

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 139 din 28.02.2024

În scopul: REALIZARE PARC FOTOVOLTAIC

Urmarea cererii adresate de U.A.T. MUNICIPIUL TULCEA cu sediul în județul TULCEA, municipiul TULCEA, sector -, sat -, strada PĂCII, nr. 20, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, cod poștal 820033, telefon/fax 0723142264, email -, înregistrată la nr. 8278 din 27.02.2024,

pentru imobilul teren construcții situat în județul TULCEA, municipiul -, sat -, strada TABEREI, nr. F.N., bl. -, sc. -, et. -, ap. -, cod poștal -, sau identificat prin nr. cf 32461, nr. topografic -, nr. cadastral 32461, plan de situație conform cu: -

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism- faza PUG, aprobată prin hotărârea Consiliului Local Tulcea 29/27.05.1996; H.C.L. nr. 19/25.02.1999 și H.C.L. nr. 129/26.05.2011,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

1.1 Dreptul de proprietate:

Imobilul,

- nr. cadastral 32461, teren fără construcții (teren arabil), în suprafață totală de 62541 mp, este proprietate privată a persoanei juridice Municipiul Tulcea, domeniu privat, intabulare, drept de proprietate privată, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 conform Act Administrativ nr. 160 din 28.06.2010 emis de Consiliul Local Tulcea - potrivit extrasului de carte funciară pentru informare emis de către ANCPI ca urmare a cererii nr. 22109 din 27.02.2024.

1.2 Situația terenului:

Imobilul este situat în intravilanul municipiului Tulcea.

1.3 Servituți de utilitate publică:

Terenul nu este grevat de servituți de utilitate publică care să reiasă din extrasul de carte funciară pentru informare.

1.4 Prevederi ale documentațiilor de urbanism care instituie un regim special asupra imobilului (situarea în zone protejate, interdicții definitive sau temporare de construire):

Imobilul se află în zonă cu valori de patrimoniu construit, zonă construită protejată delimitată ca zonă cu memorie urbană, conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Tulcea.

2. REGIMUL ECONOMIC:

2.1 Folosința actuală:

Teren: arabil.

2.2 Destinația zonei:

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Tulcea aprobat prin H.C.L. nr. 29/27.05.1996; H.C.L. nr. 19/25.02.1999 și H.C.L. nr. 129/26.05.2011, imobilul se află în zonă P - zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, perdele de protecție.

2.3 Caracterul zonei:

2.3.1 Funcțiunea dominantă a zonei:

TAG - Zonă cu terenuri agricole.

2.3.2 Funcțiuni complementare admise:

- Zona CCf - Căi de comunicație feroviară și construcții aferente legătură spre postul mineralier.
- Funcțiunile de tip P- Zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, perdele de protecție care să remedieze și să integreze zonele TRa - Zona cu stagnare a apelor din precipitații.

2.3.3 Funcțiuni interzise:

--

2.4 Utilizarea funcțională a terenurilor:

2.4.1 Utilizări permise:

Pentru fiecare tip de subzona sunt permise:

- activitățile de bază ale acesteia;
 - activitățile funcțiilor complementare care susțin și potentează funcțiunea principală;
 - activitățile de întreținere ale funcțiunii principale și a celor complementare admise;
- Stabilirea riguroasă a dozării calitative și cantitative a funcțiilor complementare și activităților permise se face prin PUZ cu regulament aferent pentru fiecare amplasament în parte.

Spațiile plantate prevăzute în Regulamentul General de Urbanism și Planul Urbanistic General al Municipiului Tulcea sunt minimale și obligatorii.

2.4.2 Utilizări permise cu condiții:

Aprobarea Planurilor Urbanistice Zonale cu regulament aferent este posibilă pe baza avizelor favorabile din partea forurilor abilitate care au instituit zone de protecție pentru:

- factori de mediu și RBDD;
- monumente, ansambluri și situri istorice;
- infrastructuri feroviare;
- drumuri publice;
- cursuri de ape și navigație fluvială;
- construcții și amenajări cu destinație specială;
- construcții și amenajări care prezintă un grad mare de risc tehnologic;
- protecția infrastructurii edilitare;
- protecția sanitară.

2.4.3 Interdicții temporare de construire:

Interdicții temporare de construire, până la aprobarea PUZ cu regulament aferent.

Pentru toate tipurile de subzone funcționale realizarea lucrărilor de construcții se poate face numai pe baza PUZ cu regulament aferent, aprobat conform legii.

PUZ cu regulament aferent va stabili pentru fiecare tip de subzona funcțională:

- condițiile urbanistice specifice amplasamentului respectiv derivate din nevoia funcțională precum și condiționările impuse de spațiul urban inconjurator;
- tipurile de plantații specifice fiecărui amplasament, starea acestora și recomandările necesare pentru conservarea și revitalizarea celor existente;
- tipurile de plantații de completare și sursele de obținere a acestora;
- etapizarea realizării spațiilor plantate și lucrările de întreținere propuse;
- lucrările de construcții pentru funcțiile complementare admise și etapizarea realizării acestora în corelare cu lucrările de spații verzi;
- recomandări pentru activitatea de producție dendro-floricola ca implicație a prevederilor din PUZ.

În toate situațiile prin PUZ și regulament aferent se va analiza cu maximă atenție și se va stabili dacă este necesar ca unele disfuncționalități acumulate în spațiile urbane învecinate să fie parțial rezolvate prin realizarea în această zonă a unor mici construcții (subterane sau supraterane) cu funcțiuni combinate; amplasarea acestor mici construcții trebuie să fie făcută în așa fel încât să se aducă minime prejudicii spațiilor plantate.

2.5 Reglementări fiscale specifice localității sau zonei:

Conform Cod fiscal, H.C.L. nr. 332 din 19.12.2023 privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pentru anul 2024 și H.C.L.nr. 343/2023, imobilul se încadrează în zona de impozitare "B".

3. REGIMUL TEHNIC:

3.1 Documentațiile de urbanism în vigoare:

Planul Urbanistic General (PUG) al Municipiului Tulcea și Regulamentul Local aferent (RLU), ambele aprobate prin H.C.L. nr. 29/27.05.1996; Regulamentul Local de Urbanism (aferent PUG) revizuit aprobat prin H.C.L. nr. 19/25.02.1999 și H.C.L. nr. 129/26.05.2011 privind prelungirea valabilității documentațiilor de urbanism anterior menționate.

3.2 Încadrarea în Planul Urbanistic General:

UTR 24 - ISLAZ

3.3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

3.3.1 Orientarea față de punctele cardinale:

3.3.2 Amplasarea față de drumurile publice:

3.3.3 Amplasarea față de fluviul Dunărea:

NU e cazul.

3.3.4 Amplasarea față de aliniament:

Amplasarea față de aliniament a spațiilor plantate se stabilește prin:

PUZ și regulamente aferente ale subzonelor funcționale, prin care se tinde să se realizeze concomitent:

- un specific al fiecărui spațiu de amplasare
- o unitate cu spațiul înconjurător

PUZ și regulamente aferente ale altor zone și subzone funcționale care sunt traversate de artere rutiere ce au în profilul lor transversal spații plantate de separare a sensurilor, de aliniament pe trotuare și pe insule (plantate) pentru organizarea traficului auto. Modalitățile în care se realizează plantarea acestor tipuri de spații urbane trebuie să se subordoneze aspectelor specifice desfășurării traficului auto: vizibilitate; siguranța; fluenta. Concomitent se vor satisface exigențele asigurării unor condiții corecte de dezvoltare biologică a plantațiilor respective.

3.3.5 Amplasarea în interiorul parcelei:

Amplasarea în interiorul parcelei a diferitelor tipuri de plantatie și a construcțiilor.

Considerentele de care se ține seama la amplasarea plantațiilor și a construcțiilor:

- tipul de plantație ce se amplasează și stadiul de dezvoltare al acesteia;
- tipurile de plantații existente și care se mențin în concepția PUZ cu regulamentul aferent.
- relația plantație - circulație auto (pietonala);
- relația plantație - construcție;
- specificul funcțional al parcelei plantate.

Lucrările de plantare - întreținere a spațiilor verzi se vor realiza cu precădere în intervalul optim de timp specific fiecărui tip de plantație.

Pentru lucrările ce implică material dendro - floricol valoros sunt interzise ieșirea din perioadele caracteristice de efectuare a lucrărilor de plantare - întreținere, precum și nerespectarea tehnologiei de execuție.

3.3.6 Accesul carosabil:

Accesele carosabile în interiorul oricărui amplasament al zonei funcționale: se dimensionează astfel încât să asigure exclusiv. Accesele carosabile pentru funcțiunea dominantă:

- deservirea activităților de pe parcelă;
- activitățile de execuție - întreținere;
- activitățile de intervenție.

Din punct de vedere administrativ, este interzis accesul oricăror autovehicule pe parcelele din

aceasta zona funcțională, cu excepția mijloacelor de transport auto care asigură activitățile numite mai sus. Pentru activitățile complementare admise se realizează, de regulă, o separare a acceselor auto pe teritoriul aferent acestora de restul spațiului plantat.

3.3.7 Accesul pietonal:

Accesele pietonale se trasează și se dimensionează astfel încât să asigure legături corecte între diferitele spații ale parcelei plantate în condiții tehnice care să satisfacă scopul pentru care aceasta a fost realizată, cu deosebire agrement - recreere.

- Se asigură totodată, relații corecte între spațiul plantat și zona din preajma acestuia;
- Este interzisă realizarea unor accese pietonale care să permită nerestricționat accesul autovehiculelor.
- Este interzisă realizarea unor legături pietonale care să facă posibilă posibilitatea scurtării, prin parcelă, a unor trasee auto din zona învecinată.

3.3.8 Racordarea la rețelele tehnico-edilitare:

Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente este posibilă numai în condițiile în care bilanțul pe fiecare tip de utilitate are disponibil necesarul noului consumator.

Realizarea de rețele tehnico - edilitare noi. Nu se pot realiza noi spații plantate în municipiul TULCEA, fără respectarea concomitentă a următoarelor condiții:

- echiparea tehnico - edilitară a spațiilor plantate existente;
- echiparea tehnico-edilitară a noului amplasament;
- în cazul unor abordări etapizate, fiecare etapă trebuie asigurată integral cu utilități;
- este interzisă realizarea de rețele tehnico - edilitare care prejudiciază consumurile autorizate ale unor utilizatori existenți.

Rețelele tehnico - edilitare sunt în proprietate publică a municipiului TULCEA dacă sunt realizate pentru deservirea unor spații urbane cu utilitate publică.

3.3.9 Divizarea parcelelor:

Pot fi realizate divizări ale suprafețelor parcelelor plantate numai în măsură în care nu se afectează în nici un fel calitatea funcțională inițială a spațiului respectiv.

În toate situațiile, divizarea va avea la bază motivații temeinice stabilite și acceptate prin PUZ și regulamentul aferent, aprobat.

3.3.10 Înălțimea construcțiilor:

Înălțimea construcțiilor amplasate în zonele P se stabilește prin PUZ cu regulamentul aferent și se diferențiază după tipul subzonelor funcționale. Amplasarea în zona P a unei construcții care se înscrie între reperele urbane pentru un teritoriu mai mare decât parcela respectivă, se face după realizarea și aprobarea unui studiu de impact urbanistic, care să stabilească, între altele și înălțimea construcției.

3.3.11 Aspectul exterior al construcțiilor:

Aspectul exterior al construcțiilor se stabilește prin PUZ cu regulamentul aferent și tinde spre materializarea a 3 tipuri de concepte:

- a. Integrarea construcțiilor în spațiul plantat în care sunt amplasate;
- b. Realizarea, în scopuri urbanistice, a unui contrast între aspectul construcțiilor și spațiul de amplasare;
- c. În măsură în care construcțiile se înscriu în alt sistem de repere decât cel al parcelei ele vor trebui să aibă un aspect care să răspundă ambelor tipuri de cerințe.

3.3.12 Indicatori urbanistici (POT și CUT):

Prin PUZ cu regulamentul aferent se va stabili un procent de ocupare a terenului pentru fiecare parcelă, care să fie în corelare cu scopul funcțional al tipului de subzonă din care aceasta face parte.

3.3.13 Spațiile de parcare/garare a autovehiculelor:

Spațiile necesare pentru parcare se vor stabili prin PUZ cu regulamentul aferent și vor asigura în numărul de locuri de parcare stabilit de normativele în vigoare, diferențiat pentru fiecare tip de subzonă, ținând seama de:

- amplasarea acceselor principale pe parcelă;
- amplasarea obiectivelor construite și necesarul de parcaje al acestora;
- amplasarea spațiilor de întreținere - deservire:

- specificul zonelor urbane adiacente;
 - încadrarea corectă în sistemul de organizare a circulației din zona parcelei respective.
- Realizarea unei interconditionări a spațiilor plantate din intravilan cu cele din teritoriul de influență al municipiului este un obiectiv al tuturor documentațiilor din zonele respective.

3.3.14 Spații plantate:

Calitatea spațiilor plantate este elementul principal în activitatea de gestionare a spațiilor verzi. Ea se asigură pentru cele din administrarea unităților C.L.M.T., prin:

- realizarea unor zone de producție dendro-floricola corect amenajate și dimensionate; pentru Municipiul TULCEA activitatea de producție trebuie înființată și organizată pe suprafețele de teren rezervate prin PUGMT.
- organizarea corectă a activității de întreținere din punctele de vedere al dimensionării acestora, al asigurării suportului tehnic și material, cât și al realizării lucrărilor specifice în termene de oportunitate;
- asigurarea domeniului cu specialiști (cu deosebire la nivel de execuție) și realizarea pentru aceștia a unor condiții corecte de lucru, din punct de vedere al dotării și echipării.

3.3.15 Împrejmuiri:

Împrejmuirile spațiilor plantate se realizează în condițiile stabilite de PUZ cu regulamentul aferent, pentru fiecare parcelă din subzona în parte. Soluțiile propuse vor fi corelate atât cu nevoile funcționale proprii amplasamentului respectiv, cât și cu cele ale teritoriului de amplasare.

3.3.16 Clădiri anexă:

--

3.3.17 Exproprierea pentru cauză de utilitate publică:

--

3.3.18 REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTELOR LOCALE:

Având în vedere că prin investiția propusă NU se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru acest amplasament, cu încadrarea în prevederile prezentului certificat de urbanism, se permite întocmirea documentației tehnice pentru autorizația de construire, fără elaborarea unei documentații de urbanism

Concluzii:

Cu încadrarea în reglementările Planului Urbanistic General al municipiului Tulcea cu Regulamentul Local de Urbanism aferent și în prevederile art.11¹ lit.i) din Legea nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Prezentul certificat de urbanism **poate** fi utilizat, în scopul declarat **pentru:**
REALIZARE PARC FOTOVOLTAIC

<p>Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții</p>

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI TULCEA. TEL: 0240 510620; 0240 510622; 0240 510623; FAX: 0240 510621. STR. 14 NOIEMBRIE NR. 5 TULCEA COD POȘTAL 820009**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada, în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism.

d.1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

alimentare cu apă

transport urban

canalizare

salubritate

gaze naturale

alimentare cu energie termică

telefonizare

alimentare cu energie electrică

Alte avize/acorduri:

Viză vericatori

Acordul administratorului terenului (DIAP Tulcea)

d.2) Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu protecție civilă sănătatea populației

d.3) Avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Tulcea
E-Distribuție Dobrogea S.A.

d.4) Studii de specialitate (1 exemplar original):

Studiu geotehnic
Studiu topografic vizat de OCPI

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie)

f) dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original);

g) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Taxă Autorizație de Construire - scutit

Taxă de timbru arhitect 0,05% din valoarea de deviz general

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de **24 luni** de la data emiterii.

**PRIMARUL
MUNICIPIULUI TULCEA,
Ștefan ILIE**

**SECRETAR GENERAL,
Florentina BĂDILAȘ**

L.S.



**ARHITECT-ȘEF,
Dr. arh. Andreea-Catrinel MATACHE**

Achitat taxa de lei, conform Chitanței nr. din

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de 29.02.2019

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de 28.02.2021 până la data de 27.02.2027

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

**PRIMARUL,
MUNICIPIULUI TULCEA**

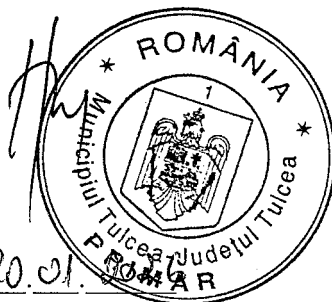
Ștefan ILIE

SECRETAR GENERAL,

Florentina BADIUȘ

ARHITECT-SEF,

arch. Cristina PETRO



Data prelungirii valabilității 20.01.

Achitat taxa de SCURT lei, conform chitanței nr. _____ din _____.

Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.

Cod verificare



100164686962

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 32461, UAT Tulcea / TULCEA, Loc. Tulcea, Str. "Taberei", Nr. F.N.

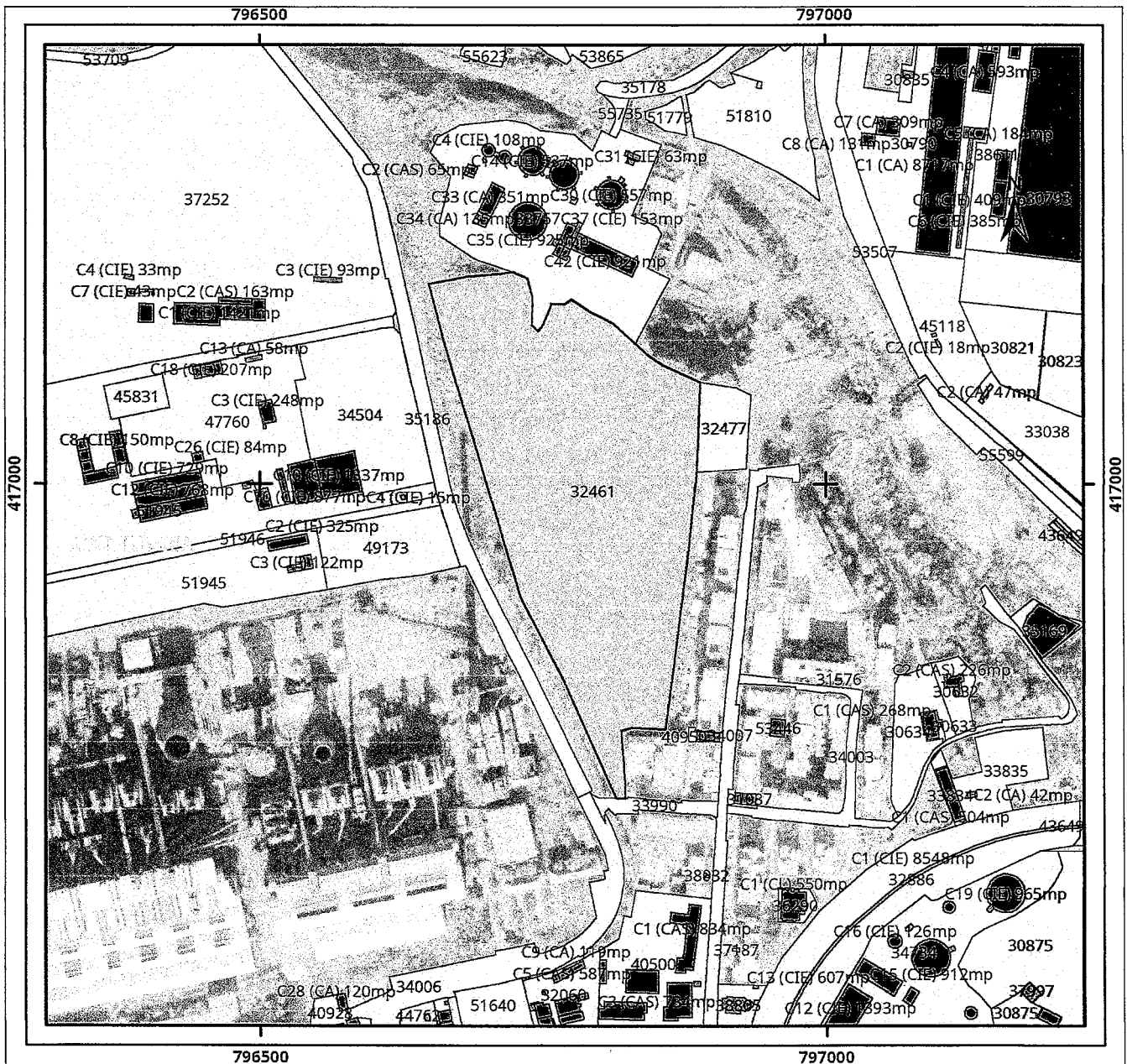
Nr.cerere	22110
Ziua	27
Luna	02
Anul	2024

Teren: 62.541 mp

Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil 62541mp

Plan detaliu



Legenda

- Intravilan
- Legea 5
- Legea 17
- Legea 165

0 65 130 260 metri

JUDEȚUL TULCEA
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
 TULCEA

**ANEXĂ
 LA
 CERTIFICATUL DE URBANISM**

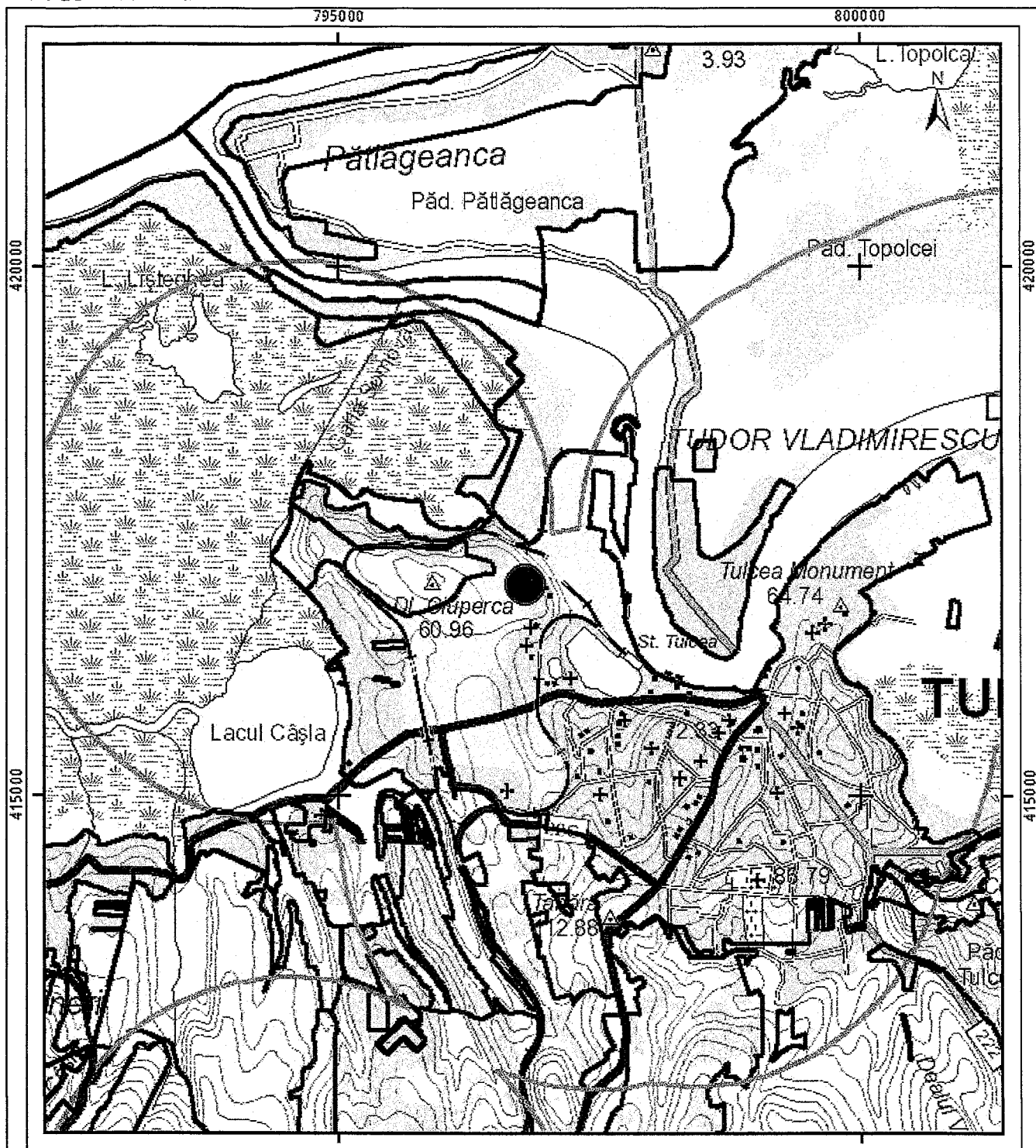
Nr. 139 din 28.02.2024

Arhitect șef

Sistem de proiectie Stereo 70



Plan de ansamblu



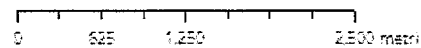
Legenda

-  Intravilan
-  Legea 17
-  Legea 165

JUDEȚUL TULCEA
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
 TULCEA

ANEXĂ
 LA
 CERTIFICATUL DE URBANISM
 Nr. 139 din 28.02.2024

Arhitect șef



Sistem de proiecție Stereo 70

Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
 Legea 17, Art. 3

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 11-08-2010

