

ROMANIA



CONSTANTA



**Primaria Comunei Tuzla**  
Judetul Constanta, Comuna Tuzla  
Tel. 0241/747.178, Fax.0372/000.626 / 0372/004.196  
Sos. Constantei nr. 80A  
e-mail: [primariatuzla2007@yahoo.com](mailto:primariatuzla2007@yahoo.com)

Com. Ti

**RESIT TANER**



Ca urmare a cererii adresate de Jecu Niculae si Elena, Belu Oana, Culcescu Horia, Sc Leader International Sa Mogosoia, cu domiciliul / sediul in Jud. Constanta, Oras Eforie Sud, CP 905360, Str. Dezrobirii nr. 12, Tel / Fax 0722273117, inregistrata la nr **3651** din **13.05.2021**

Ca urmare a proiectului nr. **01 / 2019** realizat de Sc Proiect Company Construct Srl, cu sediul in Jud. Constanta, Mun. Constanta, Str. Calugareni nr. 2, Et. 2, Cam. 5, CP 900189,

Avand in vedere Procesul Verbal intocmit in urma sedintei din data de **19.04.2021** a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si de Urbanism (C.T.A.T.U.), infiintata in baza art. 37 din Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si a HCL privind infiintarea CTATU si a persoanei responsabile cu urbanismul in cadrul Primariei Comuna Tuzla, Jud. Constanta.

In conformitate cu prevederile Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, se emite:

### **AVIZUL de OPORTUNITATE**

Nr **3659** din **14.05.2021**

### **pentru elaborare Plan Urbanistic Zonal – “P.U.Z. pentru INTRARE in INTRAVILAN din EXTRAVILAN si LOTIZARE pentru CARTIER REZIDENTIAL cu FUNCTIUNI MIXTE „**

Generat de imobilul situat in Jud. CONSTANTA, Com. TUZLA, Str. INCINTA SERE Lot 1, Lot 2/1 si Lot 2/2, identificat prin Planul de incadrare in zona, Planul de situatie, terenuri situate in intravilanul si extravilanul Com. Tuzla, Jud. Constanta, avand categoriile de folosinta: Curti-constructii, Arabil, Drum si Neproductiv in suprafata totala de **155.874,00 mp** din care **120.700,00 mp** propusa pentru generare P.U.Z. de intrare in intravilan.

Terenurile sunt inscrise in cartile funciare **106404, 106405, 106406, 106407, 106408, 106409, 106410, 106411, 105255, 105308 si 105309**

Cu respectarea urmatoarelor conditii:

**1.** Teritoriul care urmeaza sa fie studiat prin P.U.Z. este cuprins intre - Parcela A255/8,9,10,11 – Drumul de exploatare propus 219/27, -Drumul de exploatare 218/11, -Liziera CL Com. Tuzla si DN 39

Zona ce urmeaza a fi reglementata, identificata conform plansei “Reglementari urbanistice”, memoriul de prezentare si a extraselor de Carte Funciara mentionate mai sus, anexe la prezentul aviz, cuprinde terenul delimitat astfel:

#### **Limite si vecinatati: Vecinii amplasamentului propus sunt**

- La Sud: teren proprietate particulara cu Drumul de exploatare propus 219 / 27

-La Nord: teren proprietate particulara A 255 / 8, 9, 10, 11

-La Est: teren proprietate particulara cu Drumul de exploatare propus 218 / 11

-La Vest: liziera / padure de protectie a Consiliului Local Tuzla si DN 39 si trei proprietati particulare

**2.** Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventuale servituti:

ROMANIA



CONSTANTA



**Primaria Comunei Tuzla**  
Judetul Constanta, Comuna Tuzla  
Tel. 0241/747.178, Fax. 0372/000.626 / 0372/004.196  
Sos. Constantei nr. 80A  
e-mail: [primariatuzla2007@yahoo.com](mailto:primariatuzla2007@yahoo.com)

Categoria functionala existenta pe terenul beneficiarului

- Conform Documentatiei de urbanism nr. 1 / 2006 ,faza PUG , aprobata prin Hotararea Consiliului Local Tuzla nr. 141 / 31.10.2008, prelungit prin HCL nr. 85/24.09.2018, pentru zona propusa pentru intrare in intravilan din extravilan si lotizare pentru cartier residential cu functiuni mixte are ca scop reglementarea urbanistica a zonei, stabilirea reglementarilor privind amplasarea rationala a constructiilor, a conditiilor pentru realizarea dotarilor de agreement specific functiunii si a suprafetelor destinate locuirii.

#### **A. DESCRIERE**

- Limite la Nord: teren proprietate particulara A 255 / 8, 9, 10, 11
- Limite la Est: teren proprietate particulara cu Drumul de exploatare propus 218 / 11
- Limite la Sud: teren proprietate particulara cu Drumul de exploatare propus 219 / 27
- Limite la Vest: liziera Consiliului Local Tuzla si DN 39 si trei proprietati particulare

#### **B. REGLEMENTARI PROPUSE**

##### **I. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**

##### **1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT**

Prezentul Plan Urbanistic Zonal propune completarea documentației urbanistice aprobate anterior cu activități compatibile funcțiunilor dominante, locuire individuală și colectivă, și anume: creșe, grădinițe, școli, after-school, spații de joacăși în alte locuri decât la parterul blocurilor, astfel încât intervențiile de reparații, consolidări, extinderi, modernizări sau edificarea de construcții noi sau de modernizare a drumurilor existente să se facă mult mai ușor. În acest fel protejarea zonei să fie bine reglementată din punct de vedere urbanistic și totodată să contribuie la dezvoltarea economică a localității.

Pentru edificarea de construcții noi se propun măsuri care să întărească caracterul existent al zonei sau care să îl îmbunătățească din punct de vedere vizual respectându-se arhitectura zonei cu finisaje din piatră sau arhitectură contemporană, caramidă, etc.

Totodată este interzisă acoperirea șarpantei construcțiilor cu șită sau șindrilă, prin prevederile Planului Urbanistic General existent.

Acoperișurile pot fi terasate în totalitate, parțial sau cu șarpantă, dar nu cu o pantă mai mare de 30%.

##### **2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC**

Pentru obținerea autorizației de construire referitoare la consolidări, extinderi și imobile noi proiectul de autorizare va trebui corelat cu cerințele privind siguranța construcțiilor: rezistență și stabilitate, siguranță în exploatare, siguranță la foc, igienă, sănătatea oamenilor, protecția și refacerea mediului, protecția termică, hidrofuga și economia de energie, protecția împotriva zgomotului, astfel încât activitatea să se desfășoare în bune condiții fără a pune în pericol viața sau integritatea corporală sau materială a persoanelor.

##### **3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

Amplasarea noilor construcții va respecta următoarele retrageri față de limitele parcelei: retragerea minimă față de aliniament nu va fi mai mică de 5,0m; retragerile laterale și cea posterioară vor respecta prevederile Codului Civil pentru parcelele care se învecinează cu alte proprietăți.

Pe același teren este posibilă construirea a doua sau mai multe clădiri dacă acestea sunt retrase de la strada conform prevederilor zonificării funcționale, iar distanța dintre construcții nu poate fi mai mică de 1/3 din înălțimea celei mai înalte clădiri dar nu mai puțin de 3 m.

ROMANIA



CONSTANTA



**Primaria Comunei Tuzla**  
*Judetul Constanta, Comuna Tuzla*  
Tel. 0241/747.178, Fax.0372/000.626 / 0372/004.196  
Sos. Constantei nr. 80A  
e-mail: [primariatuzla2007@yahoo.com](mailto:primariatuzla2007@yahoo.com)

Prin noile reglementări, în zona studiată se va asigura însorirea clădirilor prin respectarea O.M.S. nr. 536 / 23.06.1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației. Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minim 1 ½ zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit.

#### **4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII ȘI STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Toate funcțiunile de interes public vor avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică și nu va fi mai mic de 4.00 m. Accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcțiunilor propuse.

În zona studiată s-au propus o serie de locuri publice de parcare și sunt dimensionate conform normelor specifice. Pentru construcțiile noi se rezervă spațiu din terenul propriu pentru locurile de parcare. Spațiile destinate parcării pot fi subterane, supraterane sau în parcaje amenajate la sol.

#### **5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ**

Zona studiată este racordată la rețeaua de distribuție a energiei electrice a **S.C. ENEL ENERGIE S.A.**, dar care trebuie redimensionată în concordanță cu noul consum ce se va înregistra în momentul în care cartierul rezidențial propus începe să funcționeze.

Se propune extinderea rețelei de apă și canalizare a **S.C. RAJA S.A.** existentă în localitate. În acest moment terenul inițiatorului acestei documentații de urbanism este racordat doar la **S.C. ENEL S.A.**

Dacă în zona studiată se dorește extinderea sau modificarea rețelelor edilitare atunci acestea vor îndeplini următoarele condiții:

- Noul transformator de energie electrică se va poziționa conform planului de reglementări în loc special amenajat.
  - Rețelele subterane electrice și de telecomunicații amplasate pe trasee paralele de lungime mare, se recomandă să se pozeze separat, de o parte și de alta a străzii.
  - Rețelele de telecomunicații se recomandă să se pozeze în zona cuprinsă între frontul de aliniere al construcțiilor și partea carosabilă a străzii.
  - Conductele rețelelor de distribuție se montează, de regulă, îngropat, montajul aerian fiind admis la traversări de obstacole, precum și în cazuri justificate tehnic.
  - Traversările instalațiilor subterane prin conducte pentru lichide se execută la adâncimea minimă de 1,50 m sub cota axului drumului.
  - Se vor respecta retragerile obligatorii față de rețelele îngropate și aeriene ale diferiților furnizori conform avizelor emise de aceștia și a planșelor "Reglementări urbanistice – Zonificarea" și "Reglementări - echiparea edilitară"
- NOTA :** Se încurajează utilizarea sistemelor de energie alternative de eficiență ridicată, regenerabile și nepoluante (panouri fotovoltaice, pompe de caldură, acoperișuri verzi, etc...) conform art. 9 alin. 1 din Legea 372 / 2005 – R

#### **6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII**

Terenul ce face obiectul actualului Plan Urbanistic Zonal are o suprafață de 120.700 mp și are o formă neregulată.

O parcelă este construibilă numai dacă are acces direct dintr-o circulație carosabilă publică sau prin drept legal de trecere – servitute- obținut printr-o altă parcelă către o circulație carosabilă publică. Dimensionarea acceselor se face

ROMANIA



CONSTANTA



**Primaria Comunei Tuzla**  
Judetul Constanta, Comuna Tuzla  
Tel. 0241/747.178, Fax.0372/000.626 / 0372/004.196  
Sos. Constantei nr. 80A  
e-mail: [primariatuzla2007@yahoo.com](mailto:primariatuzla2007@yahoo.com)

conform normelor funcțiunilor în cauză. Suprafata minima a unei parcele pentru ca aceasta sa fie construabila trebuie sa fie de minim 400.00 mp.

### **7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI IMPREJMUIRI**

Loturile vor fi imprejmuite catre stradă cu gard transparent, cu un soclu opac de maxim 0,50 m și înălțimea totală de maxim 2,00 m dublat de gard viu. Împrejmuirea laterală și posterioară va avea înălțimea de maxim 2,50 m și vor fi transparente sau semi-opace în cazul învecinării cu spații plantate, locuințe colective medii și mari sau circulații pietonale, sau opace în cazul învecinării cu locuințe individuale și colective mici sau cu activități ce se pot stanjeni reciproc.

În conformitate cu Hotararea CJ Constanta nr 152 / 22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbusti, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al Județului Constanta este necesar:

- pentru funcțiuni de locuire individuală – spații verzi și plantate de minim 5mp/locuitor;
- pentru funcțiuni de locuire colectivă – spații verzi și plantate pe minim 30% din suprafață.

Spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi amenajat peisagistic și va fi plantat în proporție de minim 40% cu arbori. Parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare patru locuri de parcare și vor fi înconjurate cu gard viu de 0.80 m-1.20 m înălțime.

## **II. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

**UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE:** în cadrul acestui Plan Urbanistic Zonal s-a reglementat zonificarea din punct de vedere funcțional și au rezultat următoarele zone:

**ZRL2a**- locuințe individuale cu maxim P+2-3E niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;

**ZRCM**-zona cu funcțiuni complexe P+2E

**ZV** – spații verzi de utilitate publică

**ZS** – funcțiuni complexe de interes public

**ZC** – circulații publice pietonale sau carosabile

### **UTILIZĂRI ADMISE**

**ZRL2a** – locuințe individuale sau colective cu maxim P+2-3 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat și funcțiuni complementare locuirii (parcare/garare, comerț cu amănuntul, birouri pentru exercitarea profesiunilor liberale, ex.: avocatură, arhitectură, medicină în limita a maxim 50% în cazul **ZRL2a** din aria construită desfășurată, creșe, grădinițe, after school, spații de joacă, servicii, turism, financiar-bancare, administrație);

**ZRCM**-zona cu funcțiuni complexe: servicii, depozitari nenocive, birouri, administrație, turism, comerț, educație, sport, alimentație publică, medicină, financiar-bancare.

**ZV** - sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în :

- Piațetă pietonală publică, spații plantate, mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
- circulații pietonale ;

### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

**ZRL2a** – se admite mansardarea clădirilor, cu luarea în calcul coeficientului de utilizare a terenului suprafeței desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

ROMANIA



CONSTANTA



**Primaria Comunei Tuzla**  
Judetul Constanta, Comuna Tuzla  
Tel. 0241/747.178, Fax. 0372/000.626 / 0372/004.196  
Sos. Constantei nr. 80A  
e-mail: [primariatuzla2007@yahoo.com](mailto:primariatuzla2007@yahoo.com)

- se admit echipamente publice, complementare locuirii, amenajate la parterul clădirilor de locuit, cu acordul asociațiilor de proprietari, cu următoarele condiții:

- dispensarele, farmaciile, spațiile pentru servicii, vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
- creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață plantată minimă de teren de 100 mp.;
- se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică numai în limitele unei raze de servire de 250.0 metri;
- se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent.
- se admite utilizarea unor încăperi din cadrul apartamentelor existente pentru activități necesare exercitării de profesii liberale (avocatură, arhitectură, medicină etc.) în limita a maxim 25% din suprafața utilă a acestuia;
- utilizarea integrală a unor apartamente pentru birouri se poate admite numai în limita a 10 % din totalul apartamentelor unei clădiri de locuit, cu acordul asociațiilor de proprietari;
- se admite construirea de locuințe noi numai pe baza de PUZ și regulament aferent aprobat.

### **UTILIZĂRI INTERZISE**

**ZRL2a** - se interzic următoarele utilizări:

• funcțiuni complementare locuirii, dacă depășesc 50% în cazul **ZRL2a** și 25% în cazul apartamentelor în locuințe colective din aria construită desfășurată, cele care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, și /sau produc poluare;

• activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;

- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din

circulațiile publice;

- autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

**ZV** - se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;

- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor înverzite;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale, legal abilitate.

ROMANIA



**Primaria Comunei Tuzla**

Judetul Constanta, Comuna Tuzla

Tel. 0241/747.178, Fax. 0372/000.626 / 0372/004.196

Sos. Constantei nr. 80A

e-mail: [primariatuzla2007@yahoo.com](mailto:primariatuzla2007@yahoo.com)

CONSTANTA



**CARACTERISTICI ALE PARCELELOR** (suprafețe, forme, dimensiuni)

**ZRL2a**- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- suprafață minimă de 500.00 mp;
- front direct la stradă de minim 12,0m sau drept de trecere legal obținut printr-o altă parcelă vecină de minim 4.00m;
- clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private;

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:**

**ZRL2a** -clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim **5.00**metri;

**ZRCM** – clădirile se pot edifica și pe aliniament

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR :**

**ZRL2a**- clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei conform Cod Civil;

-retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de **5.0** metri;

-dispunerea anexelor gospodărești pe limita posterioară a parcelei este admisă dacă acestea nu depășesc înălțimea împrejuririi

-clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de max. **15.0** metri de la aliniament;

-clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de max. **15.0** metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;

-la noile construcții se vor asigura obligatoriu, condițiile de orientare, însorire și iluminat natural în conformitate cu actele normative în vigoare ;

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

**ZRL2a** - pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite;

-distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă nu poate fi mai mică decât 1/3 din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3.00** metri. Clădirile se vor construi în regim de front unitar cu asigurarea iluminării și ventilării naturale a spațiilor utilizabile prin curți de lumină de minim 10 mp.

**ZRCM**-construcțiile vor fi amplasate în așa fel încât fațadele care au ferestre ale camerelor de locuit să aibă asigurat cel puțin **1,5 ore** de însorire la solstițiul de iarnă, dar nu mai puțin de 5,00 m.

**CIRCULAȚII ȘI ACCESE :**

**ZRL2a** – parcela va avea asigurat un acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim **4.00 metri** lățime;

-acesele vor fi de regulă amplasate către limitele laterale ale parcelei; de regulă se va autoriza un singur acces carosabil pe parcelă, iar pentru parcelele de colț se agreează și două accese.

**ZRCM** - clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul carosabil și pietonal dintr-o circulație publică fie direct, fie în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private;

ROMANIA



CONSTANTA



**Primaria Comunei Tuzla**  
*Judetul Constanta, Comuna Tuzla*  
Tel. 0241/747.178, Fax.0372/000.626 / 0372/004.196  
Sos. Constantei nr. 80A  
e-mail: [primariatuzla2007@yahoo.com](mailto:primariatuzla2007@yahoo.com)

- se pot amenaja accese din fiecare strada ce delimiteaza lotul cu respectarea NP 132 / 99.

-se va asigura accesul pe parcelă al auto-utilitatelor pentru colectarea deșeurilor menajere; acolo unde acest lucru nu este posibil se va asigura un spatiu de staționare astfel încat să nu fie stânjenita circulația publică;

Strazile propuse in noul cartier rezidential vore avea latimea de 12.00 ml din care 7.00 ml carosabil. Exceptie vor face strazile cu sens unic la care latimea carosabilului va fi de minim 3.50m.

Trotuarele vor fi cu latimea de minim 2.50m din care 1.00m latime va fi spatiu verde conform plansei de regelementari urbanistice.

#### **STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR:**

**ZRL2a**- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; spațiul de parcare/garare va fi asigurat conform normelor aprobate.

-un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă cu suprafața de maxim 100 mp;

-două locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă cuprinsă între 100-200 mp;

-trei locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă ce depășeste suprafața de 200mp;

- se prevede un numar suplimentar de minim 20% din numarul total pentru vizitatori

**ZRCM** – staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice; necesarul de spații de parcare va fi asigurat în felul următor:

Se prevad numar de locuri de parcare astfel:

- pentru spatii comerciale, alimentatie publica, servicii, turism, comert, educatie, sanatate, sport = loc de parcare / 40 mp suprafata utila.

- se va prevede un min. de 10% din numarul total de parcari pentru angajatii ce lucreaza in cladire;

#### **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:**

**ZRL2a**–regim maxim de înălțime **P+2-3E**

**ZRCM**– regim maxim de înălțime **P+2E**

- se admite mansardarea clădirilor, cu luarea în calculul a coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent și peste regimul maxim aprobat; cu condiția să nu se depășească indicatorii POT și CUT aprobați în zonă.

#### **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

**ZRL2a** - clădirile noi sau modificările /reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitecturăși finisaje;

-toate clădirile vor fi prevazute cu învelitoare din materiale durabile; se recomandă acoperișurile rezolvate cu terasă (circulabila sau nu); acoperișurile rezolvate cu șarpantă în 2sau 4 ape nu pot avea o pantă mai mare de 30%.

-garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu cladirea principală;

-se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

**ZRCM** -se va urmări asigurarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice, integrarea în particularitățile zonei și armonizarea cu vecinătățile imediate prin utilizarea de materiale durabile și de calitate;

ROMANIA



**Primaria Comunei Tuzla**  
Judetul Constanta, Comuna Tuzla  
Tel. 0241/747.178, Fax. 0372/000.626 / 0372/004.196  
Sos. Constantei nr. 80A  
e-mail: [primariatuzla2007@yahoo.com](mailto:primariatuzla2007@yahoo.com)

CONSTANTA



-acoperișurile vor fi de preferință rezolvate cu terasă (circulabilă sau nu);

### **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

**ZRL2a, ZRCM** – toate autorizațiile de construire viitoare vor fi condiționate de racordarea la rețelele utilitare ale terenurilor: alimentare cu apă potabilă, canalizare, energie electrică, gaze, telefonie, dar se pot elibera Autorizații de Construire și pe terenuri ce nu îndeplinesc cerințele de mai sus dacă beneficiarul dovedește că și poate asigura toate aceste rețele edilitare singur și pe terenul propriu prin diferite sisteme alternative care nu vor crea poluare de niciun fel în vecinătatea imediată a lotului respectiv.

Modernizarea sau extinderea rețelelor edilitare se va face în subteran;

- se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- se interzice amplasarea cablurilor TV și a antenelor satelit pe fațadele construcțiilor vizibile din circulația publică;
- se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor.

**ZRL2a** – la toate clădirile racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

**ZRCM** – în funcție de amenajarea spațiului este opțională racordarea la rețelele edilitare.

Dezvoltarea sau modificarea rețelelor edilitare pe viitor se va face doar în subteran.

**SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE** – se vor asigura conform H CJ Constanta 152/2013

**ZRL2a** – spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție;

-spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;

-se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru alei și accese.

**ZRCM** – terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 50 mp.

- terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă decorative va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului;

-se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru alei și accese;

### **ÎMPREJMUIRI**

**ZRL2a** – se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparentă etc.;

- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri și minim 1.50 metri din care un soclu opac de 0.50 m. și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu; împrejmuirile laterale și posterioare pot avea maxim 2.50 metri.



ROMANIA



CONSTANTA



**Primaria Comunei Tuzla**  
**Judetul Constanta, Comuna Tuzla**  
 Tel. 0241/747.178, Fax.0372/000.626 / 0372/004.196  
 Sos. Constantei nr. 80A  
 e-mail: [primariatuzla2007@yahoo.com](mailto:primariatuzla2007@yahoo.com)

**ZRCM** -se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice si se interzice construirea vreunei imprejmuiiri;

### **INDICATORI URBANISTICI**

**-PROCENT MAXIM de OCUPARE A TERENULUI (POT = mp AC /mp teren \* 100)**- conform normelor specifice pentru fiecare echipament.

**-COEFICIENT MAXIM de UTILIZARE A TERENULUI (CUT = mp ADC /mp teren)**

**ZRL2a**- prin PUZ aprobat anterior se stabilesc următoarele procente ce se vor prelua în actuala documentație de urbanism:

pentru loturi libere POT-50% , C.U.T.max -2.0

**ZRE1** P.O.T.max -85%, C.U.T.max -2.0;

**ZRCM** P.O.T.- 50% , C.U.T.-2.0

**ZV** – spații verzi de utilitate publică

Aceasta subzona nu este construibilă. Se pot amenaja trotuare și borduri de protecție, plantații de arbori. Nu se permite amplasarea de construcții permanente sau provizorii altele decât cele cu specific de mobilier urban.

**ZC** – circulații publice

Pentru această zonă se propun următoarele:

- amenajări de locuri de parcare;
- lărgirea aleii carosabile de acces in complex dinspre DN 39 ( Sos Constantei);
- mutarea rețelelor edilitare aeriene în subteran;
- lucrări de refacere a pavimentelor și spațiilor verzi aferente.

### **III. BILANȚ TERITORIAL**

Suprafața de teren analizată în actualul Plan Urbanistic Zonal are o suprafață de 155.874 mp din care 120.700mp suprafața ce a generat PUZ. Cea mai mare parte a terenului este ocupată de terenuri proprietate particulara, circulații carosabile și liziera.

<b>Zona funcțională raportată la 120.700mp</b>	<b>Suprafață (mp)</b>	<b>Procent (%)</b>
<b>ZRCM</b>	<b>3.500,00</b>	<b>2.90</b>
<b>ZRL2a</b>	<b>93.000,00</b>	<b>77</b>
<b>ZV amenajate</b>	<b>4.500,00</b>	<b>3.70</b>
<b>ZRE1</b>	<b>250,00</b>	<b>0.2</b>
<b>ALEI si CAROSABIL</b>	<b>19.553.40</b>	<b>16.2</b>
<b>TOTAL</b>	<b>120.700,00</b>	<b>100</b>

ROMANIA



CONSTANTA



**Primaria Comunei Tuzla**  
Judetul Constanta, Comuna Tuzla  
Tel. 0241/747.178, Fax. 0372/000.626 / 0372/004.196  
Sos. Constantei nr. 80A  
e-mail: [primariatuzla2007@yahoo.com](mailto:primariatuzla2007@yahoo.com)

#### IV. UNITĂȚI TERITORIALE de REFERINȚĂ

**UTR**-urile, reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din PUZ, se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

Stabilirea **UTR**-urilor pe zone funcționale s-a făcut în cadrul Planului Urbanistic Zonal propus.

În perimetrul terenului ce a generat PUZ s-au propus mai multe **UTR**-uri cu mai multe zone funcționale: **ZRL2a, ZRCM, ZRE1, ZV**. Caracterul predominant al zonei este rezidențial împreună cu dotările complementare locuirii, dotări și servicii publice.

8. Alte situații specific : construirea se poate face numai pe baza unui proiect în faza PUZ elaborat și aprobat conform Legii nr. 50 / 1991

Se va acorda atenție deosebită menținerii prin prevederi în cadrul RLU a unei proporții rezonabile între suprafețele construite și cele libere sau plantate, în scopul creării unui microclimat agreabil prin realizarea de plantații pe spațiile verzi propuse. Se va respecta HCJ nr. 152 / 22.05.2013, în scopul protejării și conservării mediului înconjurător, astfel încât documentația de urbanism va menționa și evidenția în piesele scrise și desenate suprafețele de spații verzi, în funcție de destinație, funcțiunea investiției, după cum urmează :

În memoriu se va descrie în mod obligatoriu spațiul verde, menționând suprafața ocupată, modul de amenajare, tipurile de plante inclusiv instalația utilizată pentru întreținerea acestora. Zona verde sau perdea de protecție ce va fi plantată spre Vest la strada nr. 1 cu dublu sens, va asigura reținerea prafului, a zgomotului, reducerea vitezei vântului, împropățarea aerului prin neutralizarea eventualelor noxe emise în amplasament.

- Se va respecta H.C.J.C. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate astfel încât să fie asigurate un min. de 5,0 mp / locuitor pentru funcțiuni de locuire individuală și spații verzi pe min. 30% din suprafața pentru funcțiuni de locuire colectivă. Propunerile acestei documentații se vor corela cu propunerile celorlalte documentații de urbanism din zonă, aprobate sau aflate în lucru

##### A. Dotările de interes public necesare, accesului pietonal și carosabil, parcajelor, utilitatilor

- Echiparea tehnico-edilitară

Amplasamentul existent nu beneficiază de o echipare tehnico-edilitară completă, alimentarea cu apă și canalizare, alimentarea cu energie electrică se vor rezolva prin extinderea rețelelor centralizate din teritoriul administrativ al Comunei Tuzla sau prin asigurarea din resurse proprii/folosirea metodelor alternative (panouri solare, pompe de caldura, put forat)

- Este interzisă emiterea autorizațiilor de construire dacă nu sunt executate și funcționale rețelele de alimentare cu apă și energie electrică

- Parcarile necesare funcțiilor propuse se vor realiza exclusiv pe terenul beneficiarului, iar amplasarea acestora va respecta O.M.S. 536 / 23.06.1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației precum și a O.M.S. 119 / 2014

##### B. Capacitățile de transport admise în raport cu funcțiunile propuse și cu încărcările estimate datorită traficului suplimentar generat de viitoarele investiții:

- Capacitatea de transport a drumurilor / străzilor sau aleilor propuse va fi analizată prin PUZ în funcție de legislația în vigoare pentru funcțiunea propusă;
- Accesele se vor realiza din drumul existent amenajat cu acordul administratorului drumului
- Parcarile se vor amenaja în interiorul parcelei studiate

ROMANIA



**Primaria Comunei Tuzla**

Judetul Constanta, Comuna Tuzla

Tel. 0241/747.178, Fax. 0372/000.626 / 0372/004.196

Sos. Constantei nr. 80A

e-mail: [primariatuzla2007@yahoo.com](mailto:primariatuzla2007@yahoo.com)

CONSTANTA



- Dimensionarea retelelor stradale se va face in functie de traficul necesar investitiei, iar modernizarea drumurilor de acces in zona studiata se va face tinand cont de asigurarea unui acces carosabil ce nu va fi mai mic de 4,00 m. Se va asigura in mod obligatoriu accesul obligatoriu accesul pentru interventii in caz de urgenta si pentru colectarea deseurilor

**C. Acorduri / Avize specific ale organismelor central si /sau teritoriale pentru PUZ :**

Avize necesare pentru PUZ :

- Aviz Arhitectul-sef (aviz CTATU)
- Aviz alimentare cu apa si canalizare de la Sc Raja Sa-Constanta
- Aviz de amplasament Sc Telekom Romania Sa
- Aviz Enel Dobrogea
- Aviz Statul major General, MI, SRI
- Aviz Directia sanitara judeteana- Constanta
- Aviz Agentia pentru Protectia Mediului Constanta
- Aviz Protectia Civila
- Aviz Insp. Situatii de Urgenta "Dobrogea" a Jud. Constanta
- Aviz ANIF – Filiala Teritoriala Dobrogea
- Aviz CNAIR – Directia Regionala de drumuri si poduri Constanta
- Aviz de principiu drumuri
- Aviz Comisia de circulatie rutiera
- Aviz Directia Judeteana pentru Cultura Constanta
- Aviz Comisia tehnica a Consiliului Judetean Constanta
- Aviz de oportunitate de la CTATU Primaria Comuna Tuzla
- Aviz Autoritatea Aeronautica Civila Romana
- Aviz Romsilva
- Reglementare situatie juridica pentru caile de acces noi (daca este cazul) sau extras de CF pentru caile de acces noi ( domeniul public )
- Adeverinte cu referire la eventuale litigii sau revendicari liberate de Directia Cladiri , Terenuri si Dotari Diverse, Compartimentul Administrare Fond Funciar si Serviciul Juridic
- Studiu geotehnic
- Plan de situatie pe support topografic / cadastral actualizat vizat de OCPI
- Acorduri notariale cu referire la inscrieri privitoare la proprietate, respectiv inscrieri privitoare la sarcini conform CF (daca este cazul). Drumurile de acces la parcela cu respectarea legislatiei in vigoare. Vor fi asigurate locuri de parcare in incinta. Se va marca sistematizarea pe verticala a terenului.

**D. Obligatiile initiatorului PUZ ce deriva din procedurile specifice de informare si consultare a publicului: Se vor respecta prevederile Ordinului MDRT nr. 2701 / 30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism , astfel :**

**IN ETAPA I** – implicarea publicului in etapa pregatitoare

- Initiatorul depune la Primaria Comuna Tuzla – Serviciul Urbanism o adresa de notificare / de intentie, calendar propus, anunt de intentie (in format pe hartie si CD) conform Model anexa la Ordin 2701/2010, copie la CU, plan de incadrare in zona, plan cu reglementari, memoriu justificativ
- Serviciu urbanism intocmeste documentul de planificare si posteaza pe site anuntul de intentie pentru o perioada de 5 zile

ROMANIA



CONSTANTA



**Primaria Comunei Tuzla**  
Judetul Constanta, Comuna Tuzla  
Tel. 0241/747.178, Fax. 0372/000.626 / 0372/004.196  
Sos. Constantei nr. 80A  
e-mail: [primariatuzla2007@yahoo.com](mailto:primariatuzla2007@yahoo.com)

- Initiatorul amplaseaza panou cu anuntul de intentie si depune la Primaria Comune Tuzla – Serviciul Urbanism dovada amplasarii acestuia (fotografii)
- Serviciul Urbanism colecteaza si transmite proiectantului eventualele opinii, observatii formulate
- Initiatorul / elaboratorul argumenteaza (ne)preluarea opiniilor, observatiilor formulate

**IN ETAPA II** – Implicarea publicului in etapa elaborarii propunerilor

- Initiatorul amplaseaza panoul cu anuntul privind consultarea si depune la Primaria Comunei Tuzla – Serviciul Urbanism, dovada amplasarii acestuia (fotografii) si anuntul privind consultarea (hartie si CD) conform Model anexa Ordin 2701/2010
- Serviciul Urbanism afiseaza la avizierul Primariei Comunei Tuzla si posteaza pe site anuntul privind consultarea pentru o perioada de 25 zile si totodata organizeaza dezbaterile publice la sediul propriu
- Serviciul Urbanism colecteaza si transmite proiectantului eventualele sesizari, opinii, observatii formulate
- Initiatorul / elaboratorul argumenteaza (ne) preluarea sesizarilor, opiniilor, observatiilor formulate
- Serviciul Urbanism intocmeste raportul informarii si consultarii publicului
- Initiatorul depune la Primaria Comunei Tuzla – Serviciul Urbanism, planul urbanistic zonal
- Serviciul Urbanism propune spre aprobare catre Cons. Local, proiectul de hotarare privind Planul Urbanistic Zonal

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toata perioada de valabilitate a **Certificatului de Urbanism nr 209 din 19.12.2019** emis de Primaria Comuna Tuzla, Jud. Constanta.

Aprobarea Avizului de Oportunitate nu oblighe Autoritatea Publica Locala implicit la aprobarile ulterioare ale documentatiilor de urbanism.

S-a achitat taxa de **523,00 lei**, conform chitantei nr **20688 / 13.05.2021**

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului **direct** / prin posta la data de .....

**Arhitect-șef \***  
persoana cu responsabilitate în domeniul  
amenajării terit urbanismului  
Insp.Sup. G PANTA