conversie functionala din *Zona P - zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție, subzona pp - Perdele de protecție și alte zone verzi și parțial Zona I - Unități industriale, depozitare și transport* in **Zona ID - industrie și depozitare și Vp - Zona verde de protectie (10 metri).**

Puterea instalată a panourilor fotovoltaice este de 1-1,2MW/ha, iar energia produsă se va duce în SEN (Sistemul Energetic Național). Dimensionarea aproximativă este de 2-2,5 mp/ PV.

NEXUS CONSTRUCTION CONSULTING S.R.L.				Referat /expertiză, nr./data	
				BENEFICIAR: U.A.T. Muncipiul Tulcea, Județul Tulcea, Municipiul Tulcea, Strada Păcii nr. 20	PROIECT NR. 351/2022
SPECIFICAȚIE	NUME ȘI PRENUME	SEMNATURA	SCARA 1:1000	TITLU PROIECT: REALIZARE PARC FOTOVOLTAIC, Județul Tulcea, Municipiul Tulcea, Strada Taberei FN, numar cadastral 32461	FAZA PUZ
ȘEF PROIECT	arh. urb. Constantin Drăghici				
PROIECTAT	arh. Emilian CALOTĂ		DATA 2024	TITLU PLANȘĂ: REGLEMENTARI URBANISTICE - PROPUNERE ORIENTATIVA DE MOBILARE	PLANȘA NR. 10
	urb. Ana Maria DURLA				
DESENAT	urb. Ana Maria DURLA				