

PRIMARIA COMUNEI TUZLA

DATA ANUNTULUI: 14.04.2021

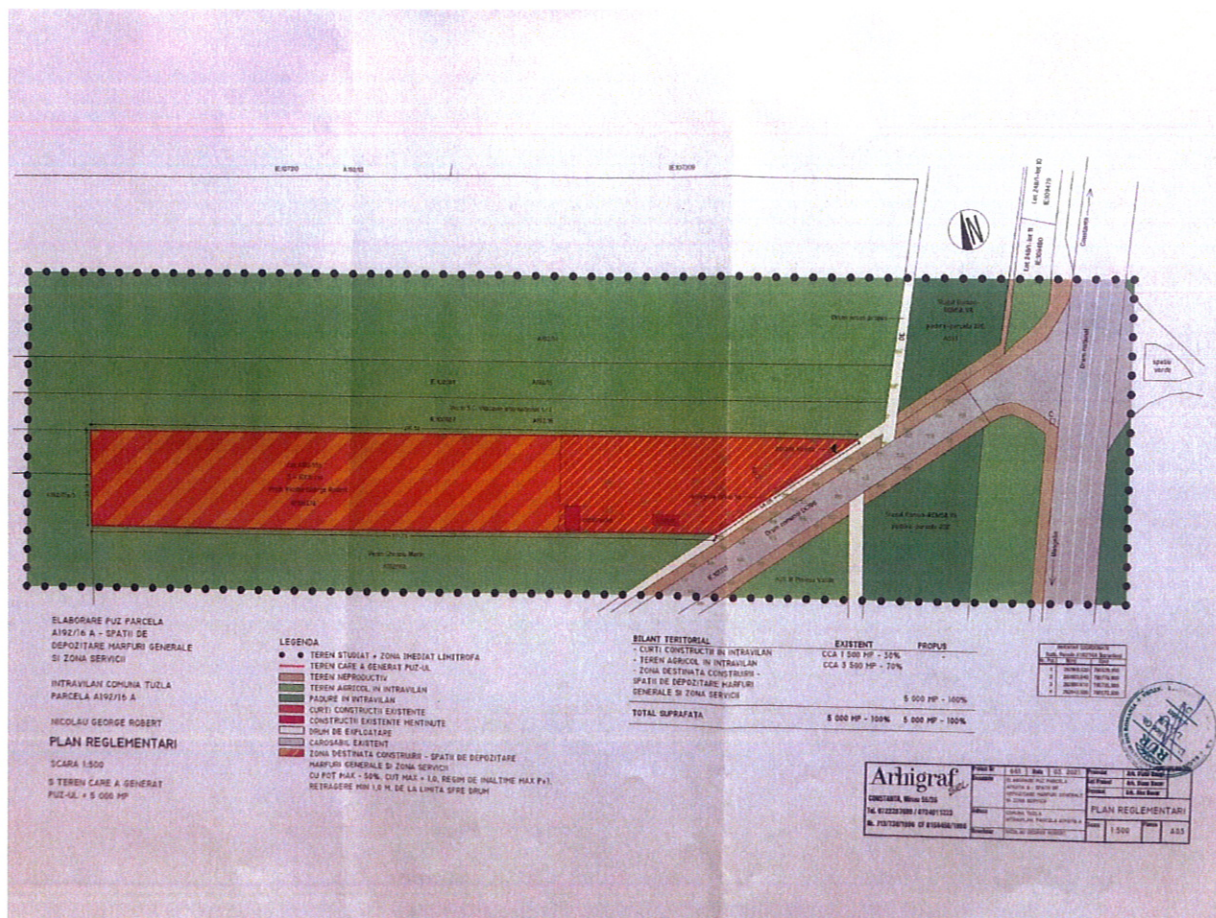
ANUNT INTENTIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL " ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SPATII DEPOZITARE MARFURI GENERALE SI ZONA SERVICII" CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 2/03.09.2020

ADRESA : IMOBILUL CARE A GENERAT PLANUL URBANISTIC ZONAL- TEREN INTRAVILAN, COMUNA TUZLA, JUDET CONSTANTA, PARCELA A192/16A

ARGUMENTARE : OBIECTIVUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL CONSTA IN REGLEMENTAREA URBANISTICA A TERENULUI IN SUPRAFATA DE 5.000 MP, PRECUM SI RELATIA ACESTUI IMOBIL CU ZONA LIMITROFA LUI

INITIATOR : NICOLAU GEORGE ROBERT

ELABORATOR : SC ARHIGRAF SRL, ARH. DIANA BUCUR



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII SI PROPUNERI PRIVIND INTENTIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL IN PERIOADA 14.04.2021-19.04.2021

PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI : INSPECTOR

PANITA GABRIEL

ADRESA: PRIMARIA COMUNEI TUZLA, SOS.CONSTANTEI NR.80A, JUDET CONSTANTA, SERVICIUL URBANISM

OBSERVATIILE SUNT NECESARE IN VEDEREA STABILIRII CERINTELOR DE ELABORARE SI VOR FI TRANSMISE IN SCRIS PRIN E-MAIL LA ADRESA primariatuzla2007@yahoo.com, PRIN POSTA - LA ADRESA COMUNA TUZLA, SOS.CONSTANTEI NR.80A, JUDET CONSTANTA.

SERVICIUL URBANISM VA COLECTA SI VA TRANSMITE ELABORATORULUI /INITIATORULUI EVENTUALELE OPINII / OBSERVATII FORMULATE. INITIATORUL / ELABORATORUL ARGUMENTEAZA (NE)PRELUAREA OPINIILOR , OBSERVATIILOR FORMULATE

DATE DE CONTACT ELABORATOR : 0722287699,

ETAPA PREGATITOARE : ANUNTAREA INTENTIEI DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL 5 ZILE CALENDARISTICE 14.04.2021-19.04.2021

CALENDAR DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

1. OBIECTIV:

Plan Urbanistic Zonal (PUZ) – SPATII DEPOZITARE MARFURI GENERALE SI ZONA SERVICII – PARCELA A192/16A

2. AMPLASAMENT:

pe terenul în suprafață de 5.000 mp situat în intravilan comuna Tuzla, jud. Constanța, parcela A 192/16A,

3. INIȚIATOR:

NICOLAU ROBERT GEORGE – 0745189257

4. PROIECTANT GENERAL:

S.C. ARHIGRAF S.R.L. - Persoana responsabilă din partea proiectantului
arh. BUCUR Diana - tel: 0722 28 76 99

Prezentul calendar de informare se adresează tuturor persoanelor fizice, juridice precum și entităților publice locale care pot fi afectate prin aprobarea documentației de urbanism **Plan Urbanistic Zonal (PUZ) – SPATII DEPOZITARE MARFURI GENERALE SI ZONA SERVICII – PARCELA A192/16A,**

CERTIFICAT DE URBANISM : 39/03.03.2020;

AVIZ DE OPORTUNITATE : 2/03.09.2020;

În cadrul procedurii de informare și consultare a publicului vor fi parcurse următoarele etape:

1. Etapa pregătitoare - anunțarea intenției de elaborare PUZ

În această etapă se vor afișa anunțuri:

-anunț către proprietarii din zonă prin afișare la sediul autorității publice locale în locuri special amenajate;

-afișări ale anunțului în zona de studiu preconizată, panouri conforme cu modelele prevăzute în anexa,

Această etapă se va desfășura în 5 zile de la data apariției anunțului respectiv în perioada **14.04.2021 -**

19.04.2021 în care persoanele interesate pot formula sugestii, observații și opinii cu privire la intenția de elaborare a planului urbanistic zonal.

Metodele pe care partile afectate sau interesate le pot utiliza pentru discutarea propunerilor PUZ cu inițiatorul în așa fel încât să poată formula obiecțiile sunt următoarele:

-forma scrisă privind obiecțiile cu privire la propunerile PUZ, adresate persoanei responsabile cu informarea și consultarea publicului.

Prima etapă se finalizează cu :

-proces verbal privind rezultatele informării și consultării publicului etapă 1 încheiat în data 20.04.2021.

2. Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor

În această etapă:

a) se publică pe pagina de internet a autorității publice locale anunțul cu privire la posibilitatea, modul și perioada, locul și orarul în care se pot consulta documentele și transmite observații la sediul autorității publice competente pentru aprobarea PUZ în termen de maximum 25 de zile calendaristice de la data anunțului;

b) se identifică și notifică proprietarii ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile PUZ; - anunț / instiintare despre posibilitatea consultării documentelor existente la sediul autorității publice competente;

c) se pun la dispoziția publicului spre consultare documentele aferente propunerilor PUZ, inclusiv materiale explicative scrise și desenate, într-un limbaj nontehnic, precum și documentele ce au stat la baza primei variante a propunerilor, după caz: **certificatul de urbanism, avizul de oportunitate;**

d) se afișează anunțul la sediul autorității publice locale în locuri special amenajate; se amplasează anunțul pe panouri rezistente la intemperii, în cel mai vizibil loc de pe teritoriul zonei studiate. Datele de pe panou vor fi înscrise cu caracteristicile menționate în anexa 2 la Ordin 2701/2010;

e) investitorul privat, inițiator al PUZ afișează anunțul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUZ;

Această etapă se va desfășura în 25 zile de la data apariției anunțului și amplasării panourilor, respectiv în perioada **20.04.2021-14.05.2021**, în care persoanele interesate vor putea consulta documentația aferentă PUZ-ului, vor putea formula opinii și participa la dezbaterile publice ce va avea loc cu privire la propunerile PUZ, iar ulterior încheierii etapei de consultare, se va comunica publicului rezultatul informării și consultării prin publicarea observațiilor și sugestiilor publicului și a răspunsului la acestea.

Autoritățile administrației publice responsabile cu aprobarea planului informează publicul cu privire la rezultatele informării și consultării, în termen de 15 zile de la încheierea perioadei de consultare a publicului:

-la sediul propriu a observațiilor și sugestiilor publicului și a răspunsului la acestea,

-informează în scris proprietarii ale căror imobile sunt direct afectate de propunerile PUZ și care au trimis opinii, cu privire la observațiile primite și răspunsul argumentat la acestea.

La finalul etapei în data **17.05.2021, ora 10,30** - se va organiza dezbateri publice, iar la finalul acesteia se va răspunde publicului afișând procesul verbal încheiat cu ocazia finalizării etapei 2 și dezbaterii publice.

A doua etapă se finalizează cu :

-organizare dezbateri publice în data **17.05.2021, ora 10,30** finalizată cu încheierea unui proces verbal;

-proces verbal privind rezultatele informării și consultării publicului etapă 2 încheiat **17.05.2021**;

-anunț final (se va afișa la viziul primăriei) privind rezultatele informării și consultării publicului încheiat **17.05.2021**;

-elaborarea raportului consultării publicului referitor la opiniile colectate, răspunsurile date și argumentarea lor.

3. Implicarea publicului în etapa aprobării

Informarea și consultarea publicului în etapa aprobării PUZ se face cu respectarea prevederilor art. 6 din Ordinul 2701/2010, respectiv conform Legii 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică și a Legii 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public.

Această etapă se va desfășura în perioada de la finalizarea etapei privind **Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor** - până la adoptarea HCL de aprobare PUZ.

4. Etapa monitorizării implementării PUZ

Această etapă se desfășoară după aprobarea prin HCL a planului urbanistic zonal și se supune Legii 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, sens în care la solicitarea celor interesați li se va pune acestora la dispoziție planșa de reglementări urbanistice și regulamentul local anexe ale hotărârii de aprobare PUZ.

Etapa se desfășoară - după adoptarea HCL-ului de aprobare.

SEMNATURI,
NICOLAU ROBERT GEORGE



MEMORIU TEHNIC

A. DATE GENERALE

DENUMIREA DOCUMENTATIEI : **PUZ PARCELA A192/16 A – SPATII DEPOZITARE MARFURI GENERALE SI ZONA SERVICII , INTRAVILAN COM TUZLA**

BENEFICIAR : **NICOLAU GEORGE ROBERT**

PROIECTANT: S.C. ARHIGRAF S.R.L., Arh. Diana Bucur

DATA ELABORARII : martie 2021

B. NECESITATEA SI OPORTUNITATEA PLANULUI

Obiectul prezentei documentatii il constituie studierea (reglementarea)unui teren in suprafata de 5 000 mp (parcela A 192/16A) precum si relatia acestui teren cu zona imediat limitrofa lui (vecinatatile)

Prevederile acestei documentatii vor fi reluate si cuprinse in PUG-ul localitatii.

Terenul este proprietatea domnului Nicolau George Robert conform Contract de vanzare autentificat cu nr 206/30.08.2017 BNP Sfarcea Elena Ruana

C. DESCRIEREA LUCRARILOR EXISTENTE

1. EVOLUTIA ZONEI

Zona studiată se afla acum in intravilan , in UTR P5a -AERODROM conform PUG Tuzla aprobat prin HCL 14/2008 si terenul are folosinta de <arabil > -3500 mp si < curti constructii > - 1500 mp ,pe aceasta suprafata fiind edificata o constructie parter , cu suprafata construita de 28 mp si destinatia de < locuinta de serviciu > si o constructie parter cu suprafata construita de 4,0 mp si destinatia de < anexa >

(POT = 0,64 % , CUT =0,0064) .

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul ce face obiectul acestei documentatii se afla in sudul localitaii Tuzla si are urmatoarele vecinatati :

- NORD –proprietate particulara A 192 /16 , IE 102087
- EST – drum comunal DC196
- SUD- proprietate particulara A 192/16B ,
- VEST – proprietate particulara A 192/17A

si urmatoarele coordonate :

Nr. pct	N(m)	E(m)
1	282968.62	790579.89
2	282903.84	790779.99
3	282890.61	790735.88
4	282943.5	790572.5

3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Relieful este aproximativ plat , fără accidente de relief care să reprezinte riscuri naturale, și nu este străbătut de nici un fel de cursuri de apă.

4CIRCULAȚIA

Circulatia majora in zona se desfasoara, in acest moment , pe DN39 (E87) (venind din Constanta) de unde, pe drumuri comunale si de exploatare se ajunge la toate parcele .

5 OCUPAREA TERENURILOR

Zona ce urmează a fi studiata este ocupată de teren agricol -3500 mp si < curti constructii > - 1500 mp ,pe aceasta suprafata fiind edificata o constructie parter , cu suprafata construita de 28 mp si destinatia de < locuinta de serviciu > si o constructie parter cu suprafata construita de 4,0 mp si destinatia de < anexa > (POT = 0,64 % , CUT =0,0064) .

Terenurile invexcinate sunt ocupate de teren agricol sau padure (in administrarea ROMSILVA)

6 ECHIPAREA EDILITARĂ

Pe terenul studiat nu exista retele de alimentare cu energie electrica , alimentare cu apa, canalizare sau gaze

7 PROBLEME DE MEDIU

Pe terenul studiat nu există riscuri naturale și nu există valori de patrimoniu care să necesite protecție. Funcțiunea propusă, de de < spatii depozitare marfuri generale si zona servicii > crează un impact minim asupra mediului.

8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Dorinta de a da o utilizare superioara acestor terenuri agricole , a facut proprietarii acestora sa ia in considerare construirea unor facilitati care sa valorifice superior resursele terenului.

D.DISFUNCTIONALITATI

Nu exista disfunctionalitati legate de functiunea (existenta si propusa) a acestui teren.

E. PROIECTE APROBATE / LUCRARI IN CURS DE REALIZARE

Nu exista aprobate lucrari in curs pe acest pateu.

F. CONTINUTUL SI OBIECTIVELE PLANULUI DE URBANISM

1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE – nu este cazul

2 PREVEDERI ALE PUG

Zona studiată se afla acum in intravilan , in UTR P5a -AERODROM conform PUG Tuzla aprobat prin HCL 14/2008

3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Nu este cazul , nu exista elemente are cadrului natural care sa necesite o punere in valoare

4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Accesul la teren se realizeaza din drumul De existent .Parcarile se vor rezolva integral in interiorul lotului

5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI

Terenul intravilan urmeaza a fi reglementat pentru dezvoltarea unei zone de servicii / depozitare marfuri generale . Pe teren urmeaza a se amplasa :

- constructii , majoritar de tip hala , cu destinatii de depozitare marfuri generale , comert en-gros , ateliere , prestari servicii (reparatii auto, etc) , mica industrie nepoluanta

Pe langa aceste constructii principale va fi posibila existenta unor constructii anexa de tipul cabina paza , etc

- accese carosabile , parcar si platforme de depozitare adiacente

Conform Hotararii nr 152/22.05 .2013 a CJC , o suprafata de 50 % din suprafata terenului (deci 2500 mp) este necesar a fi amenajata cu spatii verzi si plantate

Aceasta suprafata va fi amenjata :

-la sol : un procent de min 30 % din lot (1500 mp) va fi ocupat cu spatii verzi -spatiu verde plantat la sol constand in principal din plantatii agricole (in general gradina de legume si zarzavaturi , plante furajere , pomi fructiferi , zmeuri , muri) dar si , in mica masura din gazon + flori (lavandula (lavanda),myosotis alpestris (nu ma uita),nicotiana alatum (regina noptii) ,trandafiri,petunia grandiflora ,portulaca grandiflora (floare de piatra) ,etc)+arbori (de preferinta fructiferi) ,

-inchideri perimetrare vor fi acoperite cu plante urcatoare/cataratoare (azalea,lonicera nitida (caprifoi))

- parcarile vor fi partial acoperite , iar acoperisul amenajat cu gazon si plantatii florale

rezultand o suprafata suplimentara de spatiu verde de cca 1300 mp , totalul acoperind in proportie de 112% cerintele Hotararii nr 152/22.05 .2013

6.REGULAMENT DE URBANISM

- Functiune principala – zona servicii : mica industrie nepoluanta , prestari servicii (reparatii auto, etc) depozitare , comert en-gros
- Sunt strict interzise activitatile generatoare de poluare de orice fel sanatare , invatamant
- Inaltimea maxima a constructiilor este determinata de situarea terenului in zona II de servitute aeronautica (conform aviz AACR)
- Procentul de ocupare al terenului va fi de maxim 50 %
- Coeficientul de utilizare al terenului va fi de maxim 1,0
- Parcarile si platformele de depozitare nu se iau in calcul la procentul de ocupare al terenului
- Constructiile se vor realiza din materiale de calitate – structura de BA sau structura metalica cu inchideri din panouri tristrat
- Panta invelitorilor va fi adaptata materialului invelitorii – maximum 50 % si sunt strict interzise folosirea tablei zincate ori a celei din aluminiu stralucitoare sau a azbocimentului ondulat. Panourile solare sunt permise .Deasemeni sunt acceptate si acoperirile in terasa (amenajarea acesteia ca spatiu verde este de dorit)
- Ampalsarea constructiilor fata de limitele laterale si de fund a lotului se va face cu respectarea stricta a Codului Civil si cu o retragere de 3,0 m de la limita spre strada a lotului
- Parcarea autovehiculelor se va face in interiorul loturilor
- Nici o divizare a lotului nu este prevazuta prin prezenta documentatie de urbanism
- Imprejmuirea se va realiza din gard opac (panouri beton , zidarie , etc) sau din plasa de sarma dublata de gard viu
- Cresterea animalelor va fi permisa conform normelor sanitare veterinare
- Se recomanda plantarea unui numar cat mai mare de arbori (de preferinta fructiferi)

7 BILANȚ TERITORIAL

Bilanțul teritorial se prezintă astfel:

	<u>EXISTENT</u>	<u>PROPUȘ</u>
-TEREN AGRICOL INTRAVILAN	3500 MP-70%	
-CURTI CONSTRUCTII	1500 MP-30 %	5000 MP-100%
din care		
CONSTRUCTII MAX .		2500 MP - 50 %
SPATIU VERDE LA SOL MIN.		1500 MP-30 %
TOTAL SUPRAFAȚA STUDIATĂ	5 000 MP	5 000 MP

8.DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Rețelele de alimentare cu energie electrica , alimentarea cu apa si canalizare menajera si pluviala vor fi proiectate si executate odata cu executarea constructiilor

-este posibila asigurarea din resurse proprii a acestor utilitati (put forat, fosa septic , generator de electricitate , etc) sau prin extinderea rețelelor existente in zona

-se recomanda si folosirea metodelor alternative pentru asigurarea electricitatii, incalzire si prepararea apei calde menajere – panouri solare , pompe de caldura

-orice deseuri rezultate din procesul de productie vor fi depozitate si eliminate corespunzator, conform cu legislatia in vigoare

-agentii economici au obligatia colectarii selective a deseurilor reciclabile (hartie, metal, plastic, sticla)

G. RELATIA PLANULUI ANALIZAT CU ALTE PLANURI SI PROGRAME - Nu este cazul

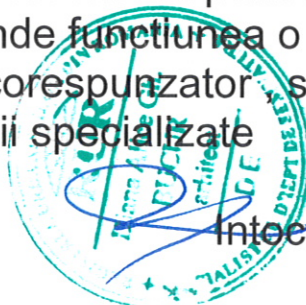
H. IMPLEMENTAREA LEGISLATIEI DE MEDIU

Pentru diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare a mediului, se recomandă:

Pe timpul executarii constructiilor:

-nu se permite amplasarea de depozite temporare de carburanti si lubrefianti pe teren ; mloacele de transport si utilajele utilizate vor fi in buna stare de functionare , astfel incat sa nu se produca scurgeri accidentale de produs petrolier ; se va utiliza material absorbant

- dispus in zonele vulnerabile pentru a colecta orice scurgere accidentala (si care va fi colectat intrun recipient metalic acoperit si eliminat prin unitati specializate) ; se interzice spalarea , efectuarea de reparatii si lucrari de intretinere pe amplasament la mijloacele de transport si utilaje
- spatiul destinat depozitarii materialelor de constructie va fi redus la minimum
 - pamantul rezultat din sapatura se va aseza in depozite protejate , astfel incat sa nu se permita dispersarea lui ; solul va fi utilizat ulterior la alte lucrari in constructii si pentru refacerea zonelor afectate ;excesul de sol nefertil excavat va fi transportat in perimetrele indicate de Primaria Tuzla
 - pe perioadele cu praf puternic se vor reduce etapele din procesul tehnologic care produc praf (sapturi, manipulari de praf excavat)
 - se vor lua toate masurile pentru a evita risipa de apa (alimentarea cu apa se va face din put forat pana la extinderea retelei de apa a localitatii)
 - se interzice evacuarea apelor uzate epurate sau neepurate in subteran
 - se interzice evacuarea apelor uzate in apele de suprafata sau subterane
 - deseurile vor fi colectate corespunzator , selectate , depozitate si transportate de catre servicii specializate
- În perioada exploatarei constructiilor:
- panouri solare vor fi amplasate pe acoperisul constructiilor acolo unse este posibil
 - se vor lua toate masurile pentru a evita risipa de apa (alimentarea cu apa se va face din put forat)
 - se interzice evacuarea apelor uzate epurate sau neepurate in subteran
 - se interzice evacuarea apelor uzate in apele de suprafata sau subterane
 - separatoare de grasimi se vor monta pentru a preveni ori ce scurgere accidentala (oriunde functioneaza o cere)
 - deseurile vor fi colectate corespunzator , selectate , depozitate si transportate de catre servicii specializate



Intocmit: arh. Diana Bucur

MEMORIU DE PREZENTARE

1 INTRODUCERE

1.1.DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- DENUMIREA DOCUMENTATIEI :**PUZ PARCELA A192/16 A – SPATII DEPOZITARE MARFURI GENERALE SI ZONA SERVICII, INTRAVILAN COM TUZLA**
- BENEFICIAR : **NICOLAU GEORGE ROBERT**
- PROIECTANT: S.C. ARHIGRAF S.R.L., Arh. Diana Bucur
- DATA ELABORARII : martie 2021

1.2.OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI:

Obiectul prezentei documentatii il constituie studierea (reglementarea)unui teren in suprafata de 5 000 mp (parcela A 192/16A) precum si relatia acestui teren cu zona imediat limitrofa lui (vecinatatile)

Prevederile acestei documentatii vor fi reluate si cuprinse in PUG-ul localitatii.

Terenul este proprietatea domnului Nicolau George Robert conform Contract de vanzare autentificat cu nr 206/30.08.2017 BNP Sfarcea Elena Ruana

1.3.SURSE DOCUMENTARE

Pentru acest teren nu a mai fost elaborată în mod specific nici un fel de documentație de urbanism.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Zona studiată se afla acum in intravilan , in UTR P5a -AERODROM conform PUG Tuzla aprobat prin HCL 14/2008 si terenul are folosinta de <arabil > -3500 mp si < curti constructii > - 1500 mp ,pe aceasta suprafata fiind edificata o constructie parter , cu suprafata

construita de 28 mp si destinatia de < locuinta de serviciu > si o constructie parter cu suprafata construita de 4,0 mp si destinatia de < anexa >
(POT = 0,64 % , CUT =0,0064) .

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul ce face obiectul acestei documentatii se afla in sudul localitaii Tuzla si are urmatoarele vecinatati :

- NORD –proprietate particulara A 192 /16 , IE 102087
- EST – drum comunal DC196
- SUD- proprietate particulara A 192/16B ,
- VEST – proprietate particulara A 192/17A

si urmatoarele coordonate :

Nr. pct	N(m)	E(m)
1	282968.62	790579.89
2	282903.84	790779.99
3	282890.61	790735.88
4	282943.5	790572.5

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Relieful este aproximativ plat , fără accidente de relief care să reprezinte riscuri naturale, și nu este străbătut de nici un fel de cursuri de apă.

2.4 CIRCULAȚIA

Circulatia majora in zona se desfasoara, in acest moment , pe [DN39 \(E87 \)](#) (venind din Constanta) de unde, pe drumuri comunale si de exploatare se ajunge la toate parcele .

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Zona ce urmează a fi studiata este ocupată de teren agricol -3500 mp si < curti constructii > - 1500 mp ,pe aceasta suprafata fiind edificata o constructie parter , cu suprafata construita de 28 mp si destinatia de < locuinta de serviciu > si o constructie parter cu suprafata construita de 4,0 mp si destinatia de < anexa > (POT = 0,64 % , CUT =0,0064) .

Terenurile invexcinate sunt ocupate de teren agricol sau padure (in administrarea ROMSILVA)

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

Pe terenul studiat nu exista retele electrice ,retele de alimentare cu apa, canalizare sau gaze

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Pe terenul studiat nu există riscuri naturale și nu există valori de patrimoniu care să necesite protecție. Funcțiunea propusă, de de < spatii depozitare marfuri generale si zona servicii > crează un impact minim asupra mediului.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Dorinta de a da o utilizare superioara acestor terenuri agricole , a facut proprietarii acestora sa ia in considerare construirea unor facilitati care sa valorifice superior resursele terenului .

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE – nu este cazul

3.2 PREVEDERI ALE PUG

Zona studiată se afla acum in intravilan , in UTR P5a -AERODROM conform PUG Tuzla aprobat prin HCL 14/2008

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Nu este cazul , nu exista elemente are cadrului natural care sa necesite o punere in valoare

3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Accesul la teren se realizeaza din drumul De existent .Parcarile se vor rezolva integral in interiorul lotului

3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI

Terenul intravilan urmeaza a fi reglementat pentru dezvoltarea unei zone de servicii / depozitare marfuri generale . Pe teren urmeaza a se amplasa :

- constructii , majoritar de tip hala , cu destinatii de depozitare marfuri generale, comert en-gros, ateliere, prestari servicii (reparatii auto, etc) mica industrie nepoluanta

Pe langa aceste constructii principale va fi posibila existenta unor constructii anexa de tipul cabina paza , etc

- accese carosabile , parcar si platforme de depozitare adiacente
Conform Hotararii nr 152/22.05 .2013 a CJC , o suprafata de 50 % din suprafata terenului (deci 2500 mp) este necesar a fi amenajata cu spatii verzi si plantate

Aceasta suprafata va fi amenajata :

-la sol : un procent de min 30 % din lot (1500 mp) va fi ocupat cu spatii verzi -spatiu verde plantat la sol constand in principal din plantatii agricole (in general gradina de legume si zarzavaturi , plante furajere , pomi fructiferi , zmeuri , muri) dar si , in mica masura din gazon + flori (lavandula (lavanda),myosotis alpestris (nu ma uita),nicotiana alatum (regina noptii) ,trandafiri,petunia grandiflora ,portulaca grandiflora (floare de piatra) ,etc)+arbori (de preferinta fructiferi) ,

-inchideri perimetrare vor fi acoperite cu plante urcatoare/cataratoare (azalea,lonicera nitida (caprifoi))

- parcarile vor fi partial acoperite , iar acoperisul amenajat cu gazon si plantatii florale

rezultand o suprafata suplimentara de spatiu verde de cca 1300 mp , totalul acoperind in proportie de 112% cerintele Hotararii nr 152/22.05 .2013

3.6 REGULAMENT DE URBANISM

- Functiune principala – zona servicii : mica industrie nepoluanta , prestari servicii (reparatii auto, etc) depozitare , comert en-gros
- Sunt strict interzise activitatile generatoare de poluare de orice fel sanatate , invatamant
- Inaltimea maxima a constructiilor este determinata de situarea terenului in zona II de servitute aeronautica (conform aviz AACR)
- Procentul de ocupare al terenului va fi de maxim 50 %
- Coeficientul de utilizare al terenului va fi de maxim 1,0

- Parcarile si platformele de depozitare nu se iau in calcul la procentul de ocupare al terenului
- Constructiile se vor realiza din materiale de calitate – structura de BA sau structura metalica cu inchideri din panouri tristrat
- Panta invelitorilor va fi adaptata materialului invelitorii – maximum 50 % si sunt strict interzise folosirea tablei zincate ori a celei din aluminiu stralucitoare sau a azbocimentului ondulat. Panourile solare sunt permise .Deasemeni sunt acceptate si acoperirile in terasa (amenajarea acesteia ca spatiu verde este de dorit)
- Ampalsarea constructilor fata de limitele laterale si de fund a lotului se va face cu respectarea stricta a Codului Civil si cu o retragere de 3,0 m de la limita spre strada a lotului
- Parcarea autovehicolelor se va face in interiorul loturilor
- Nici o divizare a lotului nu este prevazuta prin prezenta documentatie de urbanism
- Imprejmuirea se va realiza din gard opac (panouri beton , zidarie , etc) sau din plasa de sarma dublata de gard viu
- Cresterea animalelor va fi permisa conform normelor sanitare veterinare
- Se recomandă plantarea unui număr cât mai mare de arbori (de preferinta fructiferi)

3.7BILANȚ TERITORIAL

Bilanțul teritorial se prezintă astfel:

	<u>EXISTENT</u>	<u>PROPUS</u>
-TEREN AGRICOL INTRAVILAN	3500 MP-70%	
-CURTI CONSTRUCTII	1500 MP-30 %	5000 MP-100%
din care		
CONSTRUCTII MAX .		2500 MP - 50 %
SPATIU VERDE LA SOL MIN.		1500 MP-30 %
TOTAL SUPRAFAȚA STUDIATĂ	5 000 MP	5 000 M
<u>3.8 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE</u>		

Rețelele de alimentare cu energie electrică , alimentarea cu apă și canalizare menajeră și pluvială vor fi proiectate și executate odată cu executarea construcțiilor

-este posibilă asigurarea din resurse proprii a acestor utilități (put forat, fosa septică , generator de electricitate , etc) sau prin extinderea rețelelor existente în zonă

-se recomandă și folosirea metodelor alternative pentru asigurarea electricității, încălzire și prepararea apei calde menajere – panouri solare , pompe de caldura

-orice deseuri rezultate din procesul de producție vor fi depozitate și eliminate corespunzător, conform cu legislația în vigoare

-agenții economici au obligația colectării selective a deșeurilor reciclabile (hartie, metal, plastic, sticlă)

3.9 PROTECTIA MEDIULUI

Pentru diminuarea până la eliminare a surselor de poluare a mediului, se recomandă:

Pe timpul executării construcțiilor:

-nu se permite amplasarea de depozite temporare de carburanți și lubrefianți pe teren ; mijloacele de transport și utilajele utilizate vor fi în bună stare de funcționare , astfel încât să nu se producă scurgeri accidentale de produs petrolier ; se va utiliza material absorbant dispus în zonele vulnerabile pentru a colecta orice scurgere accidentală (și care va fi colectat într-un recipient metalic acoperit și eliminat prin unități specializate) ; se interzice spalarea , efectuarea de reparații și lucrări de întreținere pe amplasament la mijloacele de transport și utilaje

-spațiul destinat depozitării materialelor de construcție va fi redus la minimum

-pământul rezultat din săpătură se va aseza în depozite protejate , astfel încât să nu se permită dispersarea lui ; solul va fi utilizat ulterior la alte lucrări în construcții și pentru refacerea zonelor afectate; excesul de sol nefertil excavat va fi transportat în perimetrele indicate de Primăria Tulza

-pe perioadele cu praf puternic se vor reduce etapele din procesul tehnologic care produc praf (săpături, manipulări de praf excavat)

SC ARHIGRAF SRL

CONSTANTA

- se vor lua toate masurile pentru a evita risipa de apa (alimentarea cu apa se va face din put forat pana la extinderea retelei de apa a localitatii)
- se interzice evacuarea apelor uzate epurate sau neepurate in subteran
- se interzice evacuarea apelor uzate in apele de suprafata sau subterane
- deseurile vor fi colectate corespunzator , selectate , depozitate si transportate de catre servicii specializate

În perioada exploatarei constructiilor:

- panouri solare vor fi amplasate pe acoperisul constructiilor acolo unse este posibil
- se vor lua toate masurile pentru a evita risipa de apa (alimentarea cu apa se va face din put forat)
- se interzice evacuarea apelor uzate epurate sau neepurate in subteran
- se interzice evacuarea apelor uzate in apele de suprafata sau subterane
- separatoare de grasimi se vor monta pentru a preveni ori ce scurgere accidentala (oriunde functiunea o cere)
- deseurile vor fi colectate corespunzator , selectate , depozitate si transportate de catre servicii specializate

3.10 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Suprafata de 5 000 mp a parcelei A 192/16A este proprietate privata si urmeaza sa ramana proprietate privata . Nici o circulatia a terenurilor (schimbare a regimului proprietatii nu este prevazuta prin aceasta documentatie .

4. CONCLUZII

Schimbarea destinației stabilite prin Planul Urbanistic General al localității pentru terenul studiat este perfect posibilă , facilitatile ce urmeaza a fi construite urmand a ridica potentialul terenurilor agricole din zona si a imbunatatii exploatarea lor .



Întocmit : Arh. Diana Bucur

REGULAMENT DE URBANISM

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

DENUMIREA LUCRARI : **REGULAMENT DE URBANISM
AFERENT: PUZ PARCELA A192/16 A – SPATII DEPOZITARE
MARFURI GENERALE SI ZONA SERVICII , INTRAVILAN COM
TUZLA**

BENEFICIAR: **NICOLAU GEORGE ROBERT**

PROIECTANT: S.C. ARHIGRAF S.R.L., Arh. Diana Bucur

DATA ELABORARII : martie 2021

OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI:

Obiectul prezentei documentatii il constituie studierea (reglementarea) unui teren in suprafata de 5 000 mp (parcela A 192/16A) precum si relatia acestui teren cu zona imediat limitrofa lui (vecinatatile).

Prevederile acestei documentatii vor fi reluate si cuprinse in PUG-ul localitatii.

Terenul este proprietatea domnului Nicolau George Robert conform Contract de vanzare autentificat cu nr. 206/30.08.2017 BNP Sfarcea Elena Ruana.

Zona studiată se afla acum in intravilan, in UTR P5a - AERODROM conform PUG Tuzla aprobat prin HCL 14/2008 si terenul are folosinta de <arabil> - 3500 mp si <curti constructii> - 1500 mp, pe aceasta suprafata fiind edificata o constructie parter, cu suprafata construita de 28 mp si destinatia de <locuinta de serviciu> si o constructie parter cu suprafata construita de 4,0 mp si destinatia de <anexa>

(POT = 0,64 %, CUT = 0,0064).

BAZA LEGALA

La baza elaborarii prezentului regulament de urbanism , precum si a documentatiei de urbanism pe care o insoteste , au stat urmatoarele legi (si nu numai)

- LEGEA 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele unele masuri pentru realizarea locuintelor, actualizata
- LEGEA 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului
- Ordinul 536/1997 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si recomandari privind modul de viata al populatiei
- LEGEA 265/2006 pentru aprobarea OUG 195/2005 privind protectia mediului
- LEGEA 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor

REGULAMENT DE URBANISM

FUNCTIUNI PERMISE - zona servicii : mica industrie nepoluanta, prestari servicii (reparatii auto, etc) depozitare, comert en-gros

FUNCTIUNI STRICT INTERZISE – locuire, sanatate, invatamant, industrie poluanta.

- DIVIZAREA LOTULUI – Nici o divizare a terenului nu este propusa prin aceasta documentatie.

-AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR PE LOT- codul civil privind distanta constructiilor fata de limita proprietatii va fi respectat in toate situatiile.

Constructiile principale vor fi retrase cu min. 3 m de la limita de proprietate spre drum.

REGIM DE INALTIME – Inaltimea maxima a constructiilor este determinata de situarea terenului in zona II de servitute aeronautica (conform aviz AACR)

-PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENURILOR (P.O.T) maxim 50 %

- COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR (CUT) maxim 1

-**CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE** imobilele urmează a fi construite cu materiale și finisaje de calitate superioară; construcțiile pe schelet metalic cu închideri panouri tristat în culori vii sau sticlă (sere) sunt posibile; construcțiile pe schelet de lemn sunt de asemenea admise;

Panta învelitorilor va fi de maximum 50 % (adică 45°) și va fi strict interzisă folosirea tablei zincate ori a celei din aluminiu strălucitoare, precum și a azbocimentului ondulat.

Panourile solare sunt permise. De asemenea sunt acceptate și acoperirile în terasă (amenajarea acestora ca spațiu verde este de dorit).

-**ASIGURAREA PARCARILOR** toate parcarile se vor asigura în incinta proprie, inclusiv staționarea autovehiculelor pentru încărcare-descărcare marfă

-**INCHIDEREA LOTURILOR** – Gardurile se pot realiza din plasa de sarmă dublată de gard viu sau pot fi închideri complet opace (panouri prefabricate, zidărie de BCA cu stalpșori de BA, lemn, etc)

-**ASIGURAREA UTILITĂȚILOR, EVACUAREA DEȘEURILOR MENAJERE** - Până la extinderea rețelei de alimentare cu apă aparținând localității, alimentarea cu apă se poate face din put forat (pe baza unei documentații de specialitate și cu toate avizele cerute de legislația în vigoare). Până la extinderea rețelei de canalizare, evacuarea apelor uzate se va face în fosa septice amenajate conform legislației în vigoare.

Energia electrică se va asigura din rețeaua existentă, conform unui proiect de specialitate.

Se recomandă montarea de panouri solare pentru generarea (parțial) a energiei electrice necesare.

Orice deșuri rezultate din procesul de cultivare /procesare primară vor fi depozitate și eliminate corespunzător, conform cu legislația în vigoare

Agentii economici au obligația colectării selective a deșeurilor reciclabile (hartie, metal, plastic, sticlă)

-SPATII VERZI- Conform Hotararii nr. 152/22.05.2013 a CJC, o suprafata de 50 % din suprafata terenului (deci 2500 mp) este necesar a fi amenajata cu spatii verzi si plantate.

Aceasta suprafata va fi amenajata:

-la sol: un procent de min 30 % din lot (1500 mp) va fi ocupat cu spatii verzi - spatiu verde plantat la sol constand in principal din plantatii agricole (in general gradina de legume si zarzavaturi, plante furajere, pomi fructiferi, zmeuri, muri) dar si, in mica masura din gazon + flori (lavandula (lavanda), myosotis alpestris (nu ma uita), nicotiana alatum (regina noptii), trandafiri, petunia grandiflora, portulaca grandiflora (floare de piatra), etc) + arbori (de preferinta fructiferi),

-inchideri perimetrare vor fi acoperite cu plante urcatoare/cataratoare (azalea, Ionicera nitida (caprifoi))

- parcarile vor fi partial acoperite, iar acoperisul amenajat cu gazon si plantatii florale rezultand o suprafata suplimentara de spatiu verde de cca 1300 mp, totalul acoperind in proportie de 112% cerintele Hotararii nr. 152/22.05.2013

PROTECTIA MEDIULUI

Pentru diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare a mediului, se recomandă:

Pe timpul executarii constructiilor:

-nu se permite amplasarea de depozite temporare de carburanti si lubrefianti pe teren; mijloacele de transport si utilajele utilizate vor fi in buna stare de functionare, astfel incat sa nu se produca scurgeri accidentale de produs petrolier; se va utiliza material absorbant dispus in zonele vulnerabile pentru a colecta orice scurgere accidentala (si care va fi colectat intrun recipient metalic acoperit si eliminat prin unitati specializate); se interzice spalarea, efectuarea de reparatii si lucrari de intretinere pe amplasament la mijloacele de transport si utilaje

-spatiul destinat depozitarii materialelor de constructie va fi redus la minimum

- pământul rezultat din săpătură se va așeza în depozite protejate , astfel încât să nu se permită dispersarea lui ; solul va fi utilizat ulterior la alte lucrări în construcții și pentru refacerea zonelor afectate ;excesul de sol nefertil excavat va fi transportat în perimetrele indicate de Primăria Tulza
- pe perioadele cu praf puternic se vor reduce etapele din procesul tehnologic care produc praf (săpături, manipulări de praf excavat)
- se vor lua toate măsurile pentru a evita risipa de apă (alimentarea cu apă se va face din put forat până la extinderea rețelei de apă a localității)
- se interzice evacuarea apelor uzate epurate sau neepurate în subteran
- se interzice evacuarea apelor uzate în apele de suprafață sau subterane
- deșeurile vor fi colectate corespunzător , selectate , depozitate și transportate de către servicii specializate

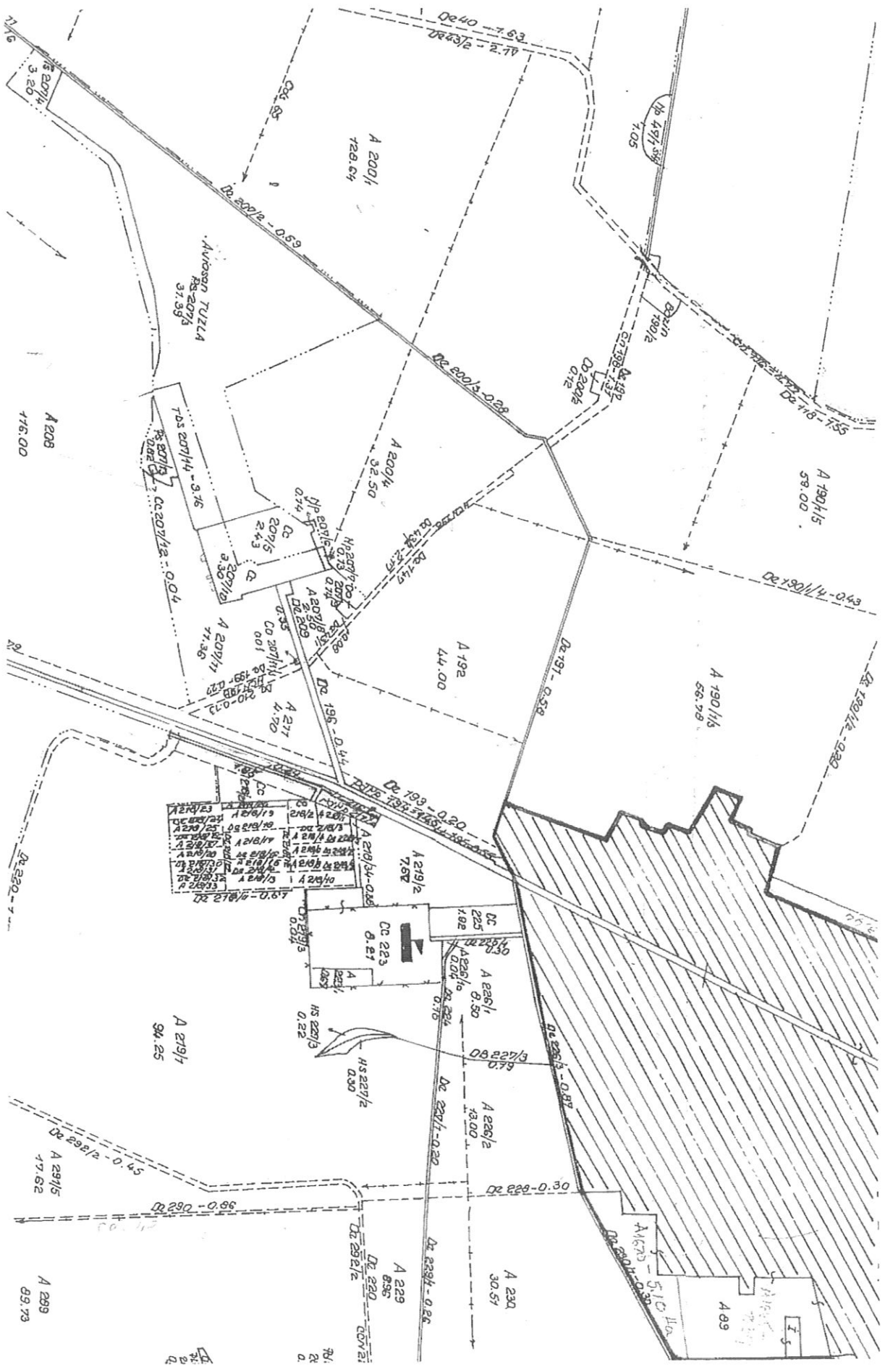
În perioada exploatării construcțiilor:

- panouri solare vor fi amplasate pe acoperișul construcțiilor acolo unde este posibil
- se vor lua toate măsurile pentru a evita risipa de apă (alimentarea cu apă se va face din put forat)
- se interzice evacuarea apelor uzate epurate sau neepurate în subteran
- se interzice evacuarea apelor uzate în apele de suprafață sau subterane
- separatori de grăsimi se vor monta pentru a preveni orice scurgere accidentală (oriunde funcționează o ceră)
- deșeurile vor fi colectate corespunzător , selectate , depozitate și transportate de către servicii specializate
- spațiul verde aferent va fi de cca 40 % din suprafața terenului (incluzând plantația perimetrală)

Intocmit,
arb. Diana Bucur



Nr. înregistrare 23.04, ... ziua 27 iunie 01 anul 2020
 Copie conformă cu exemplarul din arhiva BFF
 Terenul nr. 40, cu chitanță nr. 2020
 Referenț: Cristian Buhnea

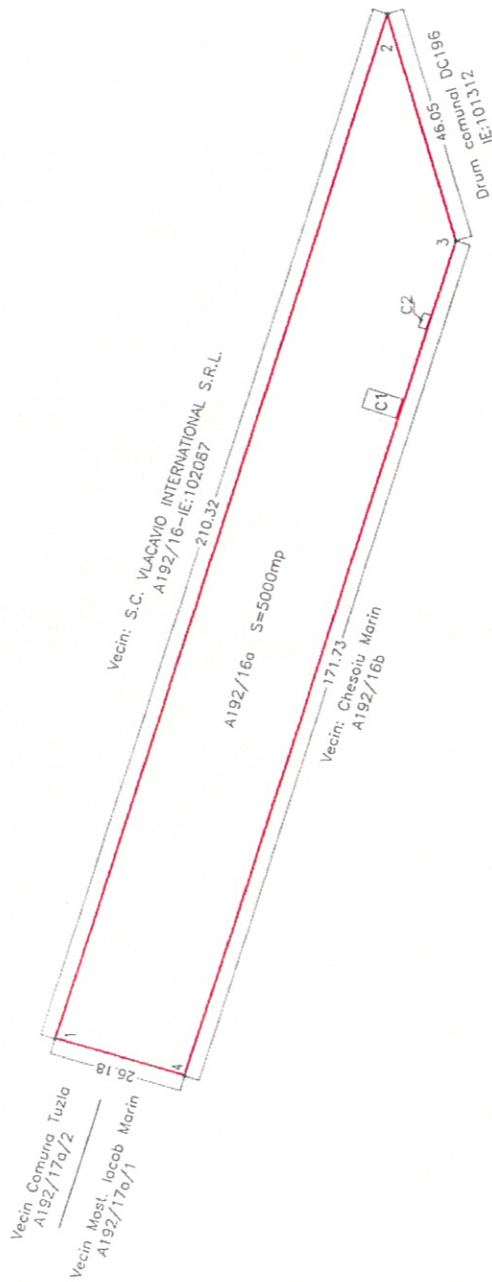
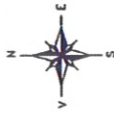


RU
 R
 Q

PLAN DE SITUATIE

Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului
	5000	intravilan Tuzla, parcela A192/16a, jud. Constanta
Cartea Funciara nr.	UAT	TUZLA



INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie Stereografic 1970

Nr. Pct.	X (m)	Y (m)
1	282968.620	790579.890
2	282903.840	790779.990
3	282890.610	790735.880
4	282943.500	790572.500
S. teren=5000mp.		



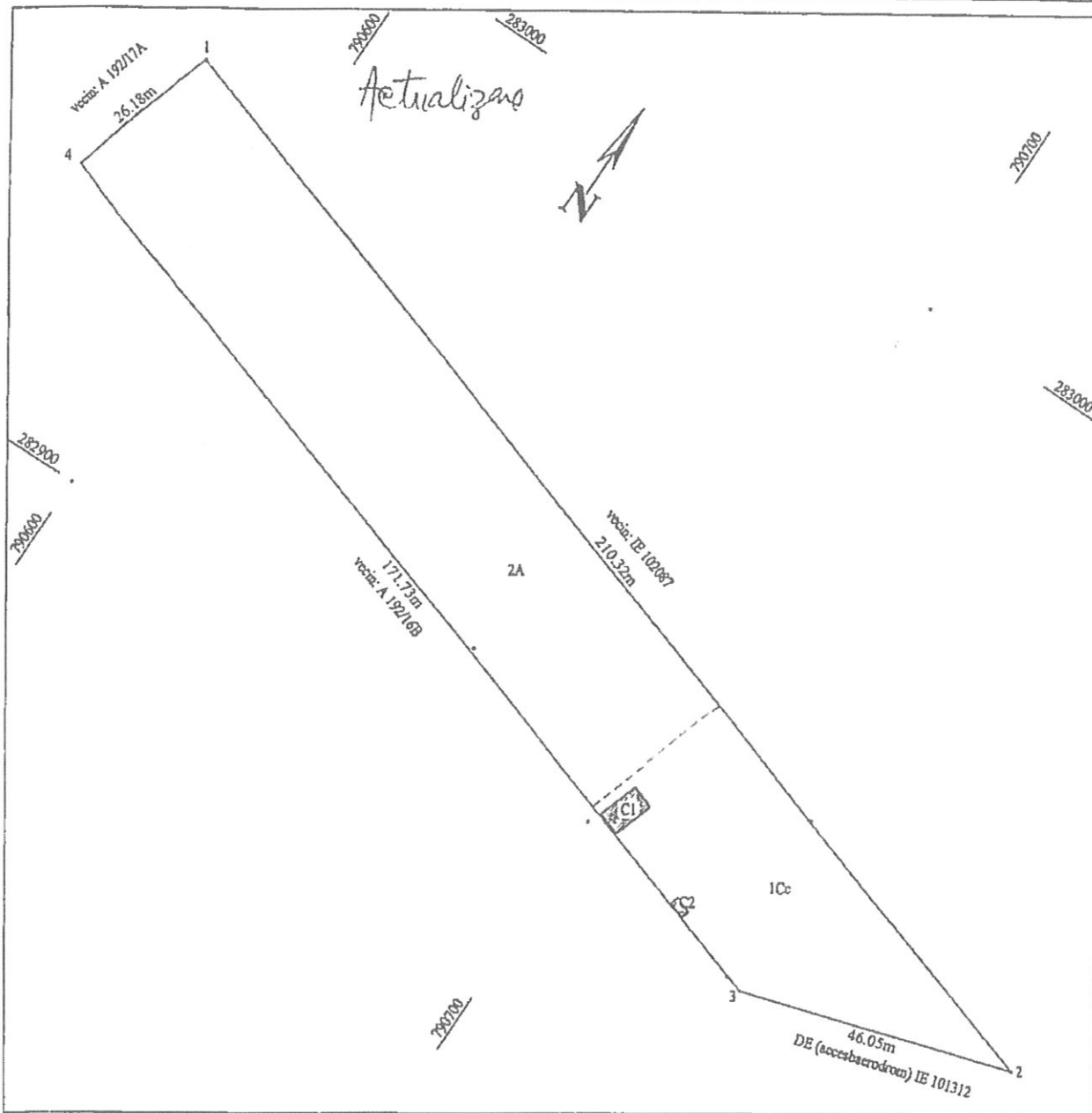
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

ANEXA NR.1.35

Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
105578	5000 mp	Intravilan, loc. Tuzla, A 192/16A, Jud. Constanta

Cartea Funciara nr.	105578	UAT	TUZLA
---------------------	--------	-----	-------



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	CC	1500	Teren imprejmuit astfel: 4, 1, 2 gard de plasa; 2-3 placi prefabricate;
2	A	3500	3-4 placi prefabricate si gard plasa;
Total		5000	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
C1	CL	28	locuina de serviciu, parter, suprafata desfasurata = 28 mp, edificata in 2019
C2	CA	4	anexa, cabina paza, suprafata desfasurata = 4 mp, edificata in 2019
Total		32	Suprafata totala masurata a imobilului = 5000 mp Suprafata din act = 5000 mp

Executant: Cilt Liviu Madalin

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiilor cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren.

Semnatura si stampila

Data: 07.07.2019

Inspector:

Confirm

Nume si Prenume: STOIAN MIRELA

Semnatura si parafa Functia: CONSILIER GR IA

Data: 26.07.19 05 AUG. 2019