

PLAN TOPOGRAFIC SCARA 1:1000

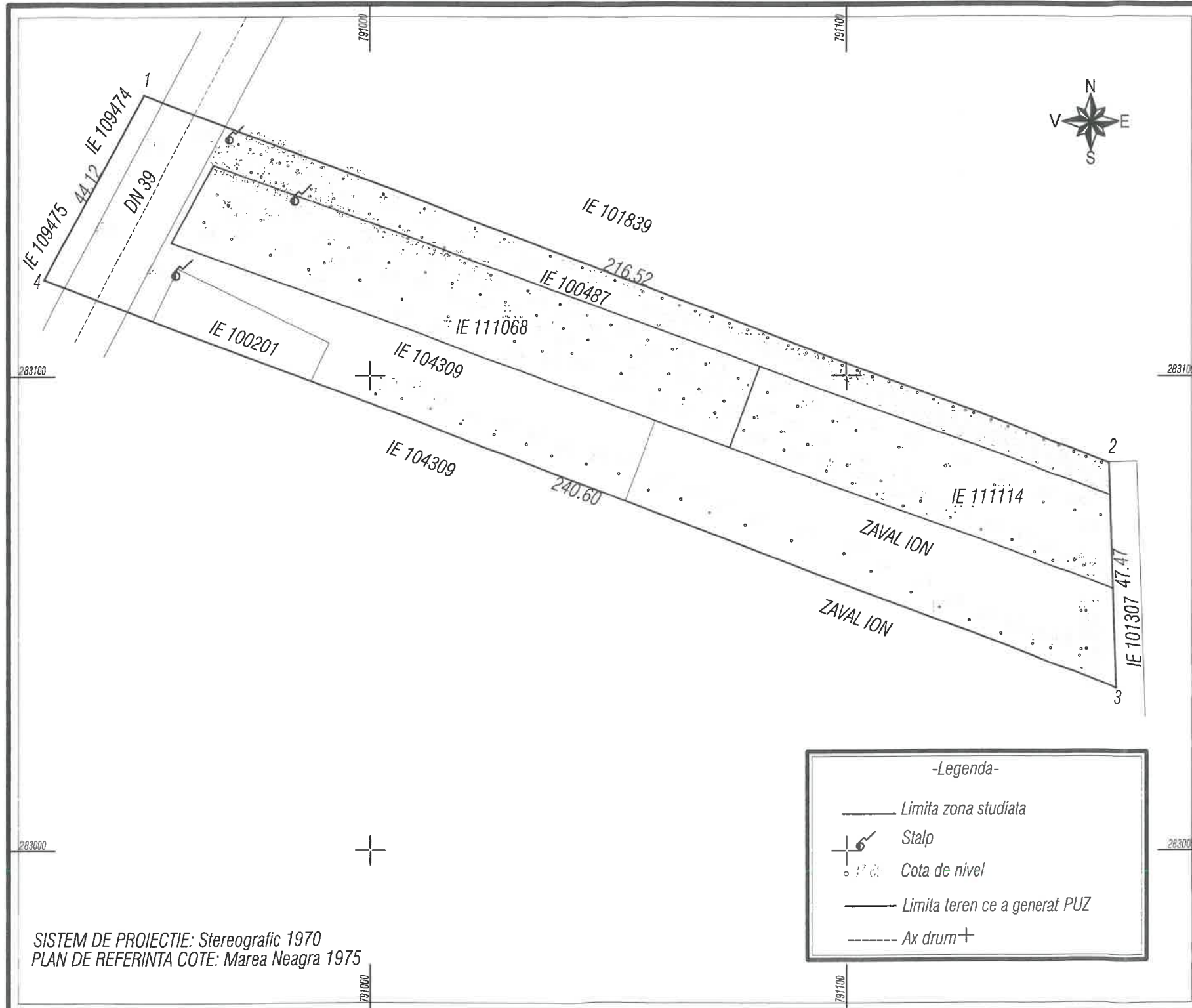
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL-STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE - SERVICII, DEPOZITARE, MICA INDUSTRIE

COMUNA TUZLA, IE 111068, IE 111114, JUD. CONSTANTA

Parcela A225/6/2+A225/6/3+A225/6/4-LOT2/1+Parcela A225/6/2+A225/6/3+
+A225/6/4-LOT2/2+PARCELA 225/6/2+A225/6/3+A225/6/4- LOT 1

Suprafata zona studiata : 10000 mp

Suprafata teren ce a generat PUZ : 3758 mp



INVENTAR DE COORDONATE PUNCTE PE CONTUR ZONA STUDIATA -Sistem de proiectie Stereo '70-

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	283159.226	790952.798
2	283081.660	791154.950
3	283034.218	791156.463
4	283120.409	790931.830

-Legenda-

- Limita zona studiata
- ⊕ Stalp
- Cota de nivel
- Limita teren ce a generat PUZ
- - - - Ax drum ⊕

SISTEM DE PROIECTIE: Stereografic 1970
PLAN DE REFERINTA COTE: Marea Neagra 1975

Oficiul de Cadastru și Publicitate
Imobiliară Constanța
Prezentul document recepționat este
valabil însoțit de procesul verbal de
recepție nr. 5436 data 27.11.2023

Executant : ing. Andra CIUREA
Certificat de autorizare seria RO-B-F nr. 1991/15.06.2017
Categorie A
Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea
intocmirii documentatiei cadastrale și corespondenta
acesteia cu realitatea din teren.

**ANDRA
CIUREA**

Digitally signed by
ANDRA CIUREA
Date: 2023.11.06
11:47:40 +02'00'

Data 25.10.2023

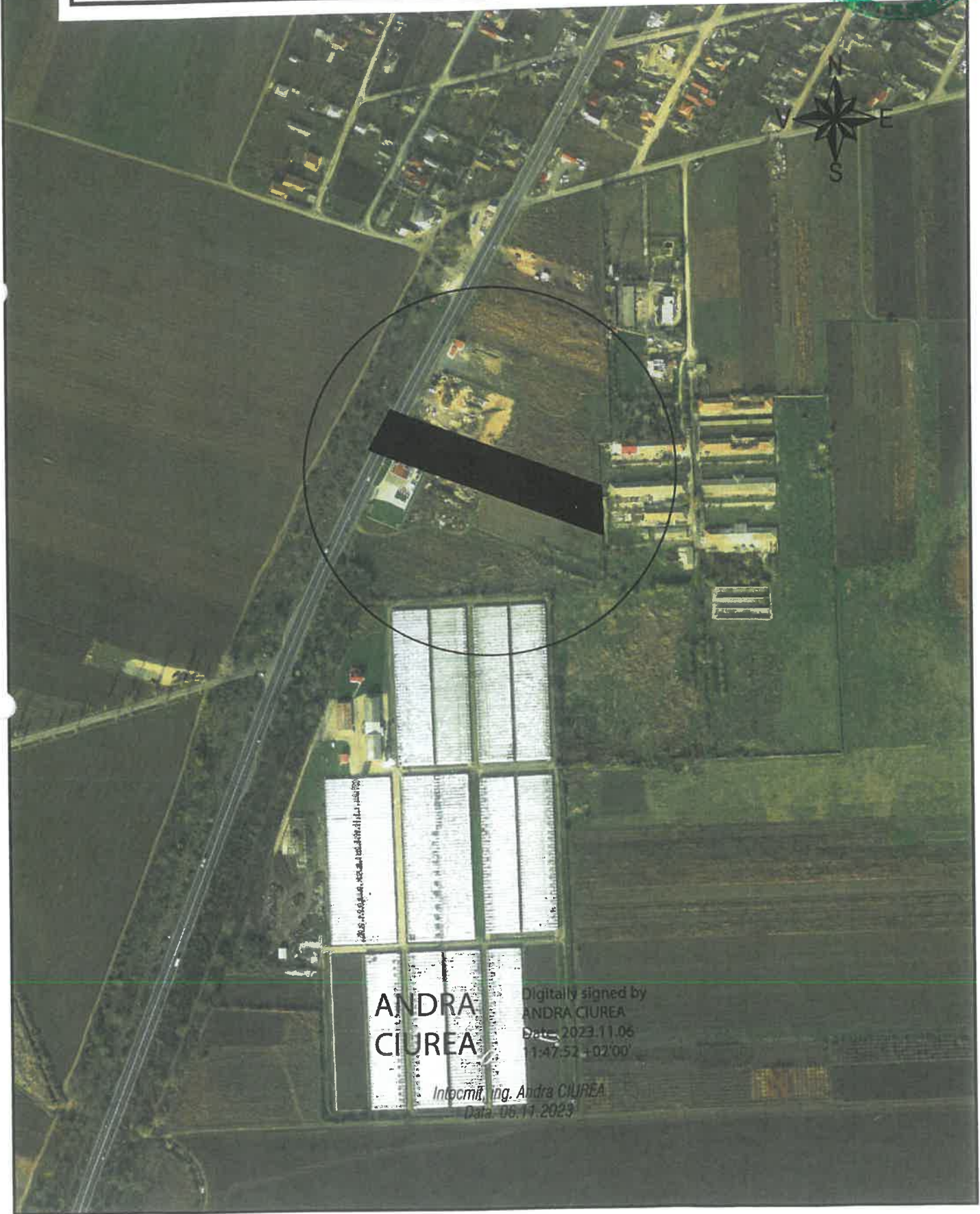
Inspector

Evren Omer

Digitally signed by Evren
Omer
Date: 2023.11.27 16:56:33
+02'00'

Data D. 57075 / 2023

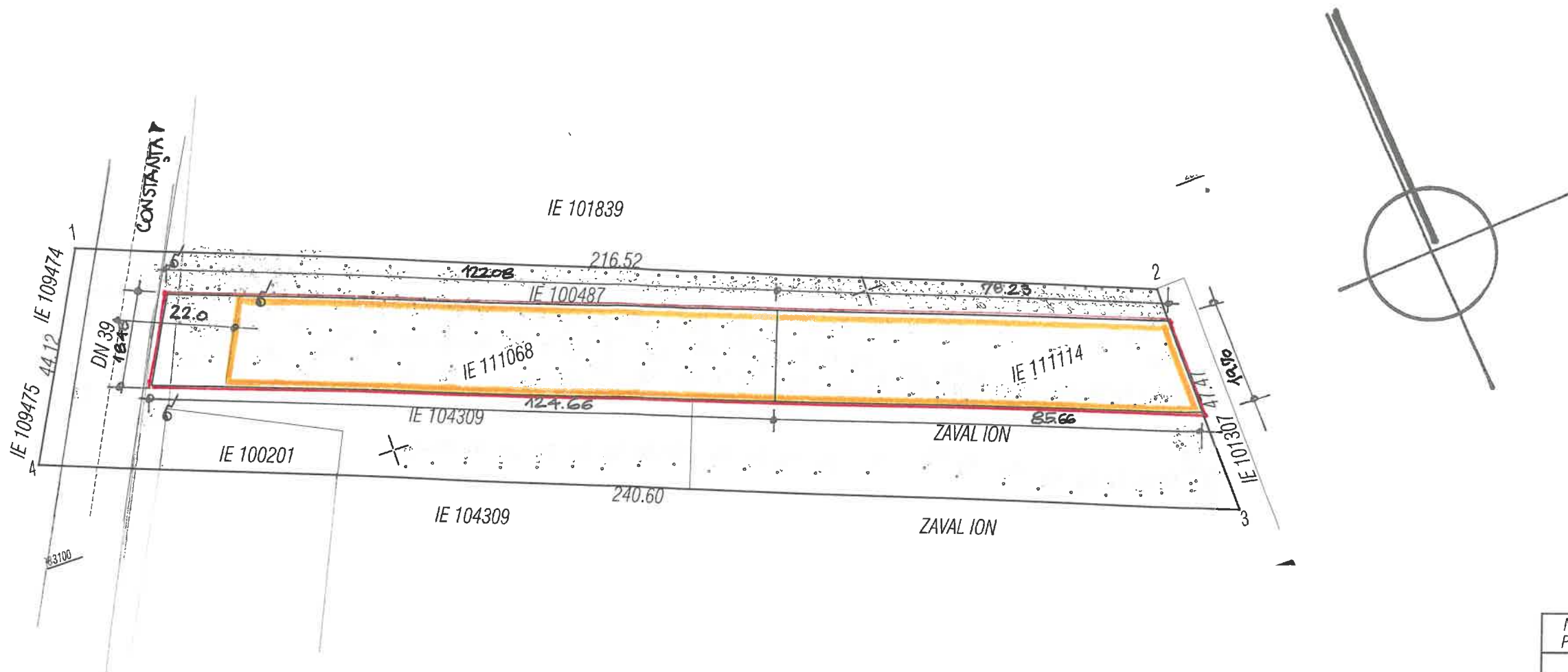
Arhigraf Tel 0722 287699 Nr. Înreg J13/ 738/96, CF 8156456	PR. NR 709	2023	Proiectat .	Arh Diana Bucur
	Denumire	PUZ-STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE -SERVICII , DEPOZITARE , MICA INDUSTRIE		Desenat
	Adresa	COMUNA TUZLA - IE 111068 . IE 111114		PLAN DE INCADRARE IN ZONA
	Beneficiar	ALIS-OSMAN AMDI , SC MIRA CLEAN WASH SRL ,		Plansa A01



**ANDRA
CIUREA**

Digitally signed by
ANDRA CIUREA
Date: 2023.11.06
11:47:52 +02'00'

Intocmit, ing. Andra CIUREA
Data: 06.11.2023



Steren= 3758 mp
PROPRIETATE
 -ALIS-OSMAN AMDI - IE 111068 – S=2258 MP
 -ROGIN MARIUS- DREPT DE SUPERFICIE SC MIRA
 CLEAN WASH SRL,- IE 111114 – S= 1500 MP

- LIMITA TEREN CE A GENERAT PUZ-UL**
Steren= 3758 mp
- LIMITA ZONA STUDIATA CCA 10000 MP**
- TEREN EDIFICABIL CCA 3535 MP (88,75 %)**
 POT max 60 % , CUT max 1,8
 REGIM DE INALTIME max P+ 2
 SPATIU VERDE LA SOL – MIN 20 %

NOTA1 : INDICATORII URBANISTICI SE APLICA LA INTREG TERENUL CE A GENERAT PUZ-UL
NOTA 2 : DESI ZONA STUDIATA ESTE DE CCA 10 000 MP ,
 REGLEMENTARILE PREZENTEI DOCUMENTATII SE APLICA STRICT
 TERENULUI CARE A GENERAT PUZ -UL (3758 MP)

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	283159.226	790952.798
2	283081.660	791154.950
3	283034.218	791156.463
4	283120.409	790931.830

BILANT TERITORIAL

	EXISTENT	PROPOS
-TEREN AGRICOL INTRAVILAN		3758 MP-100%
-CURTI CONSTRUCTII (SERVICII , DEPOZITARE , MICA INDUSTRIE)		3758 MP-100%
din care		
CONSTRUCTII MAX .		2255 MP - 60 %
SPATIU VERDE LA SOL MIN.		752 MP - 20 %
TOTAL SUPRAFAȚA STUDIATĂ	3758 MP	3758 MP

Arhigraf <small>Tel 0722 287699 Nr. Înreg J13/738/96, CF 8156456</small>	PR. NR 709	2023	Proiectat .	Arh Diana Bucur
	Denumire	PUZ-STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE -SERVICII , DEPOZITARE , MICA INDUSTRIE	Desenat	Arh. Diana Bucur
	Adresa	COMUNA TUZLA – IE 111068 . IE 111114	PLAN DE SITUATIE -REGLEMENTARI-	
Beneficiar	ALIS-OSMAN AMDI , SC MIRA CLEAN WASH SRL ,	Scara 1:1000	Planșa A02	



MEMORIU TEHNIC

A. DATE GENERALE

DENUMIREA DOCUMENTATIEI : (PUZ) -- STABILIRE
REGLEMENTARI URBANISTICE -SERVICII , DEPOZITARE ,
MICA INDUSTRIE, COMUNA TUZLA IE 111068 , IE 111114
BENEFICIARI : ALIS-OSMAN AMDI ,
SC MIRA CLEAN WASH SRL

PROIECTANT: S.C. ARHIGRAF S.R.L., arh. Diana Bucur
DATA ELABORARII : martie 2023

B. NECESITATEA SI OPORTUNITATEA PLANULUI

Obiectul prezentei documentatii il constituie reglementarea unui teren in suprafata totala de 3758 mp , format din 2 parcele : parcela – IE 111068 cu S= 2258 mp si parcela IE 1111114 cu S= 1500 mp , precum si zona imediat limitrofa acestuia , o suprafata de cca 10 000 mp .

NOTA 2 : DESI ZONA STUDIATA ESTE DE CCA 10 000 mp ,
REGLEMENTARILE PREZENTEI DOCUMENTATII SE APLICA STRICT
TERENULUI CARE A GENERAT PUZ -UL (3758 MP)

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

Terenul este proprietate a :

PUZ - STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE -SERVICII , DEPOZITARE , MICA INDUSTRIE,
COMUNA TUZLA IE 111068 , IE 111114
BENEFICIARI : ALIS-OSMAN AMDI , SC MIRA CLEAN WASH SRL

SC ARHIGRAF SRL
CONSTANTA

-ALIS-OSMAN AMDI si ALIS -OSMAN CLAUDIA - IE 111068 – S=2258 MP conform Act de dezmembrare autentificat cu nr 628/17.05.2022 BIN Sfircea Elena Ruana
-ROGIN MARIUS- (conform Act de alipire autentificat cu nr 1353/15.09.2022 BIN Sfircea Elena Ruana) cu DREPT DE SUPERFICIE pentru SC MIRA CLEAN WASH SRL ,
(conform Contract de constituire a unui drept de superficie autentificat cu nr 1665/14.011.2022 BIN Sfircea Elena Ruana) – IE 111114 – S= 1500 MP

C. DESCRIEREA LUCRARILOR EXISTENTE

1. EVOLUTIA ZONEI Terenul ce face obiectul acestei documentatii se afla in sudul comunei Tuzla , face parte din intavilanul comunei si are destinatia de < arabil >

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

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

- SUD –proprietate particulara Zavai Ion
- NORD- teren arabil , IE 100487
- VEST – drum national DN 39 (Constanta – Mangalia)
- EST - drum (proprietate particulara) – IE 101307

si urmatoarele coordonate (referitoare la intraga zona studiata)

Nr. pct	X(m)	Y(m)
1	283159.226	790952.798
2	283081.660	791154.950
3	283034.218	791156.463
4	283101.409	790931.830

3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

PUZ - STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE -SERVICII , DEPOZITARE , MICA INDUSTRIE,
COMUNA TUZLA IE 111068 , IE 111114
BENEFICIARI : ALIS-OSMAN AMDI ,SC MIRA CLEAN WASH SRL

SC ARHIGRAF SRL
CONSTANTA

Relieful este aproximativ plat (cu o panta de cca 1,6 % pe directia est-vest) , fără accidente de relief care să reprezinte riscuri naturale, și nu este străbătut de nici un fel de cursuri de apă.

4 CIRCULAȚIA

Circulația majoră în zona se desfășoară, în acest moment , pe DN39. Accesul la teren se face din breteaua de accelerație (construită parțial pe terenul IE 111068 ce face obiectul acestui PUZ) a accesului la benzinăria Lukoil aflată la sud .

5 OCUPAREA TERENURILOR

Zona ce urmează a fi studiată este ocupată de teren agricol în intravilan și este liberă de construcții

Pe terenurile învecinate se află funcțiuni similare : o stație de carburanți (Lukoil) pe terenul de la sud, depozitare pe terenurile aflate la est și la nord .

6 ECHIPAREA EDILITARĂ

Pe teren nu există rețele de apă, canalizare, gaze sau alimentare cu curent electric . Acestea se găsesc în apropiere, în zona intravilanului existent al comunei

7 PROBLEME DE MEDIU

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

8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Dorința de a da o utilizare superioară acestor terenuri agricole , a făcut proprietarii acestora să ia în considerare construirea unor facilități care să valorifice superior resursele terenului.

PUZ - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE -SERVICII , DEPOZITARE , MICA INDUSTRIE,
COMUNA TUZLA IE 111068 , IE 111114
BENEFICIARI : ALIS-OSMAN AMDI ,SC MIRA CLEAN WASH SRL

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 pteu.

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 intravilanul comunei Tuzla si are functiunea de teren agricol

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 national DN 39, prin din breteaua de acceleratie (construita partial pe terenul IE 111068 ce face obiectul acestui PUZ) a accesului la benzinaria Lukoil aflata la sud .Parcarile se vor rezolva integral in interiorul loturilor ; numarul acestora se va calcula conform prevederilor art. 5.3, 5.10 si 5.11 din anexa nr. 5 la R.G.U. (H.G. nr. 525/1996)

5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – OBIECTIVE - REGLEMENTARI

Pentru terenul in discutie, format din doua parcele (un total de

SC ARHIGRAF SRL
CONSTANTA

3758 mp) , amplasat in intravilanul comunei Tuzla , urmeaza a fi stabilite reglementari urbanistice ce urmeaza a sta la baza autorizatiilor de construire ce vor fi eliberate .

Pe teren urmeaza a fi construite spatii depozitare (materiale de constructii & amenajari interioare si exterioare , marfuri generale nealimentare) , spatii prestari servicii neageratoare de poluare (show-room-uri diverse sau de alt gen) , mica industrie neageratoare de poluare , precum si alte amenajari adiacente necesare (platforme de depozitare, parcaje , etc)

Pe fasia de 22 m din axul drumul national se vor respecta conditiile din avizul CNAIR ; aceasta suprafata de teren (cca 223 mp) va fi folosita cu precadere pentru spatii verzi si parcare

Terenul urmeaza a fi imprejmuit; este posibila lipsa imprejmuirii (sau imprejmuirea cu gard viu de inaltime medie) in zona de acces a publicului .

Conform Anexei 1 la HCJ Constanta 152/2013 , o suprafata de 50 % din suprafata terenului (deci 1879 mp , divizata astfel : parcela 111068 1129 mp si parcela 111114 -750 mp) este necesar a fi amenajata cu spatii verzi si plantate

Suprafata de spatiu verde amenajata la sol va fi de **minimum 20 %** din suprafata totala a terenului (o suprafata totala de cca 752 mp-452 mp pentru parcela 111068 si 300 mp pentru parcela 111114) , adica 40% din necesar si va fi amenajata ca spatiu verde , constand din o plantatie perimetrata + plantatie agricola (plante furajere, cereale , gradina de legume si zarzavat) + plante decorative(gazon + flori (lavandula (lavanda),myosotis alpestris (nu ma uita),nicotiana alatum (regina noptii) ,trandafiri,petunia grandiflora ,portulaca grandiflora (floare de piatra) ,etc)+ plante urcatoare (azalea,lonicera nitida (caprifoi)) in zona de acces-primire a publicului

In situatia in care se opteaza pentru a nu amenaja la sol intreaga suprafata de spatiu verde necesara (50 % din suprafata terenului) , este posibil ca necesarul sa se completeze prin alte amenajari :

PUZ - STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE -SERVICII , DEPOZITARE , MICA INDUSTRIE,
COMUNA TUZLA IE 111068 , IE 111114
BENEFICIARI : ALIS-OSMAN AMDI ,SC MIRA CLEAN WASH SRL

- inchiderile perimetrare vor fi acoperite cu plante urcatoare/cataratoare (azalea, Ionicera nitida (caprifoi))
- parcarile vor putea fi partial acoperite , iar acoperisul amenajat cu gazon si plantatii florale
- jardinere se vor amplasa pe terase si la parapetele ferestrelor
- acoperisurile constructiilor, in terasa, vor putea fi partial inierbate

6.REGULAMENT DE URBANISM

- Functiune principala – spatii depozitare , spatii prestari servicii , ateliere , comert
- Functiuni adiacente permise : mica industrie nepoluanta , platforme depozitare
- Functiuni interzise : locuire , sanatate , alte functiuni incompatibile cu functiunea principala
- Procentul de ocupare al terenului va fi de maxim 60 % (aplicabil individual fiecareia din cele doua parcele)
- Regimul de înălțime poate varia de la Parter până la +Parter+2 etaje; inaltimea maxima a constructiilor va fi de 30 m
- Coeficientul de utilizare al terenului va fi de maxim 1,8 (aplicabil individual fiecareia din cele doua parcele)
- 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)
- Nici o divizare a vreuneia din cele doua parcele nu este propusa prin aceasta documentatie ; nici o comasare a celor doua parcele nu este propusa pri prezenta documentatie ; toate prevederile prezentului regulament se aplica individual fiecareia din parcele

SC ARHIGRAF SRL
CONSTANTA

- Amplasarea constructiilor fata de toate limitele se va face respectand codul civil

Se vor respecta conditiile avizului CNAIR pentru zona de protectie a drumului national

- Parcarea autovehicolelor se va face in interiorul loturilor
- imprejmuirile se pot realiza din gardurile complet opace (panouri prefabricate , zidarie de BCA cu stalpisorii de BA , lemn , etc) , dublate de gad viu sau din garduri neopace (plasa de sarma pe montanti din teava metalica) ;
este posibila lipsa imprejmuirilor in zona de acces a publicului
- Cresterea animalelor va fi permisa conform normelor sanitare veterinare
- Se recomandă plantarea unui număr cât mai mare de arbori (de preferinta fructiferi)

7 BILANȚ TERITORIAL

Bilanțul teritorial se prezintă astfel:

	<u>EXISTENT</u>	<u>PROPUS</u>
-TEREN AGRICOL INTRAVILAN	3758 MP-100%	
-CURTI CONSTRUCTII (SERVICII , DEPOZITARE , MICA INDUSTRIE) din care		3758 MP-100%
CONSTRUCTII MAX .		2255 MP - 60 %
SPATIU VERDE LA SOL MIN.		752 MP- 20 %
TOTAL SUPRAFAȚA STUDIATĂ	3758 MP	3758 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 acestor utilitati prin extinderea rețelelor existente in zona

- se recomanda si folosirea metodelor alternative pentru asigurarea electricitatii, – 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 ; 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
- 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 (sapaturi, 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 exploatarii constructiilor:
- utilajele, autoutilitarele etc. vor fi moderne/performante, în acord cu reglementările UE în domeniul protecției mediului; - emisiile de poluanți rezultați de la vehiculele rutiere trebuie să se încadreze în normele tehnice privind siguranța circulației rutiere și protecției mediului, verificați prin inspecția tehnică periodică și se vor încadra în limitele impuse de Norme Republicane de Transport Auto; -
 - asigurarea funcționării motoarelor utilajelor și autovehiculelor la parametri normali (evitarea exceselor de viteză și încărcătură);
 - verificarea periodică a stării tehnice a utilajelor și echipamentelor, respectarea graficului de întreținere, reparații curente și capitale; întreținerea utilajelor tehnologice pentru minimalizarea emisiilor excesive de gaze de ardere;
 - se va urmări desfășurarea procesului tehnologic (unde este cazul) , astfel încât să nu se producă fenomene de poluare;
 - amenajarea unei zone cu vegetație care va funcționa ca o perdea de protecție împotriva a poluanților rezultați din activitate; recomandăm plantarea de specii cu frunze persistente care să asigure protecție tot timpul anului și întreținerea spațiilor plantate
 - incinta aferentă obiectivului va fi construită și exploatată astfel încât, prin funcționare, să nu genereze zgomote sau vibrații susceptibile de a afecta sănătatea sau liniștea vecinătăților;
 - în interiorul incintei este interzisă folosirea oricărei forme de avertizare acustică (sirene, claxoane, megafoane, etc.) care poate deranja vecinătățile, cu excepția folosirii acestor mijloace sub

- cazuri determinate de prevenirea sau semnalarea unui accident sau incident grav;
- pentru a nu depăși limita de zgomot societatea va trebui sa impună atât pentru mijloacele auto ce deserveșc funcțiunea cât și pentru mijloacele auto ale beneficiarilor limitarea vitezei de deplasare în interiorul incintei;
 - asigurarea întreținerii căilor de acces interioare astfel încât să nu existe denivelări ce pot genera zgomot;
 - staționarea cu motorul oprit; menținerea caracteristicilor tuturor utilajelor indicate de firmele constructoare;
 - utilizarea de echipamente performante, care să nu producă un impact semnificativ prin zgomotul produs;
 - respectarea normelor de protecție a muncii
 - se vor efectua instructajele specifice generale la locul de muncă.
 - este interzisă deversarea apelor uzate în spațiile naturale (pe sol);
 - spălarea mijloacelor de transport și a utilajelor se va face exclusiv în zone special amenajate pentru astfel de operațiuni;
 - utilajele și mijloacele de transport vor folosi doar căile de acces stabilite conform proiectului, evitând suprafețele nepavate;
 - utilajele și mijloacele de transport vor fi verificate periodic în vederea evitării posibilității de apariție a scurgerilor accidentale ca urmare a unor defecțiuni ale acestora cât și pentru minimizarea emisiilor în atmosferă;
 - operațiile de schimbare a uleiului pentru mijloacele de transport se vor executa doar în locuri special amenajate, de către personal calificat, prin recuperarea integrală a uleiului uzat, care va fi predat operatorilor economici autorizați să desfășoare activități de colectare, valorificare și/sau de eliminare a uleiurilor uzate
 - se vor lua toate măsurile pentru a evita risipa de apă; - se interzice evacuarea apelor uzate epurate sau neepurate în subteran

Vor fi amenajate spații speciale pentru colectarea și stocarea temporară a deșeurilor (ambalaje, deșeuri menajere, deșeuri vegetale).

Se vor lua toate măsurile necesare pentru colectarea și depozitarea în condiții corespunzătoare a deșeurilor generate și pentru a se asigura că operațiunile de colectare, transport, eliminare sau valorificare să fie realizate prin firme specializate, autorizate și reglementate din punct de vedere al protecției mediului pentru desfășurarea acestor tipuri de activități.

În perioada de funcționare deșeurile menajere vor fi colectate în pubele și vor fi evacuate de către o firmă de specialitate de salubritate pe baza contractului încheiat.

Deșeurile reciclabile (hartie/carton, plastic, metal, sticlă) vor fi colectate selectiv, în vederea valorificării prin agenți economici autorizați și reglementați din punct de vedere al protecției mediului pentru desfășurarea acestor tipuri de activități

I. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Suprafata de 3758 mp care face obiectul acestei documentatii este proprietate private.

Nici o circulatie a terenurilor nu este prevazuta prin prezenta documentatie

J.CONCLUZII

Introducerea in intravilan, stabilirea unei destinatii si a unor reglementari urbanistice pentru terenul analizat sunt perfect posibile din punct de Vedere legal si urbanistic si vor fi preluate in planul urbanistic general al localitatii

Intocmit,

arh. Diana Bucur

