



ROMÂNIA
JUDEȚUL TULCEA
CONSILIUL JUDEȚEAN TULCEA

Str. Pacii, nr. 20 - tel. 0240-502220; fax: 0240-513071; e-mail: office@cjtulcea.ro; COD FISCAL: 4321607

Nr. 19313/30.03.2022.....

Către,

**S.C. AGROBAZ S.R.L.,
strada Gării, nr. 7, bl. 4, C6, birou nr. 2, sat Cataloi, com. Frecăței,
județul Tulcea**

Alăturat vă transmitem avizul COMISIEI TEHNICE DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI DE URBANISM din cadrul CONSILIULUI JUDEȚEAN TULCEA pentru documentația **PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE COMPLEX REZIDENȚIAL", satul Mihail Kogălniceanu, comuna Mihail Kogălniceanu, județul Tulcea.**

PREȘEDINTE,

HORIA TEODORESCU



ARHITECT ȘEF,

CRISTIAN IONESCU-PREOTU

Expert superior D.U.A.T.
Cazacu Ioan/ C.I./2 ex.

Consiliul Județean Tulcea deține certificare pentru sistemul de management EN ISO 9001:2008 conform procedurilor de audit și certificare ale TÜV AUSTRIA CERT GmbH

AVIZ nr. 31

din 24.03.2022
pentru

PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE COMPLEX REZIDENȚIAL", satul Mihail Kogălniceanu, comuna Mihail Kogălniceanu, județul Tulcea

- proiect nr: 220/2021;
- beneficiar: S.C. AGROBAZ S.R.L., strada Gării, nr. 7, bl. 4, C6, birou nr. 2, sat Cataloi, com. Frecăței, județul Tulcea;
- amplasament: EXTRAVILAN: N.C./C.F. 38180, satul Mihail Kogălniceanu, comuna Mihail Kogălniceanu, județul Tulcea;
- proiectant: S.C. CROM TRAFIC S.R.L. – arh. Luminița Arhire

Notă: Elaboratorul și beneficiarul documentației de urbanism răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea/legalitatea înscrisurilor cuprinse în documentația de urbanism ce a stat la baza emiterii avizului, inclusiv pentru cele referitoare la dovezile titlurilor asupra terenurilor/actelor de proprietate. Beneficiarul va respecta toate condițiile impuse în avizele și acordurile obținute. Documentația vizată spre neschimbare face parte integrantă din prezentul aviz.

Avizul Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism fundamentează avizul arhitectului – șef, aviz necesar în vederea aprobării Planului Urbanistic Zonal.

Prin documentație, în baza Avizului nr. 530 din 30.09.2021 emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale, în conformitate cu art. 47[^]1 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se propune introducerea în intravilanul comunei Mihail Kogălniceanu, jud. Tulcea, a suprafeței de 20.000,00 np, categoria de folosință arabil.

Conform prevederilor art. 47[^]1 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, după aprobarea prin hotărârea consiliului local a Planului Urbanistic Zonal, primăriile sunt obligate să transmită hotărârea însoțită de documentația de aprobare a PUZ către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară.

AVIZ FAVORABIL

PREȘEDINTE: Horia Teodorescu

MEMBRI: Ionescu-Preotu Cristian

Aurelia Donos

Cornelia Drăgulin- Dobre

Mirela Didă

Cristina Petro

Anca Suhov

Gabriela Bucur

Camelia Tuzlaru

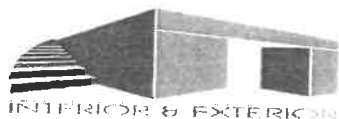
Iulian Vizauer

Eugenia Petrov

Cristina Coroceea

Victoria Lazăr

SECRETAR: Ioan Cazacu



CROM TRAFIC

Adresa: Tulcea, str. Al. Cicoarei, nr. 4,
bl. 7, sc. A, ap. 3, jud. Tulcea
Contact: Tel.: 0746238823
E-mail: arh.balbu@yahoo.com

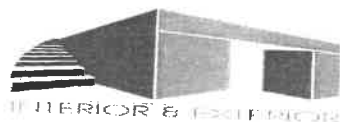
PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE COMPLEX REZIDENTIAL

Amplasament : COMUNA MIHAIL KOGALNICEANU,
F12 EXTRAVILAN, TARLA 48, PARCELA A484/1,
NR.CAD./C.F. 38180, JUD. TULCEA

Initiator : SC AGROBAZ SRL
PRIN BAZBANELA TACHE

Proiectant: S.C. CROM TRAFIC S.R.L.
TULCEA
NR. INREG . J / 36 / 347 / 2010

TULCEA / 2021



CROM TRAFIC

Adresa: Tulcea, str. Al. Cicoarei, nr. 4,
bl. 7, sc. A, ap. 3, jud. Tulcea
Contact: Tel.: 0746238823
E-mail: arh.balbu@yahoo.com

BORDEROU

PIESE SCRISE

- CERERE
- COLECTIV DE ELABORARE
- BORDEROU
- MEMORIU INFORMARE –INTENTIE DE ELABORARE PUZ
- CERTIFICAT DE URBANISM
- CONTRACT VANZARE – CUMPARARE

PIESE DESENAE

PANOU INTENTIE ELABORARE PUZ

- U 01 – INCADRARE IN ZONA
- U 02 – SITUATIA EXISTENTĂ
- U 03 -REGLEMENTARI URBANISTICE- PROPUNERE LOTIZARE
- U 04 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE
- U 05 – REGIM JURIDIC- CIRCULATIA TERENURILOR
- U 06 – RETELE EDILITARE



CROM TRAFIC

Adresa: Tulcea, str. Al. Cicoarei, nr. 4,
bl. 7, sc. A, ap. 3, jud. Tulcea
Contact: Tel.: 0746238823
E-mail: arh.balbu@yahoo.com

COLECTIV DE ELABORARE

- | | |
|-----------|-------------------------|
| PROIECTAT | - ARH . Luminita Arhire |
| PROIECTAT | - ARH. Cristina Petro |
| PROIECTAT | - ARH. Mihaela Maiorov |
| DESENAT | - ARH. Mihaela Maiorov |



Handwritten signatures and initials in blue ink, including '125554173' and 'Arhire'.

MEMORIU TEHNIC INTENTIE ELABORARE PUZ

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- 1.1.1. Denumirea proiectului: **P.U.Z. CONSTRUIRE COMPLEX REZIDENTIAL
SC AGROBAZ SRL, PRIN BAZBANELA TACHE**
- 1.1.2. Beneficiar: **SC AGROBAZ SRL, PRIN BAZBANELA TACHE**
- 1.1.3. Elaborator: **S.C. CROM TRAFIC S.R.L. TULCEA,**
- 1.1.4. Subproiectanti, colaboratori: -
- 1.1.5. Data elaborarii: **MAI 2021**

1.2. Amplasament: Zona de studiu este situată în extravilanul comunei Mihail Kogalniceanu, în tarla 48, parcela A484/1, fiind mărginit pe latura de est de limita teritoriului intravilan.

Vecinătatea către est este reprezentată de zone predominant sau chiar exclusiv rezidențiale. Către sud și vest vecinătățile sunt reprezentate de terenuri agricole. În nord, vis-a-vis de amplasamentul studiat se afla o groapa de gunoi dezafectată.

Terenul a fost exploatat ca teren agricol și se afla la limita intravilanului din partea de vest a localității.

1.2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

1.2.1. Solicitari ale temei program

Prin tema program se solicită introducerea în intravilanul comunei Mihail Kogalniceanu a unui teren situat în partea de vest a localității.

S.c. Agrobaz S.r.l., prin Bazbanela Tache, proprietarul unui teren cu suprafață de 20.000 mp, s-a decis pentru elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru introducerea terenului în intravilan cu funcțiune rezidențială. Se propune ca destinație a terenului, zona de locuințe, pentru funcțiuni rezidențiale și compatibile cu locuirea, ca zonă de dezvoltare a locuințelor pe loturi particulare.

Prin Planul Urbanistic Zonal proprietarul dorește să parceleze terenul în loturi destinate realizării de locuințe, pe care să le introducă în intravilanul comunei Mihail Kogalniceanu.

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

În conformitate cu reglementările documentatiei de urbanism nr. 20/1999, faza PUG aprobat prin HCL nr. 12/30.04.202 și prelungit prin HCL nr. 80/17.02.2015 și HCL

42/31.07.2020, terenul se afla in extravilanul comunei , zona T.A.G. – terenuri agricole, fiind grevat de interdictia de construire, până la elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism – P.U.Z.- și a unui Regulament de urbanism aferent acesteia , care să stabileasca ce tip de funcțiuni sunt necesare în zonă și în ce condiții pot fi acestea amplasate în teritoriul dat. În același timp, terenul fiind neparcelat, prin PUZ se va soluționa parcelarea acestuia.

1.3. Surse de documentare

- Planul Urbanistic General al Comunei Mihail Kogalniceanu – aprobat prin H.C.L. nr. 12/30.04.2002, si prelungit prin HCL nr. 80/17.02.2015 si HCL 42/31.07.2020.

- Documentație fotografică

- Tema de proiectare

- Deplasări pe teren

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

2.1.1. Caracteristici ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Zona de studiu este situată în extravilanul localitatii Mihail Kogalniceanu, în vestul acestuia, fiind mărginită pe latura de nord-vest de drum comunal Dc11.

Vecinătatea către nord este reprezentată de terenuri predominant agricole. Către est vecinătățile sunt reprezentate de zone rezidentiale.

În prezent, lipsa ofertei pentru terenuri de construcții în condițiile unei cereri tot mai mari, a condus la identificarea de noi amplasamente în extravilan, printre care si cel analizat în cadrul acestui Plan Urbanistic Zonal.

2.1.2. Potential de dezvoltare

Zona este situată la mica distanță față de intravilanul atras al localitatii Mihail Kogalniceanu (cca.30m) și se constituie ca o zonă de rezervă pentru dezvoltarea de locuințe și alte funcțiuni complementare, cu perspectiva ca pe viitor, să devină o extindere a zonei rezidențiale a localitatii.

2.2. Incadrarea in localitate

2.2.1. Pozitionarea zonei fata de intravilanul localitatii –

Zona studiată se află la vest de localitatea Mihail Kogalniceanu - la circa 30 de metri de intravilanului acesteia, la circa 1500 de metri la sud de Aeroportul Tulcea. Amplasamentul studiat indeplinește condițiile pentru realizarea unor locuințe unifamiliale si spatii de servicii compatibile cu functiunea de locuire.

CROM TRAFIC

Adresa: Tulcea, str. Al. Cicoarei, nr. 4,
bl. 7, sc. A, ap. 3, jud. Tulcea
Contact: Tel.: 0746238823
E-mail: arh.balbu@yahoo.com

Amplasamentul are urmatoarele vecinatati:

- la sud - Lot. Nr. 2
- la est - Drum de exploatare
- la nord – Drum comunal Dc11
- la vest – Drum comunal Dc11

2.2.2. Relationarea zonei cu localitatea

Zona este adiacentă pe latura de nord-vest drumului comunal Dc11. Acest drum uneste localitatea Mihail Kogalniceanu de satul Lastuni. Amplasamentul se află la circa 30 de metri în vest față de intravilanul localitatii și la circa 4 km față satul Lastuni. Drumul comunal adiacent amplasamentului este asfaltat, în stare bună.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona se prezintă cu un relief cu pantă descendentă (cca.5%) de la sud-vest la nord-est.

2.4. Circulatia

Zona este adiacentă spre vest drumului comunal Dc11, drum asfaltat, care face legatura spre sud cu satul Lastuni si spre nord-est cu centrul localitatii Mihail Kogalniceanu. În zonă căile de circulație sunt in stare buna, prezentand imbracaminte asfaltica.

2.5. Ocuparea terenurilor

2.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

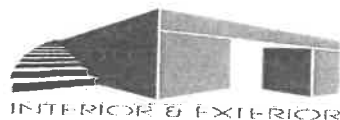
În momentul de față, amplasamentul are, conform P.U.G., destinația de teren agricol, singurele functiuni permise fiind acelea legate de exploatarea agricolă (*magazii de unelte, cabine de paza, mici depozitari, etc.*). Pentru schimbarea functiunii este necesara intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal. În zona studiată, la cca.50 m de amplasament, există construcții cu destinație de locuință.

2.5.2. Relationari intre functiuni

Functiunea predominantă – TAG.

2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit - În momentul de fata gradul de ocupare a terenului de amplasament este, in concordanta cu PAD-ul atasat:
P.O.T. = 0.00 %; C.U.T. = 0, 00

BILANT TERITORIAL EXISTENT

**CROM TRAFIC**

Adresa: Tulcea, str. Al. Cicoarei, nr. 4,
bl. 7, sc. A, ap. 3, jud. Tulcea
Contact: Tel.: 0746238823
E-mail: arh.balbu@yahoo.com

NR. CRT	ZONA	SIMBOL	SUPRAFATA (mp)	PROCENT %
------------	------	--------	-------------------	--------------

1.	TEREN AGRICOL	TAG	20000,00	100
----	---------------	-----	----------	-----

TOTAL			20000,00	100
-------	--	--	----------	-----

NOTA: Bilantul teritorial a fost intocmit numai pentru parcela de amplasament si nu pentru toata zona de studiu, care include si amorsele

POT EXISTENT = 00.00 % CUT EXISTENT = 0, 00

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

În zona de studiu nu există construcții. Cele mai apropiate construcții se află în nord-est și est, provind din amenajarea localității.

2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Din punct de vedere al asigurării cu servicii, zona este pronunțat excentrică față de punctele de interes ale localității (cca. 1500 m față de centrul localității), dar accesul până la zonele de interes este facil, prin intermediul strazii Lastuni. Dotările importante de comerț, sănătate, prestări –servicii se află concentrate în zona centrală și pe arterele principale ale localității.

2.5.6. Asigurarea cu spații verzi

Nu e cazul. Terenul este agricol.

2.5.7. Existența unor riscuri naturale în zona studiată

Nu este cazul.

Zona este caracterizată din punct de vedere geotehnic de un strat aluvionar și un nivel al apelor subterane destul de ridicat

2.5.8. Principalele disfuncționalități

Nu au fost diagnosticate disfuncționalități semnificative în zonă. Din punct de vedere al asigurării cu utilități se remarcă faptul că în zona studiată nu există încă rețea de alimentare cu apă, curent electric și rețea de canalizare. Aceasta însă este o situație frecvent întâlnită pentru terenurile agricole din extravilan și va cădea în sarcina initiatorului documentației de urbanism P.U.Z. . Retelele de utilități sunt pozate de-a lungul strazii Lastuni, la cca 30 m în nordul amplasamentului.

2.6. Echipare edilitara

2.6.1. Stadiul echiparii edilitare a zonei

Rețea alimentare cu apă potabilă

În nordul zonei studiate, pe strada Lastuni, la cca. 30m distanță de amplasament, există rețea de alimentare cu apă care poate fi extinsă până la terenul studiat. Nu sunt rețele de distribuție apă potabilă pe terenul studiat.

Rețea de canalizare

În zona studiată nu există instalații și rețele de canalizare, acestea se opresc la intersecția strazii Lastuni cu drumul comunal Dc11. Apele pluviale sunt preluate la teren și dirijate, pe pantele naturale, de la vest la est.

Rețea de alimentare cu energie electrică

Pe strada Lastuni, există rețea de alimentare cu energie electrică de joasă tensiune (LEA 0,4 KV) la care, proprietarii din zonă sunt deja racordați.

Administratorul rețelei va stabili soluția pentru alimentarea cu energie electrică a întregii zone și în particular pentru amplasamentul analizat.

Instalații și rețele termice

În zonă nu există instalații și rețele termice.

Rețele gaze naturale

În zonă nu există rețea de gaze naturale.

Rețele telecomunicații

În zonă nu sunt instalații și rețele de telefonie.

2.6.2. Principalele disfuncționalități – rețele tehnico-edilitare

Principale disfuncționalități semnalate:

- absența rețelelor de canalizare, apă și energie electrică
- necesitatea extinderii rețelelor edilitare existente, prin efort financiar particular din partea inițiatorului P.U.Z.

2.7. Probleme de mediu

2.7.1. Relația cadru natural – cadru construit

Nu este cazul. Zonă este modest mobilată cu construcții rezidențiale.

2.7.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu sunt semnalate astfel de riscuri.

2.7.3. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

Nu este cazul.

2.7.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Pe teritoriul comunei Mihail Kogălniceanu sunt situri NATURA 2000 și situri istorice. Proprietatea suprapune parțial situri arheologice neînscrise în Lista Monumentelor Istorice- morminte tumulare, conform Aviz favorabil DJC Tulcea, nr. 1908/15.09.2020.

2.7.5. Evidențierea potențialului balnear – turistic

Atât zona de amplasament cât și cea înconjurătoare nu reprezintă potențial turistic.

2.7.6. Opțiuni ale populației

Propunerile Planului Urbanistic Zonal vor fi supuse în mod obligatoriu consultării populației, prin mediatizare și afișare a mediatizării la sediul Primăriei Comunei Mihail Kogălniceanu, precum și prin informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, conform ORDIN Nr. 2701/30 decembrie 2010.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare - Prevederi ale P.U.G.

Potrivit Planului Urbanistic General al Comunei Mihail Kogălniceanu, zona este de terenuri agricole-TAG. Aceasta nu înseamnă că prin dezvoltarea localității, funcțiunea acestor terenuri care, așa cum am arătat, au fost parțial exploatate din punct de vedere agricol, nu poate fi schimbată.

3.2. Valorificarea cadrului natural

Planul Urbanistic Zonal cuprinde un teren situat la limita de vest a localității, cu elemente de cadru natural obișnuite, fără multe elemente cu potențial turistic. Zona este dezvoltată din punct de vedere agricol. Este însă posibil ca prin apariția unui cartier de locuințe, imaginea zonei să fie mult îmbunătățită.

3.4. Modernizarea circulației

Prin planul urbanistic zonal s-a propus ca fiecare lot să beneficieze de acces carosabil și pietonal direct, din căile de circulație propuse.

Odată cu introducerea terenului ce face obiectul PUZ în intravilan, drumul comunal Dc11, adiacent acestuia va trebui modernizat.

Pe amplasament se vor crea circulații carosabile – străzi de categoria a III-a, cu două benzi de circulație. Drumurile de acces nou create din incinta lotului vor putea fi cedate administrației publice locale intrând astfel în proprietatea acesteia.

În interiorul amplasamentului se vor realiza două locuri de parcare.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Planul Urbanistic Zonal propune o impartire functionala a terenului care sa raspunda cerintelor de confort pentru locuinte unifamiliale prin utilizarea unor loturi cu suprafete medii-mici, de minimum 400 mp. Se propune realizarea unui numar de 32 de loturi rezidentiale .

La acestea se adauga o suprafata de circulatii carosabile si pietonale in interiorul amplasamentului, precum si o suprafata de spatiu verde, care va fi folosita ca loc de joacă pentru copii in partea de sud a amplasamentului .

Astfel, se propun a se realiza pentru functiunea exclusiv rezidentială, cladiri cu regim de inaltime P..... P+1+M cu inaltime la coama pana la 12,00 m, măsurati de la cota $\pm 0,00$.

BILANT TERITORIAL PROPU

NR. CR T	ZONA	SIMBOL	SUPRAFATA (mp)	PROCEN T %
1.	ZONA REZIDENTIALA SI ALTE FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII	LM (LMu1)	20 000, 00	100
		TOTAL	20 000, 00	100

BILANT TERITORIAL PROPU DEFALCAT

NR. CR T	ZONA	SUPRAFATA (mp)	PROCEN T %
1.	ZONA REZIDENTIALA	15020.27	75,10
2.	CIRCULATIE CAROSABILA	1948.55	9.75
3.	CIRCULATIE PIETONALA	2471.88	12.35
4.	SPATII VERZI PUBLICE	559.30	2,80
	TOTAL	20 000, 00	100

NOTA: Bilantul teritorial a fost intocmit numai pentru terenul pentru care se solicita trecerea in intravilan si nu pentru toata zona de studiu, care include si amorsele

In ceea ce priveste procentul de ocupare a terenului, avandu-se in vedere functiunea predominant rezidentiala, se propune:

P.O.T. propus locuinte. 35 %

C.U.T. propus locuinte. 1.05

P.O.T. propus comert servicii. 45%,

C.U.T. propus comert servicii 1,35

Spatiile verzi private locuinte- 30%,

Spatii verzi private comert/servicii- 20%.

Regim de inaltime maxim, propus P+1+M

Inaltime maxima propusa 12.00m

Regimul de aliniere a constructiilor:

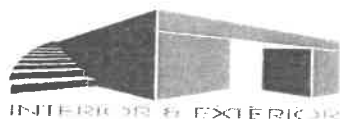
- Fata de drumul comunal Dc11 se propune un regim de aliniere de min. 5,00 m;
- Fata de drumurile interioare se propune un regim de aliniere de min 4,00m;
- Față de limite laterale ale proprietății se propune o retragere conform Cod civil, sau dupa caz constructiile pot fi realizate in regim cuplat, cu un perete comun pe limita de proprietate, astfel incat pe celelalte laturi sa se realizeze o retragere de minim 3,00m cu condiția ca gradul de rezistență la foc al construcțiilor propuse să fie II, pentru respectarea normelor de siguranță la foc impuse de normativul P118/1999.
- Fata de fundul de lot se propune o retragere de minim 4,00m pentru loturile de la Dc11, minim 3.00m, pentru celelalte loturi.

Circulațiile carosabile propuse vor avea lățimea de 6,00m fapt ce permite circulația în ambele sensuri, câte o bandă pe sens. Adiacent circulațiilor carosabile se vor amenaja trotuare de protecție cu lățimea de circa 1,50cm.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentarea cu apă potabilă se va asigura prin conductă de distribuție

Dn 70 mm.- PEHD, din rețeaua de distribuție a apei potabile de pe Strada Lastuni.. Rețeaua propusă de alimentare cu apă se va realiza sub căile de circulație pietonală propuse. Fiecare gospodărie va avea branșament propriu. Pe fiecare branșament va fi montat aparat pentru măsurarea volumelor de apă consumate. Toate instalațiile din incinte vor fi executate cu conducte PEHD – 10 bari pozate în pat de nisip, în transee cu adancimea de minim 90 cm. Serviciul de apa Mihail Kolganiceanu nu are rețea de distribuție apă potabilă in zonă, racordul se afla la cca 30 m fata de amplasament.



CROM TRAFIC

Adresa: Tulcea, str. Al. Cicoarei, nr. 4,
bl. 7, sc. A, ap. 3, jud. Tulcea
Contact: Tel.: 0746238823
E-mail: arh.balbu@yahoo.com

Canalizarea apelor uzate menajere se va asigura în sistem individual, prin dotarea fiecărei gospodării cu racorduri la rețeaua de canalizare propusă, amplasat către limita de proprietate dinspre căile de acces propuse. Odată cu extinderea sistemului de canalizare comunală în zonă, gospodăriile se vor racorda la acesta.

Alimentarea cu energie electrică se va asigura din rețeaua existentă pe strada Lastuni, în partea de nord a amplasamentului, conform soluției furnizate de operatorul de rețea. Amplasamentul va fi deservit de un post de transformare, propus a fi amplasat în colțul de nord al amplasamentului. Capacitatea postului de transformare, configurația finală a instalației, secțiunile conductoarelor, se vor stabili de către furnizorul de energie electrică și se vor executa în faza premergătoare punerii în funcțiune a primului obiectiv din zona studiată. Soluția efectivă va fi elaborată conform fișei de soluție ce va fi dată de furnizorul de energie electrică, la fazele ulterioare de proiectare.

Agentul termic pentru încălzire se va asigura individual, pentru fiecare obiectiv, prin centrale termice proprii, dotate cu cazane cu ardere pe combustibil solid (lemne și peleti), centrale electrice sau alimentate cu gaze naturale.

Apa caldă de consum va fi preparată individual în centralele termice sus-menționate sau prin montare de panouri solare.

Alimentarea cu gaze naturale poate fi asigurată prin bransament la conductele societății distribuitoare, doar în momentul realizării rețelei de gaze naturale.

Telefonizarea se va asigura prin solicitări directe adresate de viitorii proprietari, către Romtelecom. În situația în care Romtelecom nu va putea asigura condiții tehnice în zonă, fiecare proprietar de viitor imobil va putea opta pentru unul din sistemele de telefonie mobilă.

Semnalul TV se poate capta individual, prin montare de antene de recepție pentru stații de emisie terestre sau prin sateliți.

3.7. Protecția mediului

3.7.1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

- se propune ca fiecare lot în parte să dispună de o suprafață plantată (spații verzi amenajate) de minim 30% pentru funcțiunea de locuire și minim 20% pentru funcțiuni de comerț și servicii.

- instalațiile de încălzire vor funcționa cu centrale termice individuale performante, pentru reducerea la maxim a emisiilor de noxe

3.7.2. Epurarea și preepurarea apelor uzate

Canalizarea apelor uzate menajere se va asigura în sistem individual pentru fiecare gospodărie, prin racordare la sistemul de canalizare al localității.

3.7.3. Depozitarea controlată a deșeurilor

Fiecare gospodărie va fi prevăzută cu platformă proprie pentru depozitarea deșeurilor, cu pubele care să permită colectarea selectivă a acestora (*menajere, ambalaje din plastic, deseuri metalice, etc.*). Deseurile vor fi colectate de către o firmă specializată.

3.7.4. Recuperarea terenurilor degradate, consolidari maluri, plantari de zone verzi

Nu este cazul, zonele verzi vor fi asigurate pe fiecare parcelă în parte.

3.7.4. Organizarea sistemelor de spații verzi

S-au propus spații verzi pe terenuri particulare, cu procente minime (20% pentru comerț și servicii respectiv 30% pentru locuințe) care sunt obligatorii.

3.7.5. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul

3.7.6. Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

Lotizarea terenului s-a făcut astfel încât loturile să dispună de suprafețe suficient de mari pentru a se obține un bun raport între suprafața construită și cea a spațiilor verzi pe care proprietarii le vor amenaja.

3.7.7. Valorificarea potențialului turistic

Nu este cazul

3.7.8. Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

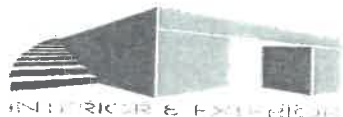
În ceea ce privește rețelele edilitare, acestea se vor rezolva prin extinderea celor existente (apă și energie electric, canalizare).

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Inscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.

Analizând în paralel propunerile de zonificare din P.U.G. și cele din Planul Urbanistic Zonal, se constată că zona de studiu începe să devină în ultimii ani interesantă ca zonă rezidențială, pe măsura migrației inverse dinspre zonele centrale ale localităților către zonele liniștite de la periferie.

4.2. Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare



CROM TRAFIC

Adresa: Tulcea, str. Al. Cicoarei, nr. 4,
bl. 7, sc. A, ap. 3, jud. Tulcea
Contact: Tel.: 0746238823
E-mail: arh.balbu@yahoo.com

Propunerile Planului Urbanistic Zonal pot deveni viabile numai cu condiția rezolvării problemelor de infrastructură, dintre care cea mai importantă este rezolvarea extinderii traseelor de alimentare cu apă, canalizare și cu energie electrică, care va cădea în sarcina initiatorului de proiect să o realizeze, fără alte costuri suplimentare din partea proprietarilor sau a administrației comunale.

4.3. Priorități de intervenție

1. extinderea rețelelor tehnico-edilitare existente până la amplasament
2. amenajarea căilor de circulație

4.4. Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor

Prin propunerea de față se deschide posibilitatea ca dincolo de limita de vest a comunei Mihail Kogălniceanu să se extindă intravilanul localității, cu caracter exclusiv rezidențial.

Intocmit
Arh. Cristina Petro

Verificat
arh. Arhire Luminita





CROM TRAFIC

Adresa: Tulcea, str. Al. Cicoarei, nr. 4,
bl. 7, sc. A, ap. 3, jud. Tulcea
Contact: Tel.: 0746238823
E-mail: arh.balbu@yahoo.com

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT

PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE COMPLEX REZIDENȚIAL COMUNA MIHAIL KOGALNICEANU, F12 EXTRAVILAN, TARLA 48, PARCELA A484/1, NR.CAD./C.F. 38180, JUD. TULCEA

**Beneficiar: SC AGROBAZ SRL
PRIN BAZBANELA TACHE**

I.DISPOZITII GENERALE

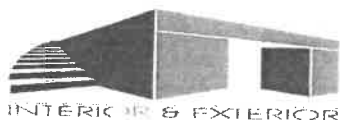
• Rolul R.L.U.

Art. 1. Rolul R.L.U. (Regulament local de urbanism) este acela de a stabili regulile generale pe baza carora se poate desfasura activitatea de construire intr-un teritoriu dat; P.U.Z. precizeaza reglementarile urbanistice dintr-o zona delimitata, precum si zonificarea functionala si indicii urbanistici de baza (grad de ocupare a terenului, regim de inaltime, regim de aliniere)

• Baza legală a elaborării

Art.2. Baza de intocmire a R.L.U. o constituie modificarea reglementarilor din zona care se poate face, conform reglementarilor documentatiei de urbanism nr 20/1999, faza PUG aprobata cu HCL nr. 12/30.04.2002 si prelungit cu HCL nr. 80/17.02.2015 si HCL nr 42/31.07.2020

- Legea nr. 50 /1991 privind autorizarea executarii constructiilor (republicata)
- Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- Regulamentul general de urbanism (adoptat prin HGR525 /1996)
- Ordinul nr. 119/ 2014 al Ministrului Sanatatii
- Normativul P 118 /1999 privind protectia impotriva incendiilor



CROM TRAFIC

Adresa: Tulcea, str. Al. Cicoarei, nr. 4,
bl. 7, sc. A, ap. 3, jud. Tulcea
Contact: Tel.: 0746238823
E-mail: arh.balbu@yahoo.com

- *ORDINUL Nr. 2701 din 30 decembrie 2010 privind informarea și consultarea publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism*

- **Domeniul de aplicare**

Art. 3. *Prevederile R.L.U. se aplică în teritoriul cu o suprafață de 20 000,00 mp având următoarele vecinătăți:*

- la sud - Lot. Nr. 2
- la est - Drum de exploatare
- la nord - Drum comunal Dc11
- la vest - Drum comunal Dc11

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- **Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

Art.4. *Amplasarea oricărei construcții în zonă se va realiza numai în conformitate cu funcțiunile stabilite prin prezenta documentație de urbanism; sunt interzise funcțiunile generatoare de noxe (zgomot, fum, praf) care nu sunt strict legate de funcțiunile permise în zona.*

În vederea menținerii specificului local se vor respecta următoarele:

- acoperirea construcțiilor, atât a celor definitive cât și a celorlalte (chioscuri, umbrare, foisoare, etc.) se va face cu șarpanta din lemn și învelițoare din țigla ceramică, table tip țigla, respectând un maxim al pantei de 30% - 40%.
- se va urmări în general adoptarea unor învelițori în două ape paralele cu direcția lungă a casei, este posibilă și învelițoarea în patru ape, cu evidențierea unor pazii din lemn tratate în stil și culoare tradiționale zonei
- finisajul peretilor exteriori va fi de culoare albă sau culori pastelate,
- tamplariile vor fi din PVC sau lemnarie aparentă de preferință cu lac semitransparent, pentru a nu acoperi total fibra lemnului

- **Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

Art.5. *Orice construcție definitivă care se va amplasa în zonă va avea o structură durabilă (zidărie portantă din cărămidă sau B.C.A., întărită cu șâmburi și centuri din beton armat sau structură din cadre din beton armat cu planșee din beton armat monolit, etc). Fundarea construcțiilor se va realiza potrivit avizului geotehnic anexat documentației. Documentațiile D.T.A.C. vor fi verificate de verficatori atestați M.L.P.A.T., potrivit legii.*

- **Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

Art.6. Amplasarea clădirilor în teritoriu se va face după cum urmează:

1. Retrageri minime obligatorii

- Fața de drumul comunal Dc11 se propune un regim de aliniere de min. 5,00 m;
- Fața de drumurile interioare se propune un regim de aliniere de min 4,00m;
- Față de limite laterale ale proprietății se propune o retragere conform Cod civil, sau după caz construcțiile pot fi realizate în regim cuplat, cu un perete comun pe limita de proprietate, astfel încât pe celelalte laturi să se realizeze o retragere de minim 3,00m cu condiția ca gradul de rezistență la foc al construcțiilor propuse să fie II, pentru respectarea normelor de siguranță la foc impuse de normativul P118/1999.
- Fața de fundul de lot se propune o retragere de minim 4,00m pentru loturile de la Dc11, minim 3.00m, pentru celelalte loturi.

2. Amplasarea în interiorul parcelei:

Pe fiecare lot, se va urmări amplasarea unei construcții cu funcțiunea de locuire (parterul construcției va putea fi amenajat cu funcțiuni compatibile locuirii- comerț, servicii, învățământ) dar și a unei construcții individuale, anexa gospodărească cu funcțiunea de spațiu depozitare, garaj...

- **Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Art.7. Fiecare parcelă construibilă va avea obligatoriu acces direct din carosabil

Art.8. Fiecare parcelă construibilă va avea obligatoriu asigurat accesul pietonal direct, fără servitute de trecere

- **Reguli cu privire la echiparea edilitară**

Art.9. Fiecare teren (parcela) va dispune în mod obligatoriu de posibilitatea de a se racorda la rețelele tehnico-edilitare existente sau propuse

În conformitate cu avizul ENEL DISTRIBUTIE nr. 08203583 din 08.10.2021, acesta este favorabil fără condiții. Conform avizului de apă-canal nr. 65 din 21.05.2021 emis de Serviciul Public Goscom SRL, acesta este favorabil fără condiții. Conform avizului DIRECTIEI JUDEȚENE PENTRU CULTURĂ nr.93/U/04.07.2021, avizul este favorabil pentru faza P.U.Z. cu următoarele condiții: documentația revine la avizare la DJC Tulcea; rezultatul grafic al Raportului de Diagnostic Arheologic va figura în toate planșele documentației; Prevederile din regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. referitoare la monumente istorice/ situri arheologice și alte zone protejate, vor fi:

1. Prevederi RLU pentru suprafete/ perimetrele delimitate ale siturilor arheologice situate in intravilanul sau in extravilanul localitatilor:

Funcțiuni admise:

- a. Culture agricole care nu depasesc adancimea de sapare a pamantului de 25-30 cm si nu necesita deplasarea de utilaj greu;
- b. Pasunat
- c. Amenajari de semnalizare si punere in valoare a monumentului/sitului arheologic;
- d. Cercetare arheologica.

Funcțiuni interzise:

- a. Araturi mai adanci de 30 cm;
- b. Orice tip de activitati care implica construirea de cladiri, anexe, instalatii, retele, etc., inainte de obtinerea certificatului de descarcare de sarcina arheologica;

Prevederi legale:

Efectuarea oricaror lucrari care pot afecta siturile arheologice, in absenta certificatului de descarcare de sarcina arheologica, se considera distrugere a monumentelor istorice si se pedepseste potrivit prevederilor legii penale.

Prevederi legale:

Desfiintarea, distrugerea partial sau degradarea siturilor arheologice care sunt monumente istorice se sanctioneaza conform legii penale;

Interdictie temporara de construire:

- a. Pana la cercetarea arheologica preventive si descarcarea de sarcina arheologica a terenului aferent investitiei propuse; cercetarea arheologica si emiterea certificatului de descarcare de sarcina arheologica se efectueaza in conditiile legii.

Conditii de autorizare:

- a. Aviz DJC Tulcea(certificate de descarcare de sarcina arheologica)
- b. Cercetare arheologica preventive, prealabila.

Prevederi legale:

Costurile cercetarii arheologice se suporta de catre beneficiarii investitiilor, potrivit dispozitiilor legale.

2. Prevederi RLU pentru zonele de protectie ale siturilor arheologice situate in intravilanul sau extravilanul localitatilor:

Funcțiuni admise: toate functiunile premise in documentatii de urbanism avizate si aprobate conform legii.

Funcțiuni interzise: toate functiunile interzise in documentatii de urbanism avizate si aprobate conform legii.

Conditionari la autorizare:

- a. Aviz DJC Tulcea;
- b. Toate lucrarile care urmeaza sa efectueze solul vor fi supravegheate din punct de vedere arheologic, in conditiile legii;

aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei in special cap. 1 . Se va reveni cu documentaia aferenta in vederea avizarii proiectului pe fazele de proiectare ulterioare.

Conform avizului de oportunitate nr. 5175/17.05.2021 emis de primaria comunei M. Kogalniceanu se considera oportuna elaborarea lucrarii PUZ cu respectarea legislatiei in vigoare.

Conform avizului nr. 530/30.09.2021 emis de MADR se acorda aviz favorabil cu obligatia respectarii: art. 23, alin. 3, cap. II din legea 50/1991, art. 100 din legea 18/1991, art. 5, alin 2, din OU 34/2013, legii 164/2015, legii 348/2002, legii 138/2004.

Beneficiarul investitiei va lua masuri coresp. De a nu degrada terenurile si culturile din zona limitrofa, altele decat cele prevazute in doc., prin depozitarea de materiale ori deseuri de pietris, moloz, nisip, prefabricate, constructii metalice , reziduuri, resturi menajere, gunoarie si altele asemenea. Benef. investitiei isi asuma intreaga raspundere cu privire la consecintele ulterioare ale localizarii incerte insrise in sist. Integrat de cadastru si carte funciare, respective posibilit. schimbarii amplasamentului ocupat in prezent , modificarea geometriei, modif. dimensiunilor laturilor si a suprafetei terenurilor pe care va fi amplasata investitia. Beneficiarul investitiei va lua masuri corespunzatoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum si masuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de productie si prin scurgeri de orice fel.

Conform aviz nr. 3004/29.07.2021 eliberat de ANIF Tulcea se acorda aviz favorabil.

Conform Inspectoratului pentru Situatii de Urgenta "Delta" al judetului Tulcea se acorda aviz favorabil (nr.52/21/SU-TL/31.05.2021).

Art.10. Rezolvarea extinderii traseelor de alimentare cu apă, canalizare și cu energie electric, care va cadea in sarcina initiatorului de proiect sa o realizeze, fara alte costuri suplimentare din partea proprietarilor sau a administratiei comunale.

Beneficiarii se vor racorda **in mod obligatoriu** la rețeaua de canalizare a localitatii. Racordurile la energia electrica se vor asigura din rețeaua existentă pe strada Lastuni, în partea de nord a amplasamentului, conform soluției furnizate de operatorul de rețea.

Cheltuielile legate de extinderea rețelelor, realizarea drumurilor de acces, vor cadea in sarcina initiatorului documentatie de urbanism P.U.Z. .

● **Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

Art.11. Forma terenului destinat construcțiilor va fi în general dreptunghiulară. Pentru a fi construibilă cu funcțiune de locuire, o parcelă din zona de studiu nu trebuie să aibă o deschidere la stradă mai mica de 12,00 m si o suprafață mai mică de 350,00 mp. Pentru a fi construibilă cu destinație de alimentație publică, învățământ preșcolar (creșă, grădiniță) și școlar (afterschool) o paclea nu trebuie să aibă o deschidere mai mică de 12,00m și o suprafață mai mică de 690,00mp.

● **Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii**

Art.12. Indiferent de funcțiunea pentru care solicită A.C., beneficiarul acesteia va trebui să prezinte un plan de situație din care să rezulte modalitatea de rezolvare a spațiilor verzi. Pentru funcțiunea de locuire trebuie să se asigure un procent de minim 30% spații verzi. Pentru funcțiuni de comerț, servicii, învățământ (creșe, grădinițe, afterschool) procentul de spații verzi trebuie să fie de minim 20%.

Art.13. Indiferent de funcțiunea pentru care se solicita A.C., documentația va cuprinde detalii de rezolvare a împrejurii. Împrejuririle către căile de circulație vor fi transparente (soclu din beton sau din piatră cu o înălțime de maxim 0,60m, închidere cu panouri din fier forjat sau țevă rectangulară sau rotundă, dublată de vegetație etc) și vor avea înălțimea maximă de 1,80m. Pentru împrejuririle laterale și posterioare se admit soluții de împrejurire opacă, cu condiția de a nu depăși înălțimea de 1,80m. Sunt admise și împrejuriri laterale din panouri din plasă metalică, prefabricate, pe soclu din beton. Pentru parcelele propuse, se va urmări aceeași rezolvare a împrejuririlor, atât la stradă cât și în adâncime.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

● **Unitati si subunitati functionale**

Art.14. La nivelul intregii zone, care se constituie într-un singur U.T.R. Sunt admise urmatoarele functiuni:

1. ZONA REZIDENTIALĂ
2. ZONA CĂI DE CIRCULAȚIE
3. ZONA SPAȚII VERZI

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

1.ZONA REZIDENTIALA (LM) cu subzona LMu1

- exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare)
- locuințe cu regim de înălțime P, P+1, P+1+M - până la 12,00 m în coamă, măsoarați de la cota ± 0,00;
- se admit în toate cazurile demisoluri- subsoluri pentru clădiri
- activități permise - locuire în proporție de 75%
- alte activități compatibile locuirii, ca activități secundare amplasate la parterul clădirilor de locuit, astfel:
 - parcare – garare, depozitare, comerț, servicii, activități profesionale libere
 - alimentație publică, învățământ preșcolar tip creșă, grădiniță sau învățământ școlar tip afterschool - dacă deschiderea parcelei la stradă este de minim 12m și suprafața parcelei este de



CROM TRAFIC

Adresa: Tulcea, str. Al. Cicoarei, nr. 4,
bl. 7, sc. A, ap. 3, jud. Tulcea
Contact: Tel.: 0746238823
E-mail: arh.balbu@yahoo.com

minim 690m și dacă se respectă prevederile Ordinul ministrului sănătății nr.119/2014 - Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare.

- subzona de autorizare directă, după aprobarea PUZ, cu respectarea indicatorilor urbanistici și a prevederilor PUZ

- suprafața minimă de teren pe parcela minim 400.00 mp

P.O.T. propus locuinte. 35 %

C.U.T. propus locuinte. 1.05

P.O.T. propus comert servicii.45%,

C.U.T. propus comert servicii 1,35

Spatiile verzi private locuinte- 30%,

Spatii verzi private comert/servicii- 20%.

Regim de inaltime maxim, propus P+1+M

Inaltime maxima propusa 12.00m

2. ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE (Cc) RUTIERE(Ccr) ȘI PIETONALE (Ccp)- zona aflată pe amplasament dar și în afara acestuia

Se vor supune reglementarilor P.U.G. pentru zona CC cu subzonele CCr (circulații carosabile) și CCp (circulații pietonale)

3. ZONA SPAȚII VERZI (P) cu subzona Ppp

Se vor supune reglementarilor P.U.G. pentru zona P subzona Ppp.

REZULTATE conform Raportului de diagnostic arheologic.

Tumulul nr.2 și zona de protecție a acestuia se află parțial în perimetrul investiției „Construire complex rezidențial”, UAT Mihail Kogălniceanu, sat Mihail Kogălniceanu, F12 extravilan, T48, A484/1, nc38180.

Recomandări:

I. Prevederi pentru suprafețele / perimetrele delimitate ale siturilor arheologice situate în intravilanul sau în extravilanul localităților

Funcțiuni admise:

a) culturi agricole care nu depășesc adâncimea de săpare a pământului de 25-30 cm și nu necesită deplasarea de utilaj greu;

b) pășunat;

c) amenajări de semnalizare și punere în valoare a monumentului;

d) cercetarea arheologică.

Funcțiuni interzise:

a) arături mai adânci de 30 cm;



CROM TRAFIC

Adresa: Tulcea, str. Al. Cicoarei, nr. 4,
bl. 7, sc. A, ap. 3, jud. Tulcea
Contact: Tel.: 0746238823
E-mail: arh.balbu@yahoo.com

b) orice tip de activități care implică construirea de clădiri, anexe, instalații, rețele, etc., înainte de obținerea certificatului de descărcare de sarcină arheologică;

Prevederi legale:

efectuarea oricăror lucrări care pot afecta siturile arheologice, în absența certificatului de descărcare de sarcină arheologică, se consideră distrugere a monumentelor istorice și se pedepsește potrivit prevederilor legii penale.

Prevederi legale:

desființarea, distrugerea parțială sau degradarea siturilor arheologice care sunt monumente istorice se sancționează conform legii penale;

Interdicție temporară de construire:

a) până la cercetarea arheologică preventivă și descărcarea de sarcină arheologică a terenului aferent investiției propuse; cercetarea arheologică și emiterea certificatului de descărcare de sarcină arheologică se efectuează în condițiile legii.

Condiționări la autorizare:

a) aviz Direcția Județeană pentru Cultură Tulcea (certificatul de descărcare de sarcină arheologică);

b) cercetare arheologică preventivă, prealabilă.

Prevederi legale:

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

II. Prevederi pentru zonele de protecție ale siturilor arheologice² situate în intravilanul sau în extravilanul localităților:

Funcțiuni admise: toate funcțiunile permise .

Funcțiuni interzise: toate funcțiunile interzise .

Condiționări la autorizare:

a) aviz Direcția Județeană pentru Cultură Tulcea

b) toate lucrările care urmează să afecteze solul vor fi supravegheate din punct de vedere arheologic, în condițiile legii;

c) în cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru înregistrarea și prelevarea lor;

d) în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite, se va solicita descărcarea de sarcină arheologică³ a suprafeței de teren aferente investiției propuse, iar lucrările vor fi



CROM TRAFIC

Adresa: Tulcea, str. Al. Cicoarei, nr. 4,
bl. 7, sc. A, ap. 3, jud. Tulcea
Contact: Tel.: 0746238823
E-mail: arh.balbu@yahoo.com

sistate în porțiunea respectiva atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora;

e) în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importanță deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va modifica / completa proiectul, în așa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse;

Prevederi legale:

Neanunțarea descoperirilor arheologice prilejuite de lucrările de construire ori de desființare constituie infracțiune și se pedepsește potrivit prevederilor legii.

Art. 15. Orice derogare de la prezentul Regulament (prin derogare se înțelege nerespectarea uneia sau mai multor reguli stabilite la nivel de parcelă, în afara indicatorilor urbanistici de bază), atrage după sine obligativitatea elaborării unui Plan Urbanistic de Detaliu.

Chir. 3.



Verificat
arh. Arhire Luminata

Arhire

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr 40 din 23.11.2020

In scopul „ **CONSTRUIRE COMPLEX REZIDENTIAL** ”

Ca urmare a Cererii adresate de domnul **BAZBANELA TACHE** ,
reprezentant **SC AGROBAZ SRL** , cu domiciliul in judetul **TULCEA** ,
mun. **TULCEA**, satul _____ , sectorul _____ , cod postal _____ ,
str **BABADAG** , nr 10, bl 4 , sc **A** , et _____ , ap 7.
telefon/fax _____ , e-mail _____ , inregistrata la nr **8676** din **23.11.2020**.

pentru imobilul - teren si/sau constructii - , situat in judetul **TULCEA** , comuna **MIHAIL KOGALNICEANU**,
satul _____ sectorul _____ , cod postal **827145** , str _____ nr _____ , bl _____ , sc _____ , et _____
ap _____ , sau identificat prin **F 12 EXTRAVILAN**; nr carte funciara **38180**; nr cadastral **38180**, nr topografic **T**
48, parcela **A 484/1**.

In temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr **20 / 1999** ,faza PUG aprobat cu HCL nr **12/ 30.04**
2002 si prelungit prin HCL nr **80 /17.02.2015** si HCL **42/ 31.07.20**.

in conformitate cu prevederile Legii nr. **50/1991** privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii,
republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

SE CERTIFICA :

1. REGIMUL JURIDIC:

Amplasament - extravilanul comunei Mihail Kogalniceanu ,conform P.U.G. aprobat.
Tip de proprietate - proprietate particulara a solicitantului.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala - teren arabil, conform incadrarii cadastrale.
Destinatie propusa – zona de locuinte.
Reglementari fiscale - Legea nr. **227 /2015** si HCL nr **74 /2019**

Conform P.U.G. aprobat, amplasamentul este situat în extravilanul localității Mihail Kogălniceanu în suprafața totală de 95000 mp. Pe teritoriul comunei Mihail Kogălniceanu sunt situri NATURA 2000, situri istorice. Potrivit art. 91 din Legea fondului funciar amplasarea noilor construcții trebuie făcută în intravilan. Nu se recomandă realizarea unor trupuri izolate, distanțate față de localitate; asigurarea utilitatilor se va face în acest caz prin surse proprii. Conform P.U.G. aprobat, pe terenurile agricole din extravilan sunt permise numai construcții care servesc activitatilor agricole (adaposturi pentru animale, spații de depozitare a recoltelor și utilajelor agricole). Sunt permise lucrări de utilitate publică de interes național sau local conform Legii nr 18 / 1991 republicată, pe baza unor documentații specifice, aprobate de organismele competente. Sunt permise cu condiții amplasarea de rețele tehnice utilitare, de regulă grupat, în imediată apropiere a căilor de comunicație. Construcții care prin natură și destinație nu pot fi incluse în intravilan, vor avea procente minime de ocupare a terenului și acordul de mediu. Conform legii sunt interzise construcții pe terenuri de clasă I și II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii și livezi. Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activitatilor agricole. Conform art. 30 din HG nr 525/1996, parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în vederea realizării de noi construcții. Pentru a fi construibile loturile vor avea obligatoriu acces la drumul public, direct sau prin servitute. Eventualele lucrări în zona rețelor de irigații se fac în condițiile avizului Administrației Naționale a Îmbunătățirilor Funciare – RA ANIF. Vor fi respectate prevederile codului civil referitoare la la retragerile față de limitele proprietății. Se va asigura accesul la Dc 11, se vor asigura locuri de parcare. Racordarea la utilități se va face pe cheltuielile beneficiarului. Amplasamentul se află în vecinătatea UTR 18, zona de producție agroindustrială, în vecinătatea unei ferme de animale.

Conform art. 32 al din Legea nr 350 / 2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, în cazul în care se solicită o modificare a prevederilor Planului Urbanistic General aprobat, se poate elabora un Plan Urbanistic Zonal prin care să se demonstreze posibilitatea intervenției urbanistice solicitate. Documentația Plan Urbanistic Zonal va fi redactată pe suport topografic, recepționat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Tulcea, va cuprinde material fotografic pentru zona analizată și împrejurimi. Prin Planul Urbanistic Zonal se vor analiza modul optim de integrare a noii funcțiuni în relația cu vecinătățile, accesul, parcare, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise, soluționarea utilitatilor, impactul asupra peisajului, probleme de mediu. Se vor respecta prevederile Legii nr 10 / 1995 privind calitatea în construcții. Planul Urbanistic Zonal va fi înlocuit conform prevederilor Ordonanței nr 27 / 2008 PUZ-ul va fi elaborat în baza unui aviz de oportunitate întocmit de persoana specializată, conform art. 32 din Legea 350 / 2001 și aprobat prin Dispoziția Primarului. Planul Urbanistic Zonal va conține elemente de analiză din care să reiasă că nu sunt afectate proprietățile învecinate; în cazul afectării altor proprietăți se vor prezenta acordurile explicate ale vecinilor. În conformitate cu prevederile art. nr 35 al Ordinului nr 2701 / 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, obligațiile privind procedurile specifice de informare și consultare a publicului vor fi îndeplinite prin grija inițiatorului Planului Urbanistic Zonal. Se interzice folosirea azbocimentului la învelitori.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat în scopul declarat*4) pentru/întrucât:
*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.

„CONSTRUIRE COMPLEX REZIDENTIAL ”

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII

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:

AGENCIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI TULCEA STRADA 14 NOIEMBRIE NR 5

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 al 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 necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului. În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, 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 efectelor investiției 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/DESFÎNȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism;
b) dovada 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:

☒ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

☒ alimentare cu apă

☐ gaze naturale

☒ canalizare

☒ telefonizare

☒ alimentare cu energie

☐ salubritate

☐ electrica
alimentare cu energie
termică

☐ transport urban

Alte avize/acorduri:

☐

☒ acordul notarial al
vecinilor

☐

d.2) avize și acorduri privind:

☒ securitatea la
incendiu

☐ protecția civilă

☒ sănătatea populației

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

- avizul Agenției Naționale de Îmbunătățiri Funciare Tulcea;
- aprobarea privind scoaterea terenului din circuitul agricol;
- avizul Autorității Naționale Sanitar Veterinara și pentru Siguranța Alimentelor Tulcea.

d.4) studii de specialitate:

- Studiu geotehnic;

- Plan Urbanistic Zonal (în etapa I – avizat și aprobat) inclusiv dovada informării și consultării publicului, conform Ordinului 2701 / 2010;

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (faza PUZ);
f) dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original)

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

- 1 % taxa pentru emiterea autorizației de construire

- 0,05% taxa timbru arhitectura calculată la valoarea investiției

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR

Anastase ALEXE



SECRETAR GENERAL COMUNA

Ion COCONA

INSPECTOR

Nineta UNGURU

Achitat taxa de 102 lei, conform Chitanței nr 5356 din 23.11.2020.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

in conformitate cu prevederile Legii nr. 36/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu
modificările și completările ulterioare.

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICĂTULUI DE URBANISM**

de la data de _____ pina la data de _____

Dupa aceasta data ,o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila , solicitantul urmind sa obtina ,in
conditiile legii ,un alt certificat de urbanism.

PRIMAR
Anastase ALEXE

SECRETAR GENERAL COMUNA
Ion COCONA

INSPECTOR
Nineta UNGURU

Data prelungirii valabilitatii _____

Achit taxa de _____ lei, conform chitantei nr _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin posta.

MIHAIL KOGALNICEANU

4156 =
29,1838

4157 =
8,7003

CE 158 = 0,68

A115-
17,1639

A116-15,7515

d.c. 15

131

48

A184-122,4033

127.50

125.44

45

A171-69,0482

A182-18,0189

CE 183 = 0,34

CE 172 = 0,40

47

A182-75,9426

43

A138-34,1441

JUDEȚUL VÂLCEA
PRIMĂRIA COMUNEI
MIHAIL KOGALNICEANU

ANEXĂ

/ LA

CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 120 din 06.09.2011

Referenți Urbanism

DRUM NAȚIONAL

CE 176 = 0,26

A134-33,3202

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 1014 / 2021

Întocmit astăzi, 28/10/2021, privind cererea 95653 din 11/10/2021
având aviz de începere a lucrărilor cu nr 917 din 30/09/2021

1. **Beneficiar:** SOCIETATEA AGROBAZ SRL
2. **Executant:** Lupu Daniel
3. **Denumirea lucrărilor recepționate:** PLAN TOPOGRAFIC SUPT P.U.Z. IN SCOPUL -
"CONSTRUIRE COMPLEX REZIDENTIAL "
4. **Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau** Oficiului de Cadastru și
Publicitate Imobiliară TULCEA conform avizului de începere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
917	30.09.2021	act administrativ	OCPI TULCEA
554	08.10.2021	inscris sub semnatura privata	Lupu Daniel
554/1	08.10.2021	inscris sub semnatura privata	Lupu Daniel
554/2	08.10.2021	inscris sub semnatura privata	Lupu Daniel
40	23.11.2020	act administrativ	PRIMARIA COMUNEI

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 1014 au fost recepționate 1 propuneri:

- * 1.Borderou
- 2.Dovada achitarii tarifelor legale
- 3.Cerere de receptie
- 4.Copie a avizului de incepere a lucrarii
- 5.Copia certificatului de urbanism pentru aprobarea investitiei
- 6.Inventarul de coordonate ale punctelor de inflexiune care definesc limita puz-ului, in format digital
- 7.Calculul analitic al suprafetei delimitate prin puz
- 8.Memoriu tehnic, care cuprinde: metodele de lucru, instrumente utilizate, prelucrarea si modul de stocare, organizarea si reprezentarea datelor, preciziile obtinute, suprafata pentru care se executa lucrare (in ha)
- 9.Planul topografic (in format analogic si format digital- format .dxf) la scara 1:500, pe care sunt evidentiata limitele puz-ului si limitele imobilelor din interiorul puz carora le-au fost acordate numere cadastrale
- 10.Planul de incadrare in zona la o scara convenabila, pe care se va evidentia

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

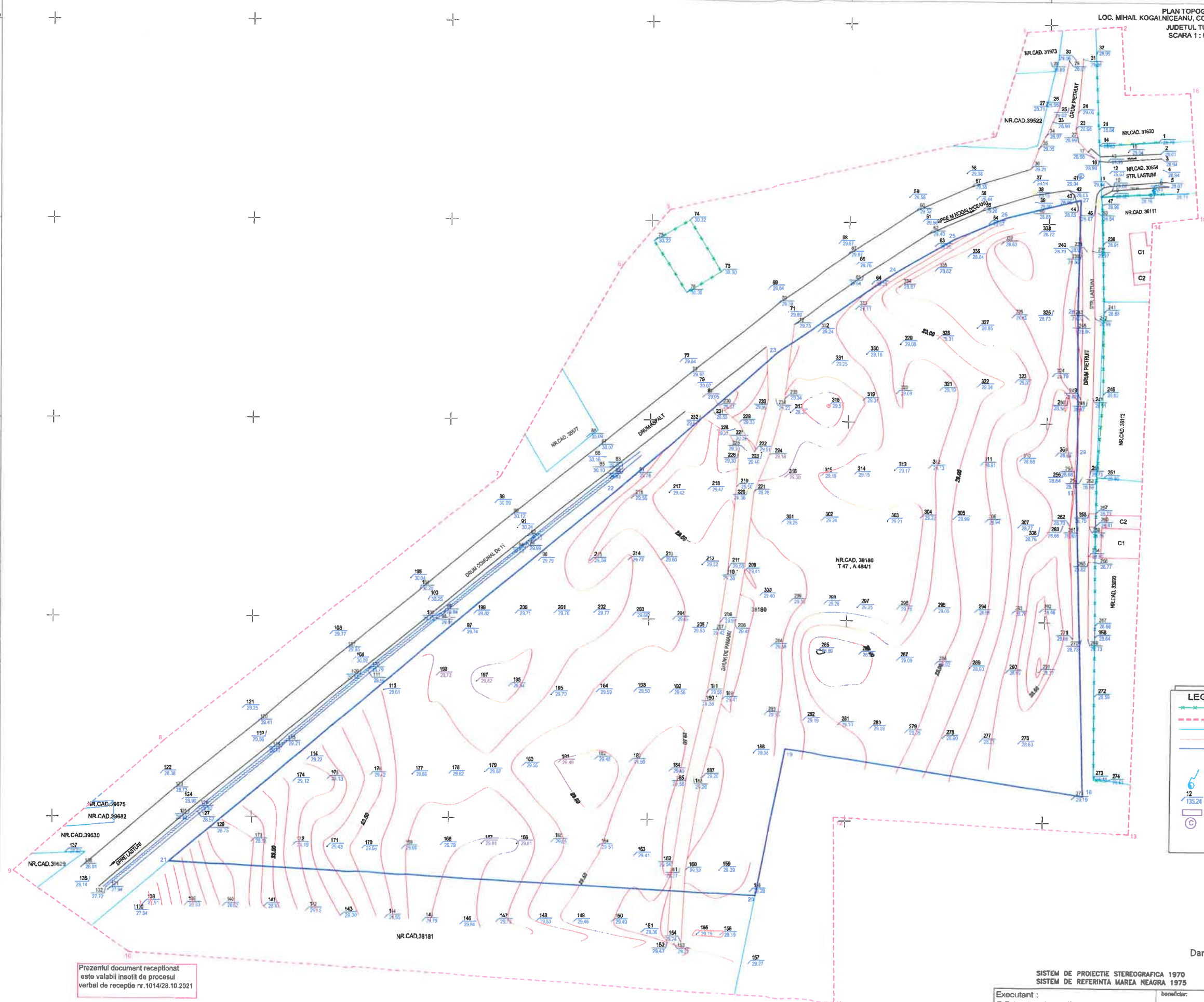
Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
Nu există erori topologice.		

Lucrarea este declarată Admisă

Inspector
CONSTANTIN ROTARU

Constantin
Rotaru

Digitally signed by Constantin
Rotaru
Date: 2021.10.28 15:12:01
+03'00'



- LEGENDA**
- LIMITA PROPRIETATI
 - - - ZONA STUDIATA
 - NR.CAD. VECINE
 - DRUM STRADAL
 - TEREN PROPRIETATE AX DRUM
 - ⚡ STALP ELECTRIC
 - 12 PUNCT DE COTA
 - CLADIRI
 - Ⓢ CANALIZARE

Prezentul document receptionat
este valabil insovit de procesul
verbal de receptie nr. 1014/28.10.2021

Constantin
Rotaru

Digitally signed by Constantin
Rotaru
Date: 2021.10.28 15:06:28
+03'00'

Daniel Lupu

SISTEM DE PROIECTIE STEREOGRAFICA 1970
SISTEM DE REFERINTA MAREA NEAGRA 1975

Executant : P.F.A. : Ing. Lupu Daniel	beneficiar:
Aut. RO-TEL-F-0073 Str. 1848, Nr. 22 Tel./Fax: 0340/57544/ 0741685582	plan topografic suport P.U.Z. : LOC. MIHAIL KOGALNICEANU, COM. MIHAIL KOGALNICEANU, JUD. TULCEA „CONSTRUIRE COMPLEX REZIDENTIAL” NR.CAD. 38180
Ing Lupu Daniel	
desenat: Lupu Daniel	
intocmit: Lupu Daniel	
SCARA 1:500	DATA OCTOMBRIE 2021 PLANSA 1 sistem de proiectie STEREOGRAFIC 1970



PUBLICAT

ACT DE DEZLIPIRE

Societatea **SOCIETATEA AGROBAZ S.R.L.**, persoană juridică română, cu sediul social în sa Cataloi, comuna Frecăței, str. Gării, nr. 7, bl. C6, birou nr. 2, județul Tulcea, înregistrată la Oficiul Registrul Comerțului de pe lângă Tribunalul Tulcea sub nr. J36.265/31.03.1998, având Cod Unic de Înregistrare 10433818, reprezentată prin **asociat unic și administrator** dl. **BAZBANELA TACHE**, cetățean român, domiciliat în mun. Tulcea, str. Babadag, nr. 10, bl. 4, sc. A, et. 2, ap. 7, județul Tulcea, CNP 1821227360048, în temeiul art. 879 Cod Civil, alin. 2 dezlipim suprafața de 65.000 mp. teren situat în extravilanul localității Mihail Kogălniceanu județul Tulcea, având număr cadastral 32898, înscris în Cartea Funciară nr. 32898 localității Mihail Kogălniceanu, având categoria de folosință **arabil**, amplasat în tarla 47 parcela 484/1A, lot 1 (numărul corect al tarlalei este 48, conform planului de încadrare în zonă), cu următoarele vecinătăți: la Nord – drum comunal, la Sud – lotul nr. 2, la Est – drum exploatare și la Vest – drum comunal, conform actului de proprietate (la Nord - drum comunal la Sud – Lotul nr. 2 și drum exploatare, la Est - drum exploatare, nr. cadastral 30528- drum stradal, nr. cadastral 818 și nr. cadastral 462 și la Vest - drum comunal, conform planului de amplasament și delimitare a imobilului întocmit de expert autorizat, Păun Alexandru Dorin verificat și recepționat de O.C.P.I. Tulcea).

--- Terenul a fost intabulat în Cartea Funciară prin Încheierea nr. **103261** din data de **06.10.2021** emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Tulcea- Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Tulcea.

--- Identificarea și configurația terenului au fost descrise conform datelor ce rezultă din planul de amplasament și delimitare a imobilului întocmit de expert autorizat, Păun Alexandru Dorin verificat și recepționat de O.C.P.I. Tulcea, care răspunde de exactitatea acestuia și de conformitate cu realitatea.

Terenul descris mai sus, se dezlipește în 2 (două) loturi:

--- **LOTUL nr. 1, cu număr cadastral 38180**, format din suprafața de **20.000 mp. teren**, având categoria de folosință **arabil**, amplasat în tarla 47, parcela A 484/1, cu vecinătățile: la Nord - drum comunal, la Sud – Lotul nr. 2, la Est – drum exploatare și la Vest - drum comunal, conform planului de amplasament și delimitare a imobilului întocmit de expert autorizat, Lupu Daniel executant S.C. GLOBAL LUPAD S.R.L., verificat și recepționat de O.C.P.I. Tulcea în data de 06.11.2020.

--- **LOTUL nr. 2, cu număr cadastral 38181**, format din suprafața de **45.000 mp. teren**, având categoria de folosință **arabil**, amplasat în tarla 47, parcela A 484/1, cu vecinătățile: la Nord - Lotul nr. 1, la Sud – nr. cadastral 32899, la Est – nr. cadastral 30528 și nr. cadastral 30207 și la Vest - drum comunal, conform planului de amplasament și delimitare a imobilului întocmit de expert autorizat, Lupu Daniel, executant S.C. GLOBAL LUPAD S.R.L., verificat și recepționat de O.C.P.I. Tulcea în data de 06.11.2020.

--- Noi, Societatea AGROBAZ S.R.L. prin reprezentant, declarăm pe proprie răspundere sub sancțiunile prevăzute de art. 326 Cod Penal, cu privire la falsul în declarații, următoarele:

- am dobândit terenul prin cumpărare de la soții Mociu Anastasie și Mociu Livia-Florica, în baza contractului de vânzare autenticat sub nr. **2025** din data de **24 septembrie 2020** de B.I.N. Cristina Baturi, cu sediul în Constanța;

- la baza prezentului act au stat Certificatul de Atestare Fiscală nr. **826** din data de **12.11.2020** emis de Primăria Comunei Mihail Kogălniceanu, județul Tulcea – Compartimen

ROMÂNIA
 Uniunea Națională a Notarilor Publici
BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL ENE FROSINA
 Licența de funcționare nr. 77/2284/05.03.2015
 Sediul: mun. Tulcea, str. Păcii, nr. 7, bl. P.21, sc. C, apt.28, jud.Tulcea
e-mail: notariat_ene_tulcea@yahoo.com
tel. 0240-518.656, fax. 0240-510.152

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1735

din 13 noiembrie 2020

În fața mea, **ENE FROSINA**, notar public, la sediul biroului s-a prezentat:

1. BAZBANELA TACHE - domiciliat în mun. Tulcea, str. Babadag, nr. 10, bl. 4, sc. A, et. 2. ap. 7, județul Tulcea, CNP 1821227360048, identificat cu Carte de Identitate seria TC nr. 411450 eliberată de SPCLEP Tulcea, la data de 10.08.2016, cu valabilitate până la data de 27.12.2026, în calitate de **asociat unic** și **administrator** al **SOCIETĂȚII AGROBAZ S.R.L.**, persoană juridică română, cu sediul social în sat Cataloi, comuna Frecăței, str. Gării, nr. 7, bl. C6, birou nr. 2, județul Tulcea, înregistrată la Oficiul Registrul Comerțului de pe lângă Tribunalul Tulcea sub nr. J36/265/31.03.1998, având Cod Unic de Înregistrare 10433818,

care după ce a citit actul, a declarat că i-a înțeles conținutul și consecințele juridice, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar, precum și cele 2 anexe

În temeiul art.12 lit. b) din Legea nr.36/1995, republicată

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

Onorariu 450,43 lei, TVA 85,57 lei, bon fiscal nr. 0001/13.11.2020.

Tarif O.C.P.I. 600 lei, chitanța nr. 0175987/2020.

Notar public,

S.S./L.S. Ene Frosina

Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 (patru) exemplare, de Ene Frosina, notar public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC,

ENE FROSINA



ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTITIEI



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERTULUI

OFICIUL REGISTRULUI COMERTULUI
DE PE LANGA TRIBUNALUL JUDEȚULUI

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firmă: AGRORA2 SRL

Sediu social: Sat Cataloi, Comuna Trăcăței, Strada Gării, Nr. 7-C6, birou nr. 2, Județ Tulcea

Activitatea principală: 0111 - Cultivarea cerealelor (excluziv orez), plantelor leguminoase și a plantelor producătoare de semințe oleaginoase

Cod Unic de înregistrare: 10433818

din data de: 13.04.1998

Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRCB67265/1998

Nr. de ordine în registrul comerțului:

136/265/21.03.1998

Data eliberării: 27.01.2020

DIRECTOR

Camelia BAIU



Seria B Nr. 3963844

ROMANIA



CARTE DE IDENTITATE
ID: 411450

IDENTITY CARD

CNP 1821227360048

19262E

Human Factors Test Name:

DAVIDELLA
Presione Presione Fírmelo

TACHE

Categoria Nazionale/Nazionale/

Română / ROU

Loc nașterii: Cluj, din nașterea: 1942

Jud. I. L. Mun. Tulcea

Domestic Advertising Rates
1st Tl. Month \$1,200.00
2nd Tl. Month \$1,000.00
3rd Tl. Month \$800.00
4th Tl. Month \$600.00
5th Tl. Month \$400.00
6th Tl. Month \$200.00
7th Tl. Month \$100.00
8th Tl. Month \$50.00
9th Tl. Month \$25.00
10th Tl. Month \$10.00
11th Tl. Month \$5.00
12th Tl. Month \$2.50
13th Tl. Month \$1.25
14th Tl. Month \$0.625
15th Tl. Month \$0.3125
16th Tl. Month \$0.15625
17th Tl. Month \$0.078125
18th Tl. Month \$0.0390625
19th Tl. Month \$0.01953125
20th Tl. Month \$0.009765625
21st Tl. Month \$0.0048828125
22nd Tl. Month \$0.00244140625
23rd Tl. Month \$0.001220703125
24th Tl. Month \$0.0006103515625
25th Tl. Month \$0.00030517578125
26th Tl. Month \$0.000152587890625
27th Tl. Month \$0.0000762939453125
28th Tl. Month \$0.00003814697265625
29th Tl. Month \$0.000019073486328125
30th Tl. Month \$0.0000095367431640625
31st Tl. Month \$0.00000476837158203125
32nd Tl. Month \$0.000002384185791015625
33rd Tl. Month \$0.0000011920928955078125
34th Tl. Month \$0.00000059604644775390625
35th Tl. Month \$0.000000298023223876953125
36th Tl. Month \$0.0000001490116119384765625
37th Tl. Month \$0.00000007450580596923828125
38th Tl. Month \$0.000000037252902984619140625
39th Tl. Month \$0.0000000186264514923095703125
40th Tl. Month \$0.00000000931322574615478515625
41st Tl. Month \$0.000000004656612873077392578125
42nd Tl. Month \$0.0000000023283064365386962890625
43rd Tl. Month \$0.00000000116415321826934814453125
44th Tl. Month \$0.000000000582076609134674072265625
45th Tl. Month \$0.0000000002910383045673370361328125
46th Tl. Month \$0.00000000014551915228366851806640625
47th Tl. Month \$0.000000000072759576141834259033203125
48th Tl. Month \$0.0000000000363797880709171295166015625
49th Tl. Month \$0.00000000001818989403545856475830078125
50th Tl. Month \$0.000000000009094947017729282379150390625
51st Tl. Month \$0.0000000000045474735088646411895751953125
52nd Tl. Month \$0.00000000000227373675443232059478759765625
53rd Tl. Month \$0.000000000001136868377216160297393798828125
54th Tl. Month \$0.0000000000005684341886080801486968994140625
55th Tl. Month \$0.00000000000028421709430404007434844970703125
56th Tl. Month \$0.000000000000142108547152020037174224853515625
57th Tl. Month \$0.0000000000000710542735760100185871124267578125
58th Tl. Month \$0.00000000000003552713678800500929355621337890625
59th Tl. Month \$0.000000000000017763568394002504646778106689453125
60th Tl. Month \$0.0000000000000088817841970012523233890533447265625
61st Tl. Month \$0.00000000000000444089209850062616169452667236328125
62nd Tl. Month \$0.000000000000002220446049250313080847263336181640625
63rd Tl. Month \$0.0000000000000011102230246251565404236316680908203125
64th Tl. Month \$0.00000000000000055511151231257827021181583344541015625
65th Tl. Month \$0.000000000000000277555756156289135105907916722705078125
66th Tl. Month \$0.0000000000000001387778780781445675529539583613525390625
67th Tl. Month \$0.00000000000000006938893903907228377647697918067626953125
68th Tl. Month \$0.000000000000000034694469519536141888238489590338134765625
69th Tl. Month \$0.0000000000000000173472347597680709441192447951690673828125
70th Tl. Month \$0.000000000000000008673617379884035472059612397558453125
71st Tl. Month \$0.0000000000000000043368086899420177360298061987922265625
72nd Tl. Month \$0.00000000000000000216840434497100886801490309939611328125
73rd Tl. Month \$0.000000000000000001084202172485504434007451549698056640625
74th Tl. Month \$0.0000000000000000005421010862427522170037257748490283203125
75th Tl. Month \$0.00000000000000000027105054312137610850186288742451416015625
76th Tl. Month \$0.00000000000000000013552527156068805425093144371225708203125
77th Tl. Month \$0.000000000000000000067762635780344027125465721856128541015625
78th Tl. Month \$0.0000000000000000000338813178901720135627328609280642705078125
79th Tl. Month \$0.00000000000000000001694065894508600678136643046403213525390625
80th Tl. Month \$0.000000000000000000008470329472543003390683215232016067626953125
81st Tl. Month \$0.0000000000000000000042351647362715016953416076160080338134765625
82nd Tl. Month \$0.00000000000000000000211758236813575084767080380800401690673828125
83rd Tl. Month \$0.000000000000000000001058791184067875423835401904002008453369453125
8

Str. Babadag nr. 10 bl. 4 sc. A et. 2 ap. 7

Enrich the Database per/used

10.08.16-27.12.2026

740  TL

IDROUBAZBANELA<<TACHE<<<<<<<<<<<<<<

TC411450<2ROU8212270M261227013600482



100089986519

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară TULCEA**
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Tulcea

Dosarul nr. 119971 / 13-11-2020

INCHEIERE Nr. 119971**Registrator:** ROZALIA ALECSANDRU**Asistent:** ALEXANDRU MARTIN

Asupra cererii introduse de SOCIETATEA AGROBAZ SRL domiciliat in - privind
Dezmembrare/Comasare in cartea funciara, in baza:
-Act Notarial nr.1735/13-11-2020 emis de NP Ene Frosina;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr.
7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 600 lei, cu
documentul de plata:

-Chitanta externa nr.175897/13-11-2020 in suma de 600
pentru serviciul avand codul 222

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 32898, inscris in cartea funciara 32898 UAT Mihail Kogalniceanu avand proprietarii: SOCIETATEA AGROBAZ SRL in cota de 1/1 de sub B.11;
- Se sisteaza cf. 32898 a imobilului cu nr. cad. 32898/Mihail Kogalniceanu ca urmare a dezmembrarii acestuia in urmatoarele 2 imobile:
 - nr.cad.38180\cf.38180;
 - nr.cad.38181\cf.38181;
- asupra A.1 sub B.15 din cartea funciara 32898 UAT Mihail Kogalniceanu;
- Se infiinteaza cartea funciara 38180 a imobilului cu numarul cadastral 38180/UAT Mihail Kogalniceanu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 32898 inscris in cartea funciara 32898; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 38180 UAT Mihail Kogalniceanu;
- Se infiinteaza cartea funciara 38181 a imobilului cu numarul cadastral 38181/UAT Mihail Kogalniceanu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 32898 inscris in cartea funciara 32898; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 38181 UAT Mihail Kogalniceanu;

Prezenta se va comunica părților:

ENE FROSINA

SOCIETATEA AGROBAZ SRL

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Tulcea, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

16-11-2020

Registrator,

ROZALIA ALECSANDRU

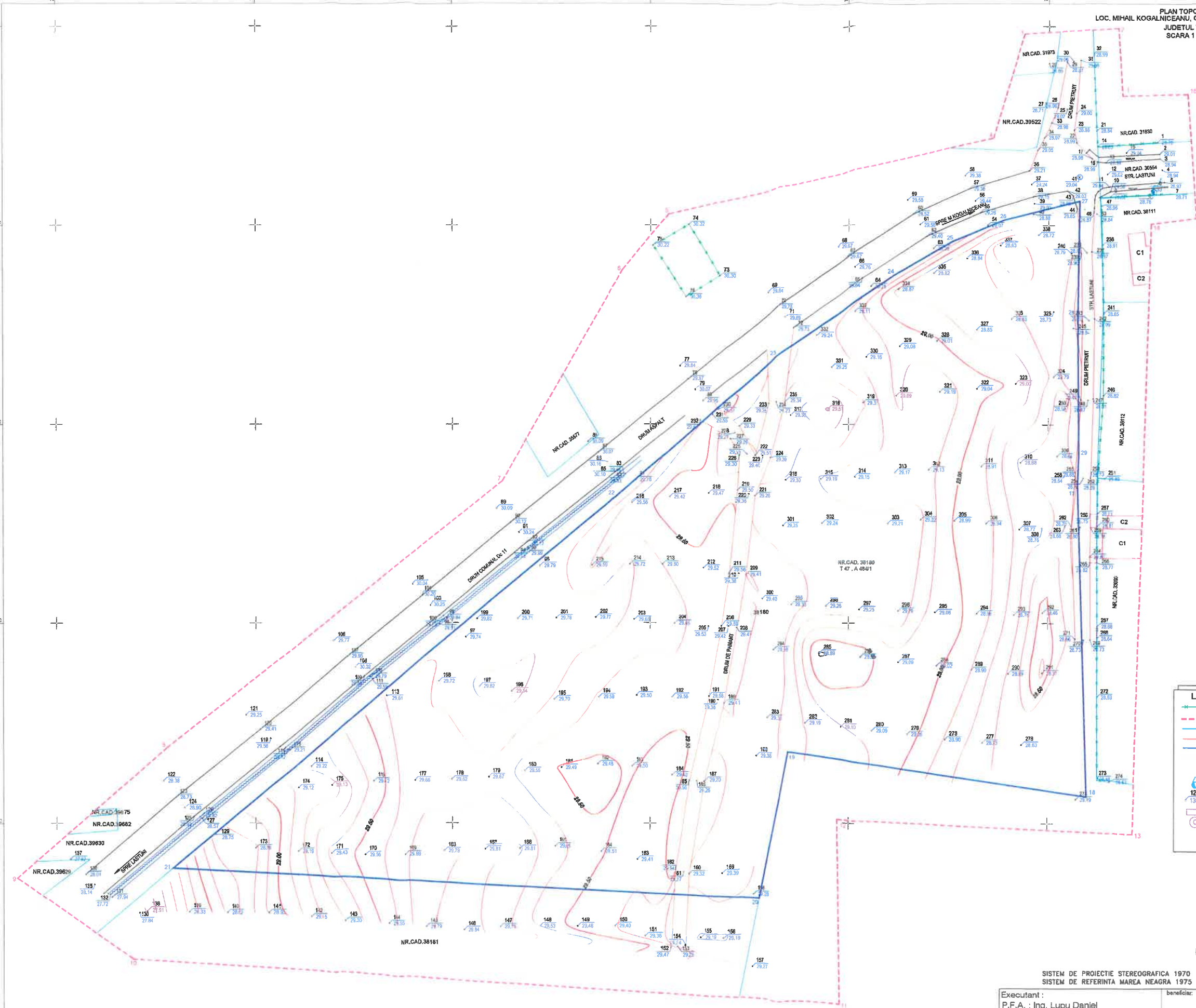
Asistent Registrator,

ALEXANDRU MARTIN

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

Digitally signed by Alexandru Martin
Date: 2020.11.16 13:40:20 EET

Digitally signed by Rozalia Alecsandru
Date: 2020.11.16 13:30:23 EET



LEGENDA

- LIMITA PROPRIETATI
- - - ZONA STUDIATA
- NR.CAD. VECINE
- DRUM STRADAL
- TEREN PROPRIETATE AX DRUM
- STALP ELECTRIC
- 12 PUNCT DE COTA
- CLADIRI
- CANALIZARE

Daniel Lupu

SISTEM DE PROIECTIE STEREOGRAFICA 1970 SISTEM DE REFERINTA MAREA NEAGRA 1975	
Executant : P.F.A. : Ing. Lupu Daniel Aut. RO-TL-F-0073 Str.1848, Nr.22 Tel./Fax: 0342107544/ 0741695562	beneficiar: plan topografic suport P.U.Z. : LOC. MIHAIL KOGALNICEANU, COM. MIHAIL KOGALNICEANU, JUDETUL TULCEA "CONSTRUIRE COMPLEX REZIDENTIAL"
desenat: Lupu Daniel	NR.CAD. 38180
intocmit: Lupu Daniel	SCARA 1:500 DATA 10 OCTOMBRE 2021 PLANSA 1 sistem de proiectie STEREOGRAFIC 1970

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
„DELTA” al Județului Tulcea

AVIZ
DE AMPLASARE ÎN PARCELĂ
Nr. 52/21/SU-TL din 31.05.2021

Ca urmare a cererii înregistrate cu nr. 4.751.145 din 24.05.2021, adresată de S.C. AGROBAZ S.R.L., cu sediul în *municipiul Tulcea, str. Babadag, nr. 10, bl. 4, sc. A, ap. 7, jud. Tulcea*,

În baza prevederilor art. 11 lit. „e” din Hotărârea Guvernului nr. 1492/2004 privind principiile de organizare, funcționare și atribuțiile serviciilor de urgență profesionale, ale Legii nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, cu modificările și completările ulterioare, și ale Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se avizează din punctul de vedere al securității la incendiu amplasarea în parcelă a obiectivului

CONSTRUIRE COMPLEX REZIDENȚIAL

dispus în *comuna Mihail Kogălniceanu, cod poștal 827145, F 12, extravilan, N.C./C.F. 38180, număr topografic T 48, parcela A 484/1*, pentru care se asigură posibilități de acces și intervenție în caz de incendiu.

Documentele vizate spre neschimbare fac parte integrantă din prezentul aviz de securitate la incendiu.

Avizul este valabil numai însoțit de documentele vizate spre neschimbare care au stat la baza emiterii acestuia.

INSPECTOR ȘEF

Colonel

Petrov Daniel



TEREN CARE A GENERAT P.U.Z. —
S.C. AGROBAZ S.R.L. (Bazbanela Tache)
C.V.C. nr. 2025/24.09.2020
Taria 47, parcela A 484/1, nr. cad. 30818
Stor=20.000,00mp

BILANT TERITORIAL EXISTENT			
ZONA	SIMBOL	SUPRAFAȚA (mp)	PROCENT (%)
1 TEREN LIBER	TAG	20.000,00	100,00
TOTAL		20.000,00	100

BILANT TERITORIAL PROPUȘ			
ZONA	SIMBOL	SUPRAFAȚA (mp)	PROCENT (%)
1 ZONĂ REZIDENTIALĂ ȘI ALTE FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUINȚI	LM (LMu1)	20.000,00	100,00
TOTAL		20.000,00	100

BILANT TERITORIAL PROPUȘ (DEFALCAT)			
ZONA	PROPUȘ		
1 REZIDENTIALĂ	SUPR. (mp)	%	
2 CIRCULAȚIE CAROSABILĂ	1.948,55	9,74	
3 CIRCULAȚIE PIETONALĂ	2.471,88	12,35	
4 SPAȚII VERZI PUBLICE	559,30	2,80	
TOTAL	20.000,00	100	

P.O.T. propus LOCUINȚE = 35,00 % C.U.T. propus LOCUINȚE = 1,05
P.O.T. propus COMERT/SERVICI = 45,00 % C.U.T. propus COMERT/SERVICI = 1,35
Spații verzi private LOCUINȚE = 30% Spații verzi private COMERT/SERVICI = 20%
REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM, PROPUS P+1+M
ÎNĂLȚIME MAXIM, PROPUS 12,00 m

REGIM TEHNIC
- regim de aliniere față de DC11: min. 5,00
- regim de aliniere față de drumurile interioare: min. 4,00
- retragere față de limita din spate: min. 4,00 pentru loturile de la DC11 min. 3,00 pentru celelalte loturi
- retragere față de limitele laterale: conform COD CIVIL, P118/99

— LIMITĂ TERITORIULUI INTRAVILAN
— LIMITĂ PROPUSĂ INTRAVILAN
— LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ
— LIMITĂ TEREN CE A GENERAT P.U.Z.
— LIMITĂ PARCELE PROPUSE
— TERENURI IN EXTRAVILAN

— TEREN DOMENIUL PUBLIC DE INTERES LOCAL
— TEREN PROPRIETATE PRIVATĂ APARTINÂND PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
— TEREN PROPRIETATE PRIVATĂ APARTINÂND PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE, CE VA FI CEDAT ÎN DOMENIUL PUBLIC DUPĂ IMPLEMENTARE P.U.Z.

EDIFICABIL PROPUȘ
ACCES PROPUȘ PE LOT

DEVIERE DRUM COMUNAL D.C.11
propusă prin P.U.G. aprobat cu
H.C.L. nr.12/30.04.2002

GROAPĂ DE GUNOI
DEZAFECTATĂ

TRUP 3

NR.CAD. 39523

NR.CAD. 39522

NR.CAD. 31630

NR.CAD. 30554

NR.CAD. 33716

NR.CAD. 30816

NR.CAD. 33320

MIHAIL KOGALNICEANU

LIMITA ZONA STUDIATA

Nr. Pct.	Coordonata pol.de contur		Lungimi latitudi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	399882.521	793768.679	17.127
2	399899.615	793767.621	23.662
3	399898.205	793744.001	27.313
4	399872.024	793736.219	84.087
5	399852.786	793654.362	18.093
6	399838.783	793642.905	61.162
7	399785.642	793612.626	108.054
8	399718.746	793527.770	49.662
9	399686.450	793490.043	35.588
10	399666.350	793519.411	178.705
11	399655.027	793697.757	45.866
12	399700.887	793697.035	74.490
13	399697.378	793771.442	153.117
14	399850.432	793775.851	11.404
15	399851.893	793787.161	31.200
16	399883.013	793784.934	16.262

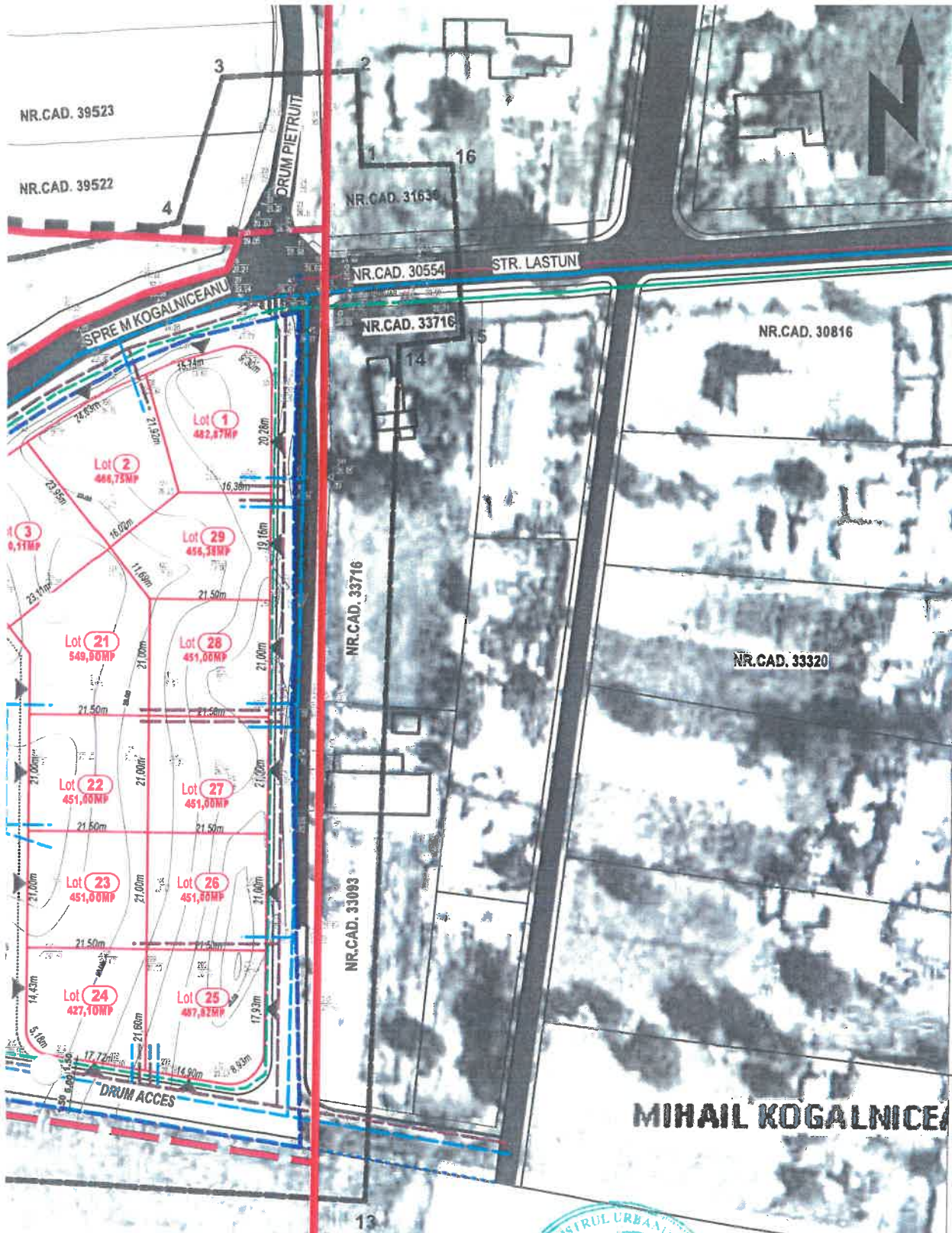
S(1)=38291.00mp



PROIECTANT GENERAL:
S.C. CROM TRAFIC S.R.L.
nr. inreg. J36/347/2010
telefon: 0746.238.823

DENUMIRE PROIECT:
P.U.Z. CONSTRUIRE COMPLEX REZIDENTIAL
extravilan comuna Mihail Kogalniceanu,
judet Tulcea
LOT 1, nr.cad.30818, T47, A 484/1
BENEFICIAR:
S.C. AGROBAZ S.R.L.
prin Bazbanela Tache

REGIM JURIDIC
CIRCULAȚIA TERENURILOR
Proiect nr. 220/2021
Faza P.U.Z.
Data 2021
Scara 1:500
Planșa nr. U 05
Atletan 2020



LIMITA ZONA STUDIATA

Nr. Pct.	Coordonata pe dist. contur	Lungimi laturi D(i,j+1)
X [m]	Y [m]	
1	399882.521	793768.679
2	399899.615	793767.621
3	399898.205	793744.001
4	399872.024	793736.219
5	399852.786	793664.362
6	399838.783	793642.905
7	399785.642	793612.626
8	399718.746	793527.770
9	399686.450	793490.043
10	399666.350	793519.411
11	399655.327	793697.757
12	399700.887	793697.035
13	399697.378	793771.442
14	399850.432	793775.851
15	399851.893	793787.161
16	399883.013	793784.934
S(1)	36291.00mp	16.262



PROIECTANT GENERAL:	
S.C. CROM TRAFIC S.R.L.	
nr. inreg: J36/347/2010	
telefon: 0746.238.823	
NUME	C. SEMNATURA
PROIECTAT	Arh. Luminita Arhire
PROIECTAT	Arh. Cristina Petro
PROIECTAT	Arh. Mihaela Maiorov
DESENAT	Arh. Mihaela Maiorov

DENUMIRE PROIECT:	
P.U.Z. CONSTRUIRE COMPLEX REZIDENTIAL	
extravilan: comuna Mihail Kogalniceanu, judet Tulcea	
LOT 1, nr. cad. 38180, T47, A 484/1	
BENEFICIAR:	
S.C. AGROBAZ S.R.L.	
prin Bazbanela Tache	
TITLUL PLANSEI:	
RETELE EDILITARE	
Proiect nr.	Faza
220/2021	P.U.Z.
Data	Scara
2021	1:500
Planşa nr.	U 06



MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCiare
FILIALA TERITORIALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCiare TULCEA



Str. Viticulturii nr. 10,
TULCEA 820075 România
CIF 29490970
www.anif.ro

Tel. 0240532001

Fax. 0240532004
tulcea@anif.ro

Nr. 3004 / 27.07.2021

Domnului BAZBANELA TACHE

S.C. AGROBAZ SRL ,com. Frecăței, str. Gării, nr.7, sat Cataloi, jud. Tulcea

Referitor: Aviz pentru întocmire PUZ

Stimate domn,

În urma analizării documentației depuse de d-voastră și înregistrată la ANIF- Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Tulcea, Adresa: str. Viticulturii nr.10, jud. Tulcea, Tel:0240-532001, Fax : 0240-532004, E-mail : tulcea@anif.ro, cu nr.3004 din 27.07.2021, prin care solicitați Avizul ANIF pentru întocmire PUZ aferent investiției „Construire complex rezidențial”, aflată pe suprafața de 20.000 mp. din teritoriul administrativ al comunei Mihail Kogălniceanu, jud. Tulcea, extravilan, **tarla T47, parcela A 484/1**, identificat prin extras carte funciară **C.F.38180, NC 38180** și conform certificatului de urbanism **CU nr.40 din 23.11.2020** emis de Primăria Comunei Mihail Kogălniceanu, jud. Tulcea, vă comunicăm că terenul respectiv se află pe suprafața deținută de OUA Paralela 45 din cadrul Amenajării de irigații Babadag, cod amenajare 350.

Prezentul Aviz ANIF are valabilitate 12 luni de la data emiterii și se eliberează în vederea obținerii aprobărilor legale.

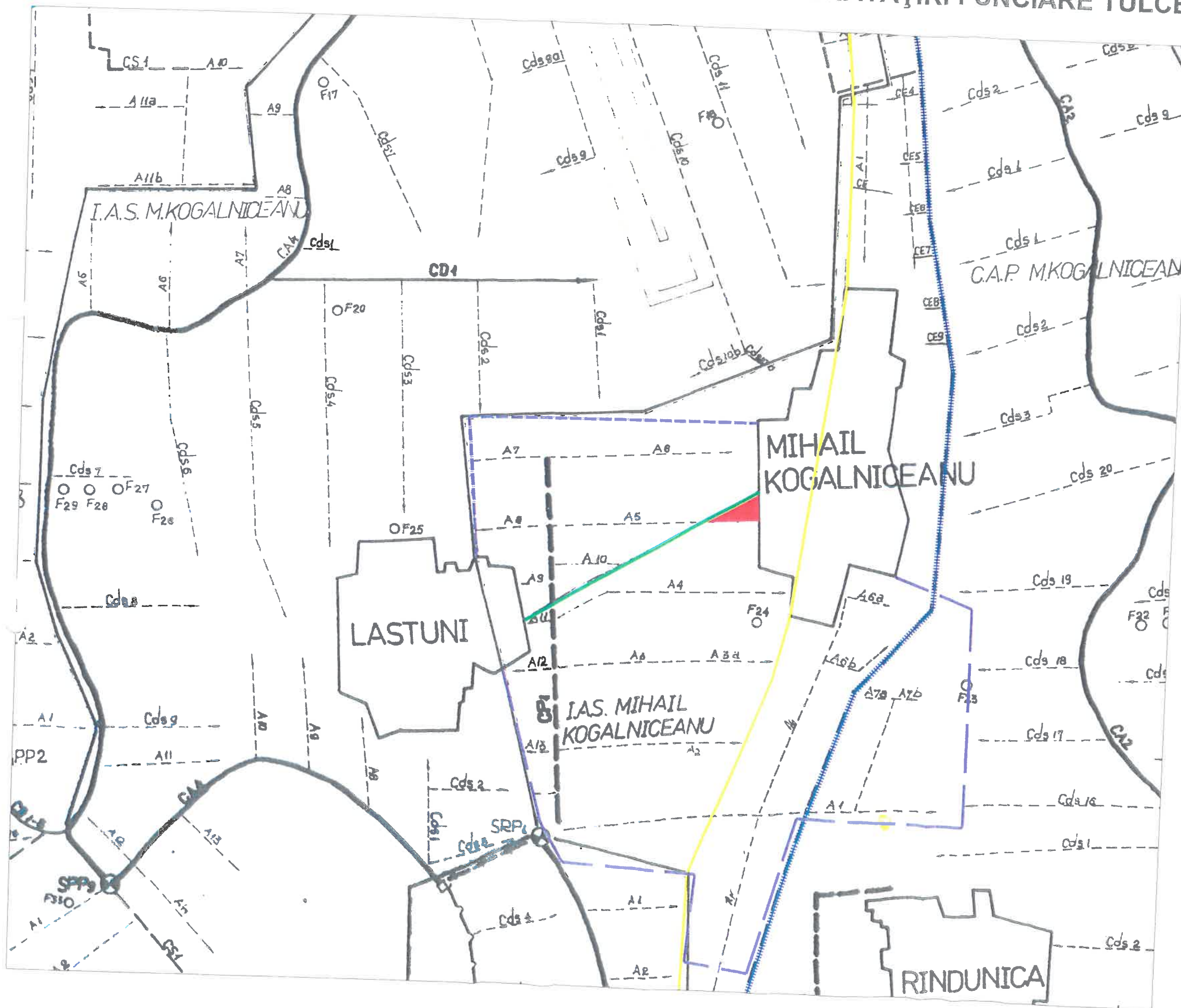
Cu stimă,

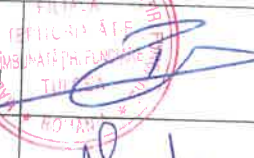
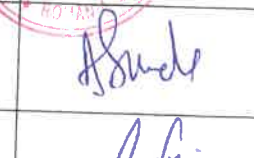
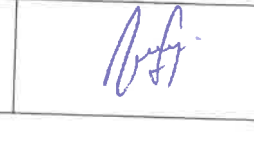
Director ,
Ing. **Emil CONSTANTINESCU**

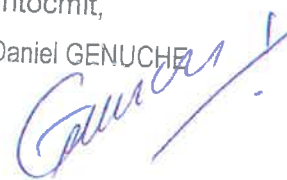


Pagina 1 / 1

AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCiare FILIALA TERITORIALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCiare TULCEA



DIRECTOR	Ing. Emil CONSTANTINESCU	
ȘEF SERVICIU T.I.A.C.	Ing. Alina GENUCHE	
INSPECTOR SPECIALITATE	Ing. Loghin VASILE	

Întocmit,
 Ing. Daniel GENUCHE


Data: 28.07.2021

LEGENDĂ	
	Limită suprafață OUAI PARALELA 45
	Rețea conducte îngropate
	Linie CF
	Drum Comunal DC11
	Drum european E87
	Stație pompare
	Zona studiată



MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE

AVIZ
Nr. 530 din 30.09.2021

DIRECTIA AGRICOLA JUDEȚEANĂ TULCEA	
INTRARE	Nr. 3597
IEȘIRE	
Ziua 07	Luna 10 Anul 2021

În temeiul dispozițiilor art. 47¹ alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, și al prevederilor Ordinului ministrului agriculturii și dezvoltării rurale nr. 1.056/2018 pentru aprobarea Procedurii privind emiterea și eliberarea avizelor necesare introducerii în intravilan a terenurilor agricole,

având în vedere adresa nr. 3030/25.08.2021, completată cu adresa nr. 3337/20.09.2021, înregistrate la Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale cu nr. 293248/31.08.2021, respectiv 293248/22.09.2021,

În baza următoarelor documente:

1. Cererii nr. 2655/06.08.2021 a beneficiarului Agrobaz SRL, CUI 10433818, cu sediul în Sat Cataloi, Com. Frecăței, Str. Gării, nr. 7, C6, birou nr. 2, Județ Tulcea,
2. Certificatul de urbanism nr. 40/23.11.2020, emis de Primăria Comunei Mihail Kogălniceanu;
3. Studiul urbanistic PUZ și regulamentul local urbanistic aferent PUZ;
4. Studiul pedologic și agrochimic nr. 410/26.05.2021 întocmit de Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice Tulcea;
5. Avizul tehnic nr. 3004/29.07.2021 pentru amplasarea construcțiilor care se execută în zona amenajărilor de îmbunătățiri funciare, eliberat de Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare, Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Tulcea,
6. Avizul tehnic nr. 3336/20.09.2021 pentru amplasarea construcțiilor care se execută în zona amenajărilor de îmbunătățiri funciare, eliberat de Direcția pentru Agricultură Județeană Tulcea,
7. Nota de calcul nr. 2662/09.08.2021 privind tariful datorat pentru introducerea în intravilan a terenurilor agricole, întocmită de Direcția pentru Agricultură Județeană Tulcea,
8. Procesul-verbal de verificare în teren nr. 2665/09.08.2021, întocmit de reprezentanții Direcției pentru Agricultură Județeană Tulcea.

I. |x| În scopul introducerii în intravilan a terenurilor agricole în baza studiului urbanistic PUZ, în vederea realizării obiectivului de investiții: "Construire complex rezidențial", de către beneficiarul: Agrobaz SRL, în suprafață de 20000,00 mp, înscris în cartea funciară nr. 38180, numărul cadastral 38180 tarla 47 parcela 484/1.

|_| În scopul introducerii în intravilan a terenului agricol în baza studiului urbanistic PUG de către beneficiarX..... a terenului situat înX....., județulX....., în suprafață deX.....,

Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale emite:

AVIZ

necesar pentru introducerea în intravilan a terenurilor agricole, în baza studiului urbanistic PUZ, cu suprafață de 20000,00 mp, categoria de folosință arabil clasa de calitate a IV a, situat în extravilanul Comunei Mihail Kogălniceanu, înscris în cartea funciară nr. 38180, numărul cadastral 38180 tarla 47 parcela 484/1.

Prezentul act administrativ se poate contesta în condițiile și termenele prevăzute de Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

La elaborarea documentației tehnico - economice pentru realizarea investiției, se vor respecta prevederile:



- art. 23, alin. (3), Capitolul II din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art.100 din Legea nr.18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 5², alin (2) din Ordonanța de Urgență nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare, aprobată prin Legea 86/2014,
- Legii 164/2015 a viei și vinului în sistemul organizării comune a pieței vitivinicole, cu modificările și completările ulterioare,
- Legii Pomiculturii nr. 348/2003, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Legii 138/2004 a îmbunătățirilor funciare, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Beneficiarul investiției va lua măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, altele decât cele prevăzute în documentație, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoaie și altele asemenea.

Beneficiarul investiției își asumă întreaga răspundere cu privire la consecințele ulterioare ale localizării incerte înscrise în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, respectiv posibilitatea schimbării amplasamentului ocupat în prezent, modificarea geometriei, modificarea dimensiunilor laturilor și a suprafeței terenurilor pe care va fi amplasată investiția.

Beneficiarul investiției va respecta condițiile și recomandările prevăzute în documentele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 40/23.11.2020, care stau la baza aprobării Planului Urbanistic Zonal.

Beneficiarul investiției va lua măsuri corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de producție și prin scurgeri de orice fel.

Beneficiarul și proiectantul/elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare.

Prezentul aviz este valabil numai pentru această intervenție, dacă aceasta se realizează pe amplasamentul menționat în documentație.

Prezentul aviz își încetează aplicabilitatea în cazul neadoptării hotărârii de aprobare a introducerii terenului în intravilan.

DIRECTOR,
Elena Filip
DIRECȚIA
ÎMBUNĂȚĂRI
FUNCiare ȘI
FOND FUNCİAR
MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE
ROMÂNIA



DOCUMENTATIE PEDOLOGICA (AVIZ PEDOLOGIC) ÎNTOCMIRE PUZ
” CONSTRUIRE COMPLEX REZIDENȚIAL”

1. **BENEFICIAR:** SC AGROBAZ SRL, reprezentată prin administrator BAZBANELA TACHE cu domiciliul în Mun. Tulcea, strada Babadag nr. 10, Bl. 4, Sc A, Ap. 7, județul Tulcea.
2. **REGIMUL JURIDIC:** Conform prevederilor Ordinului Ministrului Agriculturii și Dezvoltării Rurale nr. 1056/2018 și Ord. nr. 238/27.12.2011 (cap. II, art. 6, alineat (1)) OSPA este acreditat pentru întocmirea documentației necesare încadrării terenurilor în clase de calitate.
3. **SUPRAFATA** care face obiectul scoaterii din circuitul agricol și introducerii în intravilan PUZ, pentru construire complex rezidențial, este de 20.000 mp.
4. **AMPLASARE** : Terenul agricol cu categoria de folosință arabil, este amplasat în extravilanul UAT Mihail Kogălniceanu, județul Tulcea, tarla T 48, parcela A 484/1, NC/C.F. 38180 în suprafață de 2,00 ha, conform cu Certificatul de Urbanism nr. 40/23.11.2020, eliberat de Primăria Comunei Mihail Kogălniceanu, județul Tulcea și însoțit de planul de încadrare în zonă și de planul de situație.
5. **OBIECTIVUL SOLICITĂRII:** Conform cu Certificatul de Urbanism nr. 40/23.11.2020, eliberat de Primăria Comunei Mihail Kogălniceanu, județul Tulcea, scopul declarat al investiției privește proiectul :

” CONSTRUIRE COMPLEX REZIDENȚIAL”

6. **CARACTERISTICI PEDOLOGICE:** În baza Studiului pedologic și de bonitare efectuat în UAT Mihail Kogălniceanu în anul 2004, în conformitate cu „Metodologia elaborării studiilor pedologice (M.E.S.P.) vol. I-II-III, 1987, elaborată de Institutul de Cercetări Pedologice și Agrochimice și cu Ord. nr. 238/2011 și Ord. 278/2011, terenul agricol care face obiectul prezentei documentații, în suprafață totală de 2,00 ha, se încadrează în:

Clasa a IV-a de calitate, cu o nota de bonitare NB = 40 puncte

Nr. TEO	Folosința act.	Suprafața TEO [ha]	GR	OR	PB	FS	CT	SZ	SO	MF	IU	IF	CN	LU	TR	LG	AR
19	Arabil	2,00	51	51	36	46	20	23	41	51	45	27	32	46	27	40	40

UNITATEA TERITORIALĂ DE SOL (U.S.) Nr 9

Denumire: Kastanoziom tipic, lutos/lutos, pe loess mediu, arabil

Formula US: KZ ti – Xca.k1 – I/I – Te.m - A

Suprafața 2,00 ha 100,0 % **Profil reprezentativ:** 235.

Județul Tulcea **Teritoriul cadastral** Mihail Kogălniceanu

Condiții naturale în care apare: relativ plan, slab înclinat, pe loess mediu, fără aport freatic, arabil,

Principalele soluri cu care se asociază (modul de asociere, proporția):

CARACTERISTICILE SOLULUI

Morfologice: Profil de tip Am-A/C-Ck-Cca

Orizontul Am este gros de 30-40 cm, are culoarea 10YR 2,5-3/2,5-3 (brun închis), textură lutoasă, nestructurat sau slab structurat mic grăunțos, face moderat efervescență, trecere clară, dreaptă, prelucrat în prima sa parte Amp.

Orizontul A/C este gros de 15-18 cm. are culoarea 10YR 3-3,5/3 (brun gălbui închis), textură lutoasă, structură slab-moderat dezvoltată de tip mic grăunțos, face moderat-puternic efervescență, trecere clară, dreaptă.

Orizontul Ck este gros de 25-50 cm, culoare 10YR 4-4,5/4 (brun gălbui intens), textură lutoasă în prima jumătate și lutonisipoasă în cealaltă, slab structurat de tip mic grăunțos, face puternic efervescență, cu pseudomicelii și eflorescențe calcaroase.

Orizontul Cca apare la baza profilului, are culoare 10YR 5-6/4 (portocaliu-gălbui închis), textură lutonisipoasă, fără structură, face foarte puternic efervescență, , cu concrețiuni și eflorescențe carbonatice

Fizice:

Solul este slab tasat , (porozitate totală mijlocie și densitate aparentă mijlocie), extrem de profund (peste 2 m), cu conductivitate hidraulică saturată de 6 mm/h (medie).

Chimice: Reacția solului este slab alcalină tot profilul pH – 8,1

Conținutul de:

- CaCO_3 – moderat în Am, A/C și Ck, mare în Cca – 5%
- humus - mic 0-71 cm - 1,96%. Rezerva – 115 t/ha.
- azot total – mic în Amp și foarte mic în rest – 0,106%
- fosfor mobil – mare - 73 ppm
- potasiu mobil – foarte mare în Am, mijlociu în rest - 440 ppm

DIRECTOR

ING. UDA IOTA



EXECUTANT

ING. MIVU ANTEMIR



ROMANIA
PRIMĂRIA COMUNEI
MIHAIL KOGALNICEANU
JUDETUL TULCEA
Str. Mihai Eminescu nr 94

**AVIZ PREALABIL DE OPORTUNITATE
pentru întocmirea Plan Urbanistic Zonal**

„CONSTRUIRE COMPLEX REZIDENTIAL ”

Nr. 5175 din 17.05.2021

Solicitant : **SC AGROBAZ SRL**

Nr.cerere **5175/13.05.2021**

Solicitare: **„CONSTRUIRE COMPLEX REZIDENTIAL ”**

Amplasament – conform PUG aprobat, in extravilanul comunei Mihail Kogalniceanu.
Obiectul documentatiei P.U.Z. va fi suprafata identificata in : imobil cu numar cadastral **38180** ,
nr. Carte funciara **38180 ,T 48, A 484/1** ,delimitat **la nord** –Drum comunal DC 11, **la sud** – Lot nr.
2, **la est** -drum de exploatare De 489 , **la vest** – Dc11.
Zona este usor accesibila din Dc 11 .

Tip de proprietate – proprietate particulara a solicitantului.

Folosinta actuala – teren arabil, conform incadrarii cadastrale.

Categorii functionale si eventuale servituti – Terenul a fost exploatat ca teren agricol si se afla
la limita intravilanului din partea de vest a localitatii Mihail Kogalniceanu. Amplasamentul este
situat in in zona cu servituti aeronautice aferente Regiei Autonome Aeroportul „ Delta Dunarii”
Tulcea.

Planul Urbanistic Zonal va analiza si studia posibilitatile de a introduce in terenul in intravilan
cu functiune rezidentiala .Se propune ca destinatie a terenului zona de locuinte ,pentru functiuni
rezidentiale si compatibile cu locuirea , ca zona de dezvoltare a locuintelor pe loturi particulare.
Accesul se va face din Dc 11 ,drum asfaltat ,care face legatura intre loc. Mihail Kogalniceanu si
Lastuni. Racordarea la utilitati se va face prin mijloace proprii cu acordul proprietarilor/
detinatorilor de retele. Drumurile de acces catre fiecare lot se vor amenaja de catre beneficiar. În
vederea aprobării, documentatia P.U.Z. se va supune consultării populatiei in conformitate cu
prevederile Legii 350/ 2001 cu modificările si completările ulterioare si a Regulamentului Local
privind implicarea publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a
teritoriului si de urbanism in comuna Mihail Kogalniceanu, jud. Tulcea, aprobat prin HCL nr 15/
2011. In conformitate cu prevederile art. nr 35 al Ordinului nr 2701 / 2010 pentru aprobarea
Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea
planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, obligatiile privind procedurile specifice de
informare si consultare a publicului vor fi indeplinite prin grija initiatorului Planului Urbanistic
Zonal.

Aprobarea avizului de oportunitate nu obliga autoritatea publica locala implicit la aprobarile
ulterioare ale documentatiilor de urbanism.

Consideram oportuna elaborarea documentatiei de tip Plan Urbanistic Zonal cu respectarea
conditiilor de mai sus si a legislatiei in vigoare.

Primar
Anastase ALEXE

Inspector urbanism
Nineta UNGURU



ROMANIA
JUDETUL TULCEA
PRIMARIA COMUNEI
MIHAIL KOGALNICEANU
PRIMAR

DISPOZITIA nr 89 / 17.05.2021

***Privind aprobarea Avizului prealabil de oportunitate pentru realizarea investitiei
„CONSTRUIRE COMPLEX REZIDENȚIAL ” - beneficiar SC AGROBAZ SRL***

Analizând temeiurile juridice:

- a). art. 15 alin.(2), art. 120 alin. (1) și art. 121 alin. (1) și alin. (2) din Constituția României, republicată;
- b). art. 3, art. 4 și art. 6 paragraful 1 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
- c). art. 7 alin. (2) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare;
- d). art 159 alin(1) lit,,d”, alin(5) lit,,f” din Ordonanța nr 57 / 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Luând act de:

a).cererea nr **5175 / 13.05.2021** a domnului **Tache BAZBANELA** , reprezentant al **SC AGROBAZ SRL.**, prin care solicita elaborarea Avizului prealabil de oportunitate pentru realizarea investitiei **„CONSTRUIRE COMPLEX REZIDENȚIAL ” - beneficiar SC AGROBAZ SRL.**

În temeiul prevederilor art.196 alin(1) lit,,b” din Ordonanța de Urgență nr 57 / 2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare,

PRIMARUL COMUNEI MIHAIL KOGĂLNICEANU emite următoare dispoziție:

Art. 1 Se aproba Avizul prealabil de oportunitate pentru realizarea investitiei investitiei **„CONSTRUIRE COMPLEX REZIDENȚIAL ” - beneficiar SC AGROBAZ SRL.**

Art. 2 Secretarul general al comunei com. Mihail Kogălniceanu , județul Tulcea va lua măsurile necesare pentru transmiterea, în termenul prevăzut de lege, a unui exemplar din prezenta dispoziție primarului comunei Mihail Kogălniceanu d-lui **Tache BAZBANELA**, reprezentant al **SC AGROBAZ SRL.**, *Institutiei Prefectului- Județul Tulcea* și se aduce la cunoștință publică prin publicarea , în format electronic, în *Monitorul Oficial Local* al comunei Mihail Kogălniceanu, la pagina de internet a comunei www.prkogalniceanu.ro.

Emisa astazi,nr 17.05.2021

Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar general comună,
Ion COCONA

PRIMAR,
Anastase ALEXE



ROMANIA
JUDETUL TULCEA
PRIMARIA COMUNEI
MIHAIL KOGALNICEANU
Str MIHAI EMINESCU nr 94
Nr 5271 /17.05.2021



DOCUMENT DE PLANIFICARE A PROCESULUI DE INFORMARE SI CONSULTARE
PUBLICA PENTRU DOCUMENTATIA

PUZ si RLU aferent - „CONSTRUIRE COMPLEX REZIDENTIAL”

Document elaborat in conformitate cu Ordinul 2701 / 30.12.2010 emis de Ministerul Dezvoltarii Regionale si Turismului pentru aprobarea „ Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism”

Persoana responsabila din partea Primariei comunei Mihail Kogalniceanu
(nume, prenume, calitate) –Nineta UNGURU – inspector

Grupul de lucru permanent din partea Primariei comunei Mihail Kogalniceanu
(nume, prenume, calitatea) Nineta UNGURU – inspector
Anisoara VOROVENCI -inspector

Reprezentant beneficiar – Tache BAZBANELA

Reprezentant proiectant Arh. Luminita ARHIRE

1. DATE GENERALE

a) date de identificare a a documentatiei (denumire, amplasament, numar proiect, faza, data)

PUZ - „CONSTRUIRE COMPLEX REZIDENTIAL”

b) date de identificare a beneficiarului (adresa ; telefon, fax) **SC AGROBAZ SRL ,loc. Cataloi, str. Garii , nr 7, jud. TULCEA**

c) date de identificare a proiectantului (adresa, telefon, fax) ARH. Luminita ARHIRE , SC COM TRAFIC SRL TULCEA

d) **actul de autoritate publica de reglementare emis anterior (certificat de urbanism, si / sau aviz prealabil de oportunitate – numar, data, emitent) _Certificat de urbanism nr. 40 din 23.11.2020 ; aviz prealabil de oportunitate nr 5175 din 17.05.2021 ; emitent – Primaria comunei Mihail Kogalniceanu**

e) **identificarea grupurilor tinta, a partilor potential interesate, persoane fizice sau juridice, care pot fi afectati de prevederile propuse prin planul de urbanism si catre care vor fi transmise scrisori de notificare, dupa modelul din anexa 3 din regulament :**

f) **declaratiile tuturor persoanelor fizice sau juridice identificate ca fiind proprietarii parcelelor vecine pe toate laturile cu terenul care a generat PUZ, dupa modelul din anexa 4 din regulament;**

g) identificarea membrilor grupului de lucru (denumire, adresa, telefon, reprezentant)

2. CALENDARUL PROCESULUI (date estimate si perioade ale informarii si dezbaterii publice)

a) in etapa pregatitoare

1. data publicarii anuntului de intentie privind elaborarea PUZ (ziua, luna , anul)
estimata 14.05.2021 realizata 14.05.2021

2. modul de transmitere a anuntului de intentie privind elaborarea PUZ

- obligatoriu prin:

- **publicarea pe pagina de internet a primariei**

- **afisarea la sediul primariei**

- **afisarea pe panouri amplasate in zona de studiu (localitatea adresa)**

nr topografic T 48 parcela A 484 /1 nr CF 38180, nr Cadastral 38180

- optional suplimentar prin:

- anunturi in presa (minim un anunt intr-o zi lucratoare in cotidiene judetene de limba romana)

- editare pliante _____ trimiteri postale _____

- emisiuni radio – tv _____ dezbateri preliminare _____

3. perioada si modul de primire / depunere a sugestiilor scrise ale publicului

- perioada : de la data aparitiei primului anunt de intentie pana **la 12.06.2021**
(minim 15 zile de la data anuntului)

- modul de depunere a sugestiilor in perioada indicata mai sus:

- **scrisori depuse la registratura autoritatii intre orele 9 - 15**

- **comentarii pe pagina de internet a autoritatii publice**

- **scrisori prin posta pe adresa autoritatii (cu data de trimitere in perioada indicata)**

4. data limita si modalitatea de raspuns la opiniile, observatiile sau sugestiile depuse in scris de catre public in etapa premergatoare:

- data limita de raspuns (maxim 15 zile de la data limita de depunere de catre public a sugestiilor si observatiilor in acesta etapa)

- data estimata **12.06.2021** data realizata **12.06.2021**

- modul de trimitere a raspunsurilor va fi:

afisare la sediu

publicare pe pagina de internet www.clkogalniceanu.webs.com

b) in etapa de elaborare a propunerilor

1. data publicarii anuntului in aceasta etapa (privind afisarea documentatiei si data dezbaterii)

(ziua, luna , anul) estimata **iunie 2021** _realizata _____

2. modul de transmitere a anuntului va fi :

- **publicarea pe pagina de internet a primariei**

- **afisarea la sediul primariei**

- **afisarea pe panouri amplasate in zona de studiu (localitatea adresa)**

nr topografic T 48, parcela A 484 /1, nr CF 38180, nr Cadastral 38180

3. datele pentru prezentare si dezbatare :

- data afisarii documentatiei / a propunerilor solutiei urbanistice de referinta
estimata **iunie 2021** realizata _____

- locul si orarul in care se poate consulta documentatia afisata

sediul Primariei comunei Mihail Kogalniceanu, holul public/panoul de afisaj,

str.Mihai Eminescu, nr.94, compartimentul de urbanism

- intervalul orar asigurat pentru consultare **9 -15**

- perioada de afisare pentru consultare
- perioada estimata de la iunie 2021 pana la iulie 2021
- perioada realizata de la _____ pana la _____
- locul si data prezentarii si dezbaterii propunerilor documentatiei
- locul dezbaterii _____ ora _____
- data estimata _____ data realizata _____
- 0 -data limita in care publicul poate transmite sugestii si observatii referitoare la propunerile variantei de referinta a documentatiei (minim 15 zile de la data dezbaterii, maxim 25 zile lucratoare de la aparitia anuntului) estimata iulie 2021 realizata _____
- modul de depunere a sugestiilor :
 - scrisori depuse la registratura autoritatii intre orele 9 - 15**
 - **comentarii pe pagina de internet a autoritatii publice**
 - **scrisori prin posta pe adresa autoritatii (cu data de trimitere in perioada indicate)**
- 4. data limita si modalitatea de raspuns la opiniile, observatiile sau sugestiile depuse in scris de public in etapa de elaborare a propunerilor
 - data limita de raspuns (maxim 15 zile de la incheierea perioadei de consultare a publicului)
 - data estimata iulie 2021 data realizata _____
 - modul de trimitere a raspunsurilor
 - **afisare la sediu**
 - **publicare pe pagina de internet www.clkogalniceanu.webs.com**

c) in etapa elaborarii propunerilor finale, avizarii si aprobarii documentatiei

1. redactarea Raportului informarii si consultarii publicului
data estimata august 2021 data realizata _____
3. data transmiterii Raportului informarii catre Consiliul Local al comunei Mihail Kogalniceanu spre insusire sau respingere
data estimata septembrie 2021
4. **MODALITATEA DE COLECTARE A SUGESTIILOR PUBLICULUI**
(in fiecare etapa si in perioada preconizata)

a) obligatoriu si minimal prin :

- **petitii depuse la registratura autoritatii publice;**
- **scrisori transmise prin posta;**
- **comentarii pe pagina de internet a autoritatii publice;**
- **mentiuni in procesele verbale ale intalnirilor si dezbaterilor;**

b). suplimentar prin :

- scrisori depuse in cutii amplasate langa panourile de informare;
 - scrisori depuse in cutii amplasate langa panourile de afisare a documentatiei;
 - comentarii in presa ;
- Intocmit in 4 exemplare, cate unul pentru fiecare parte semnata,

(Numele in clar, semnatura si stampila)

Persoana responsabila Nineta UNGURU _____

Grupul de lucru Anisoara VOROVENCI _____

Beneficiar SC AGROBAZ SRL _____

Proiectant arh. Luminita ARHIRE _____



MINISTERUL SĂNĂTĂȚII
DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ
A JUDEȚULUI TULCEA

**SERVICIUL / BIROU / COMPARTIMENT – EVALUAREA FACTORILOR DE RISC
DIN MEDIUL DE VIAȚĂ – IGIENA MEDIULUI
NR. H 15 / 218 / 18.06.2021**

NOTIFICARE

S.C. AGROBAZ S.R.L.

Sat Cataloi, comuna Frecăței str. Gării, nr. 7, C6, birou nr. 2, județ Tulcea

Ca urmare a solicitării dumneavoastră înregistrată la DSP cu nr. 288A din data 26.05.2021, privind proiectul – faza PUZ : “ **Construire complex rezidențial**”, în localitatea **Mihail Kogălniceanu, F 12 extravilan, C 38180, A 484 / 1**, vă comunicăm că în urma evaluării documentației depuse și în baza referatului de evaluare nr. 267 / 18.06.2021 au fost constatate următoarele:

- proiectul este în concordanță cu legislația națională privind normele de igienă și sănătate publică.

Condiții:

- respectarea prevederilor **Ordinului MS 119/2014** pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, în special CAP I – „ Norme de igienă referitoare la zonele de locuit;
- se va reveni cu documentația aferentă în vederea avizării / notificării proiectului pe fazele de proiectare ulterioare.

Director executiv adj. ec.,

Ec. Nicolau Mihaela

Intocmit, A.A.E.
Redactat, B. G.M.
Ex. 2



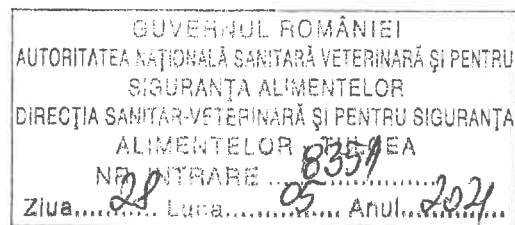
DIRECȚIA SANITARĂ VETERINARĂ ȘI PENTRU SIGURANȚA ALIMENTELOR
TULCEA

SERVICIUL CATAGRAFIE AUTORIZARE INREGISTRARE SI EVIDENTA INFORMATIZATA

Nr.1282 /27.05.2021

CĂTRE,

SC AGROBAZ SRL



În urma cererii dumneavoastră înregistrată la DSVSA Tulcea cu nr.8230/27.05.2021 prin care solicitați eliberarea unui aviz pentru documentația cu titlul „P.U.Z. CONSTRUIRE COMPLEX REZIDENTIAL“, cu amplasament în extravilanul comunei Mihail Kogalniceanu, în T48, A484/1, jud.Tulcea, vă comunicăm că în urma verificării documentației depuse, avizăm favorabil demararea acestui proiect.

Menționăm că la finalizarea proiectului ,spațiile ce vor avea ca destinație activități ce sunt supuse înregistrării/autorizării sanitare veterinare și pentru siguranța alimentelor trebuie să fie în conformitate cu legislația sanitar-veterinară și pentru siguranța alimentelor în vigoare.

Director executiv
Dr. Tuchilă Mișcă



	Nume, Prenume	Funcția	Data	Semnătura
Avizat	Dr. Bria Gabriela	Sef SCAIEI	27.05.2021	
Elaborat	Ing. Bușu Liliana	Consilier superior	27.05.2021	





DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 47 din 28.09.2021

Ca urmare a notificării adresate de **BAZBANELA TACHE** reprezentant al **S.C. AGROBAZ S.R.L.**, cu domiciliul în mun. Tulcea, str. Babadag, nr.10, bl.4, sc.A, ap.7, privind **PUZ „CONSTRUIRE COMPLEX REZIDENȚIAL”**, propus a se realiza în F12 extravilan, com. Mihail Kogălniceanu, nr. carte funciară 38180, T48, parcela A 484/1, jud.Tulcea, înregistrat la APM Tulcea cu nr. 7243/26.005.2021 și a completărilor ulterioare nr. 7985/10.06.2021 și nr. 12726/16.09.2021, în baza:

- HG Nr. 43/2020 din 16 ianuarie 2020, privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare.

Agenția pentru Protecția Mediului Tulcea:

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul sedinței Comitetului Special Constituit din data de **23.06.2020**;
- în conformitate cu prevederile art.5 alin.(2) pct.a) și a anexei nr. I — Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

• în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat (mediatizare decizie etapa de încadrare în ziarul Delta din 26.06.2021, pe site-ul și la sediul APM Tulcea în data de 24.06.2021,

decide: Planul Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE COMPLEX REZIDENȚIAL”, propus a se realiza în F12 extravilan, com. Mihail Kogălniceanu, nr. carte funciară 38180, T48, parcela A 484/1, jud.Tulcea, **nu necesită evaluare de mediu și se va supune adoptării fără aviz de mediu.**

Obiectivele planului:

- Prin tema program se solicită introducerea în intravilanul comunei Mihail Kogălniceanu a unui teren situat în partea de vest a localității.
- Zona studiată are o suprafață de 38291,00 mp, iar zona ce a generat PUZ are suprafața de 20000,00 mp.



AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI TULCEA

Adresa: Tulcea , Str. 14 Noiembrie nr. 5, e-mail : office@apmtl.anpm.ro

Tel : 0240510620, 0240510622, 0240510623, Fax : 0240510621

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI TULCEA

- Se propune ca destinație a terenului, zona de locuințe, pentru funcțiuni rezidențiale și compatibile cu locuirea, ca zonă de dezvoltare a locuințelor pe loturi particulare.
- Prin Planul Urbanistic Zonal se dorește să parceleze terenul în loturi destinate realizării de locuințe, pe care să le introducă în intravilanul comunei Mihail Kogălniceanu. Se propune realizarea unui număr de 32 de loturi rezidențiale

Vecinătățile terenului reglementat sunt:

- la sud - Lot. Nr. 2
- la est - Drum de exploatare
- la nord - Drum comunal Dc11
- la vest - Drum comunal Dc11

BILANT TERITORIAL PROPUȘ DEFALCAT

1. Zona rezidențială	15020.27
2. Circulație carosabilă	1948.55
3. Circulație pietonală	2471.88
4. Spații verzi publice	559.30

În ceea ce privește procentul de ocupare a terenului, avându-se în vedere funcțiunea predominant rezidențială, se propune:

P.O.T. propus locuințe. 35 %

C.U.T. propus locuințe. 1.05

P.O.T. propus comerț servicii. 45%,

C.U.T. propus comerț servicii 1,35

Spațiile verzi private locuințe- 30%,

Spații verzi private comerț/servicii- 20%.

Regim de înălțime maxim, propus P+1+M

Înălțime maximă propusă 12.00m

Motivele care au stat la baza luării deciziei:

- Accesul în zona studiată se va face din strada Lăstuni;
- Numărul locurilor de parcare: în interiorul amplasamentului se vor realiza câte două locuri de parcare.
- Alimentarea cu apă - din rețeaua de distribuție a apei potabile de pe str. Lăstuni,
- Evacuarea apelor uzate menajere - în rețeaua de canalizare din zonă;
- Alimentarea cu energie electrică se poate asigura din rețelele publice de energie electrică.
- Depozitarea deșeurilor menajere- fiecare gospodărie va fi prevăzută cu platformă proprie pentru depozitarea deșeurilor, cu pubele care să permită colectarea selectivă a acestora (menajere, ambalaje din plastic, deseuri metalice, etc.). Deșeurile vor fi colectate de către o firmă specializată.
- Planul nu se află în arie naturală protejată.

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

- a) gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare, fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI TULCEA

Adresa: Tulcea, Str. 14 Noiembrie nr. 5, e-mail: office@apmtl.anpm.ro

Tel: 0240510620, 0240510622, 0240510623, Fax: 0240510621

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI TULCEA

condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor - acest plan generează posibilitatea de dezvoltare a unor activități ca: infrastructura, agrement, alimentație publică, etc.

- b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele - nu va influența alte planuri ce se vor derula pe teritoriul localității.;
- c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile - corelarea planificării de amenajare a teritoriului și urbanism cu cea de mediu reprezintă una din modalitățile de implementare a principiilor și a elementelor strategice, o evaluare corespunzătoare a integrării acestora fiind necesară.
- d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program: - amplasamentul nu se află situat în rețeaua națională de arii protejate. În conformitate cu prevederile art. 1 din HG 1076/2004 și luând în considerare criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale prevăzute în Anexa nr 1 implementarea planului n-a identificat probleme de mediu relevante.
- e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu - planul va trebui să asigure respectarea angajamentelor asumate de România prin planurile de implementare a directivelor comunitare, transpuse în legislația română.

2. Caracteristicile efectelor ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

- a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor: implementarea planului va avea un impact socio-economic și un impact local (reversibil) asupra factorilor de mediu.
- b) natura cumulativă a efectelor: nu va exista un impact cumulat semnificativ negativ cu proiectul propus, asupra biodiversității din zonă.
- c) natura transfrontieră a efectelor- nu este cazul
- d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor)- planul propus este în concordanță cu legislația națională privind normele de igienă și sănătate publică.
- e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate)-impact local asupra factorilor de mediu.
- f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:
 - (i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural- nu este cazul
 - (ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului- nu este cazul



AGENZIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI TULCEA

Adresa: Tulcea , Str. 14 Noiembrie nr. 5, e-mail : office@apmtl.anpm.ro

Tel : 0240510620, 0240510622, 0240510623, Fax : 0240510621

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI TULCEA

(iii) folosirea terenului în mod intensiv- nu este cazul
g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional- amplasamentul nu se află în arie naturală protejată.

Obligațiile titularului:

- Se va respecta legislația de mediu în vigoare.
În conformitate cu prevederile art.26 din HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, veți supune procedurii de adoptare planul sus menționat, precum și orice modificare a acestuia, după caz, numai în forma acceptată de autoritatea competentă de protecția mediului.
- Se va respecta Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ „CONSTRUIRE COMPLEX REZIDENȚIAL” a condițiilor impuse prin certificatul de urbanism nr. 40 din 23.11.2020 eliberat de Primăria Comunei Mihail Kogălniceanu.
- Procedura de emitere a acordului de mediu va fi parcursă în conformitate cu prevederile Legii nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului.

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu:

- mediatizare în presă la depunerea notificării (ziarul „Delta” din 22.05.2021 și 25.05.2021);
- și după luarea deciziei în CSC (ziarul „Delta” din 26.06.2021) și pe site-ul și la sediul APM Tulcea în data de 24.06.2021;
- până la data luării deciziei, nu au fost înregistrate opinii/observații din partea publicului.

Conform prevederilor O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare, răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziția autorității competente pentru protecția mediului și a publicului revine titularului planului.

Prezenta decizie este valabilă de la data emiterii, pe toată perioada de valabilitate a Planului, dacă nu intervin modificări ale acestuia.

Menționi despre procedura de contestare administrativă și contencios administrativ.

Orice persoana care face parte din publicul interesat și care se considera vătămată într-un drept al său ori într-un interes legitim se poate adresa instanței de



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI TULCEA

Adresa: Tulcea, Str. 14 Noiembrie nr. 5, e-mail : office@apmtl.anpm.ro

Tel : 0240510620, 0240510622, 0240510623, Fax : 0240510621

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI TULCEA

contencios administrativ competente pentru a ataca, din punct de vedere procedural sau substantial, actele, deciziile ori omisiunile autorității publice competente care fac obiectul participării publicului, inclusiv aprobarea de dezvoltare, potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Actele sau omisiunile autorității publice competente care fac obiectul participării publicului se ataca în instanța odată cu decizia etapei de încadrare.

Se poate adresa instanței de contencios administrativ competente și orice organizație neguvernamentală care îndeplinește condițiile prevăzute de legislația în vigoare, considerându-se că acestea sunt vătămate într-un drept al lor sau într-un interes legitim.

Soluționarea cererii se face potrivit dispozițiilor Legii nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

Înainte de a se adresa instanței de contencios administrativ competente, persoanele care fac parte din publicul interesat și care se consideră vătămate într-un drept ori într-un interes legitim, trebuie să solicite autorității publice emitente, în termen de 30 zile de la data aducerii la cunoștință publicului a deciziei etapei de încadrare revocarea, în tot sau în parte, a respectivei decizii.

Autoritatea publică emitentă are obligația de a răspunde la plângerea prealabilă în termen de 30 de zile de la data înregistrării acesteia la acea autoritate.

Director Executiv

Ing. Adriana Sanda POPESCU



Avizat: Șef Serviciu
Avize, Acorduri, Autorizații
Gabriela TORNEA

A.A.A. 9125/28.09.2021

Întocmit în trei exemplare din care: unul la titular, unul la dosar obiectiv și unul la dosar acte de reglementare.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI TULCEA

Adresa: Tulcea, Str. 14 Noiembrie nr. 5, e-mail: office@apmtl.anpm.ro

Tel: 0240510620, 0240510622, 0240510623, Fax: 0240510621

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

**TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.****Inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J40/8926/1997****CIF: RO427320****Sediu social: Bucuresti, Sector 1, P-ta Presei Libere Nr. 3-5, Cladirea City Gate, Etajele 7-18 din Turnul de Nord****Directia Executiva TEHNOLOGIE SI INFORMATIE ROMANIA****Divizia RETEA ACCES ROMANIA****Departamentul PROIECTARE SI IMPLEMENTARE RETEA PASIVA****Compartimentul INVENTAR DE RETEA****Data: 28.05.2021****Nr. inregistrare: 153****Catre SC AGROBAZ SRL****AVIZ CONDITIONAT**

Ca răspuns la solicitarea dvs., inregistrata sub nr.150/26.05.2021, privind eliberarea avizului de

telecomunicații pentru **CONSTRUIRE COMPLEX REZIDENTIAL, T48, A 484/1, MIHAIL KOGALNICEANU**, conform documentației depuse, vă comunicăm următoarele:

În zona lucrării propuse, TELEKOM are pozate cabluri Tc

Având în vedere importanța deosebită a rețelei de cabluri telefonice proprietatea Telekom Romania, cât și faptul că acestea vor fi afectate de lucrările proiectate conform documentației prezentate, Telekom este de acord cu aceasta lucrare numai în condițiile îndeplinirii următoarelor măsuri de protejare a rețelelor telefonice subterane și/sau aeriene:

- Executia lucrarilor pentru care s-a solicitat avizul efectuate in zona instalatiilor telecomunicatii se vor executa numai sub asistenta tehnica a Telekom. Pentru aceasta cu 48 ore inainte de inceperea lucrarilor beneficiarul /constructorul va solicita acordarea de asistenta tehnica, telefonic si prin fax, la **Persoana contact:**
- **TULCEA dl- Craciun Stefan 0240504189;0240504134;0744203804**
- Predarea amplasamentului privind rețeaua tc.existenta se va concretiza prin semnarea unui Proces Verbal de predare / primire amplasament, ce va constitui anexa a unei Minute/Conventii, semnate de ambele parti, beneficiar / constructor si Telekom, la predarea amplasamentului.
- În cazul lucrarilor de reabilitare drumuri, vor fi incluse si fondurile necesare ridicării sau coborării gurilor de cămine telefonice la noul nivel al carosabilului, în cazul în care nivelul acestuia se va modifica față de cel existent, în urma lucrărilor de modernizare proiectate.
- Toate lucrările proiectate prin această documentație în zona cablurilor telefonice subterane, vor fi prevăzute a se executa obligatoriu manual și în prezența delegaților Telekom.
- În cazul în care sunt produse avarii ale instalațiilor de telecomunicatii, ca urmare a nerespectării prevederilor prezentului aviz, contravaloarea lucrarilor de remediere a instalatiilor avariate, precum si daunele solicitate de clientii Telekom datorita intreruperii furnizarii serviciilor, vor fi suportate de cel care a produs avaria.
- **Prezentul aviz este valabil** pe toată perioada implementării investițiilor cu condiția începerii execuției lucrărilor în termenul prevăzut de lege, cu excepția cazurilor în care pe parcursul execuției lucrărilor sunt identificate elemente noi care să impună reluarea procedurilor de avizare prevăzute de lege, necunoscute la data emiterii avizelor/acordurilor, precum și/sau modificări ale condițiilor care au stat la baza emiterii acestora, după caz.

Se interzice folosirea informațiilor referitoare la instalațiile telefonice din prezentul aviz, în alte scopuri decât cele pentru care au fost furnizate, ca și transmiterea lor unor terți.

Anexam prezentului aviz un exemplar al documentatiei in care au fost inserate, cu aproximatie, infrastructura de comunicatii existenta in zona.

Avizul a fost achitat cu actul nr..... din data 26.05.2021

Responsabil eliberare Avize Tehnice,

ing. Elena MIHAILA



TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.
S.C. AGROBAZ S.R.L. (Bazbanel Tache)
C.V.C. nr. 2025/24.09.2020
Taria 47, parcela A 484/1, nr. cad. 38180
Stere=20.000,00mp

BILANT TERITORIAL EXISTENT			
ZONA	SIMBOL	SUPRAFAȚA (mp)	PROCENT (%)
1 TEREN LIBER	TAG	20.000,00	100,00
TOTAL		20.000,00	100

BILANT TERITORIAL PROPUȘ			
ZONA	SIMBOL	SUPRAFAȚA (mp)	PROCENT (%)
1 ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI ALTE FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUINȚII	LN (Lmu1)	20.000,00	100,00
TOTAL		20.000,00	100

BILANT TERITORIAL PROPUȘ (DEFALCAT)			
ZONA	PROPUȘ	SUPR. (mp)	%
1 REZIDENȚIALĂ		16.020,27	75,10
2 CIRCULAȚIE CAROSABILĂ		1.948,55	9,75
3 CIRCULAȚIE PIETONALĂ		2.471,38	12,35
4 SPAȚII VERZI PUBLICE		659,30	2,80
TOTAL		20.000,00	100
P.O.T. propus LOCUINȚE = 35,00 % C.U.T. propus LOCUINȚE = 1,05			
P.O.T. propus COMERȚ/SERVICIU = 45,00 % C.U.T. propus COMERȚ/SERVICIU = 1,35			
Spații verzi private LOCUINȚE = 30% Spații verzi private COMERȚ/SERVICIU = 20%			
REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM, PROPUȘ P+1+M			
ÎNĂLȚIME MAXIM, PROPUȘ 12,00 m			

REGIM TEHNIC
- regim de aliniere fata de DC11: min.5,00
- regim de aliniere fata de drumurile interioare: min.4,00
- retragere fata de limita din spate: min.4,00 pentru loturile de la DC11 min.3,00 pentru celelalte loturi
- retragere fata de limitele laterale: conform COD CIVIL, P118/99

- LIMITĂ TERITORIULUI INTRAVILAN

LIMITA PROPUSA INTRAVILAN

LIMITA ZONĂ STUDIATĂ

LIMITĂ TEREN CE A GENERAT P.U.Z.

LIMITĂ PARCELE PROPUȘE

TERENURI IN EXTRAVILAN
- ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ (DEZAFECTATĂ)

ZONĂ PROPUSA - LOCUINȚE

ZONĂ PROPUSA - SPAȚII VERZI PUBLICE

ZONĂ EXISTENȚĂ CAI DE COMUNICATIE CONȘTRUCȚILE AFERENTE

ZONĂ PROPUSA - CAI DE COMUNICATIE CONȘTRUCȚILE AFERENTE

EDIFICABIL PROPUȘ
ACCES PROPUȘ PE LOT

DEVIERE DRUM COMUNAL D.C.11
propusa prin P.U.G. aprobat cu
H.C.L. nr.12/30.04.2002

GROAPĂ DE GUNOI
DEZAFECTATĂ

TRUP 3

LIMITA ZONA STUDIATA

Nr. Pct.	Coordonata pct.de contur		Lungimi laturi D(1,1+1)
	X [m]	Y [m]	
1	399882.521	793768.679	17.12
2	399899.615	793767.621	23.66
3	399898.205	793744.001	27.31
4	399872.024	793736.219	84.08
5	399852.786	793654.362	18.09
6	399838.783	793642.905	61.16
7	399785.642	793612.626	108.05
8	399718.746	793527.770	49.66
9	399686.450	793490.043	35.58
10	399666.350	793519.411	179.70
11	399655.027	793697.757	45.86
12	399700.887	793697.035	74.49
13	399697.378	793771.442	153.11
14	399850.432	793775.851	11.40
15	399851.893	793787.161	31.20
16	399883.013	793784.934	16.26
S(1)=38291.00mp			

PROIECTANT GENERAL:

S.C. CROM TRAFIC S.R.L.

inreg. J36/347/2010
telefon: 0746.238.823

DENUMIRE PROIECT:

P.U.Z. CONȘTRUIRE COMPLEX REZIDENȚIAL
extravilan comuna Mihail Kogalniceanu,
judet Tulcea
LOT 1, nr.cad.38180, T47, A 484/1

BENEFICIAR:

S.C. AGROBAZ S.R.L.
prin Bazbanel Tache

TITLUL PLANȘII:

REGLEMENTARI URBANISTICE

Proiect nr.	Faza	Data	Scara	Planșe nr.
220/2021	P.U.Z.	2021	1:500	U 04

h= 504 / 841 (0.50m2)

Allplan 2020



E-DISTRIBUTIE DOBROGEA S.A.

Strada Nicolae Iorga, nr. 89A, CONSTANTA, CONSTANTA

Telefon/fax: 0241929 / 0372876807

Nr. 08203583 din 08/10/2021

Catre

AGROBAZ SRL, domiciliul/sediul in judetul TULCEA, municipiul/ orasul/ sectorul/ comuna/ satul TULCEA, Strada BABADAG, nr. 10, bl. 4, sc. A, et. 2, ap. 7.

Referitor la cererea de aviz de amplasament inregistrata cu nr. **08203583 / 03/06/2021**, pentru obiectivul **CONSTRUIRE COMPLEX REZIDENTIAL** cu destinatia **CONSTRUIRE COMPLEX REZIDENTIAL** situat in judetul **TULCEA**, municipiul/ orasul/ comuna/ sat/ sector **MIHAIL KOGALNICEANU**, Strada **MIHAIL KOGALNICEANU**, nr. FN, bl. - , et. - , ap. - , CF - , nr. cad. - .

In urma analizarii documentatiei pentru amplasamentul obiectivului mentionat, se emite:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL

Nr. 08203583 / 08/10/2021

- Utilizarea amplasamentului propus, pentru obiectivul d-voastra, se poate face cu respectarea Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr.123/2012, a Ordinului ANRE nr.49/2007 si nr. 25/2016, a prescriptiilor si normelor tehnice energetice PE 106/2003, SR 8591/97, NTE 003/04/00 si NTE 007/08/00.*

NU AFECTEAZA INSTALATIILE UT TULCEA. NU SUNT CONDITII DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA. IN CONFORMITATE CU LEGISLATIA IN VIGOARE, ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA A LOCUINTELOR PROPUSE VA FI ASIGURATA DE CATRE DEZVOLTATORUL IMOBILIAR, CU RESPECTAREA ORDINULUI NR 59 DIN 02.08.2013 DIN REGULI SPECIFICE PENTRU REALIZAREA RACORDARII LA RETEAUA ELECTRICA DE DISTRIBUTIE A ANSAMBLURILOR DE BLOCURI DE LOCUINTE SI/SAU DE LOCUINTE INDIVIDUALE.

- Traseele retelelor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. Pe baza de comanda data de solicitant (executant). Zona MT/JT - asigura asistenta tehnica suplimentara **NU ESTE CAZUL****
- Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistenta tehnica suplimentara din partea Zonei MT/JT - cu respectarea normelor de protectia muncii specifice. In caz contrar solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecintele pentru orice deteriorare a instalatiilor electrice existente si consecintele ce decurg din nealimentarea cu energie electrica a consumatorilor existenti precum si raspunderea in cazul accidentelor de natura electrica sau de alta natura **NU ESTE CAZUL****
- Distanțele minime si masurile de protectie vor fi respectate pe tot parcursul executiei lucrarilor.
- In zonele de protectie ale LEA nu se vor depozita materiale, pamânt prevazut din sapaturi, echipamente, etc. care ar putea sa micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distantele minime prescrise fata de elementele retelelor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone.

- Executantii sunt obligati sa instruiasca personalul asupra pericolelor pe care le prezinta executia lucrarilor in apropierea instalatiilor electrice aflate sub tensiune si asupra consecintelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalatiilor electrice si daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorarii instalatiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovati de nerespectarea conditiilor din prezentul aviz. Executantii sunt direct raspunzatori de producerea oricaror accidente tehnice si de munca.
- **Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare.** Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului sau, daca obiectivul exista si se dezvoltă (cu cresterea puterii fata de cea aprobata initial), veti solicita la operatorul de distributie **E-DISTRIBUTIE DOBROGEA S.A.** aviz tehnic de racordare**

*** In zona de aparitie a noului obiectiv exista retea electrica de distributie DA ☐ NU ☒

*** Noul obiectiv poate fi racordat la reseaua existenta DA ☐ NU ☒

Posibilitatile de racordare pentru puterea specificata in cererea de aviz de amplasament fiind prin: **CONFORM PROIECT**, aceasta solutie este insa orientativa, urmand ca solutia exacta se stabileasca in cadrul Fisei de solutie sau a Studiului de Solutie, dupa depunerea la Operator a cererii de racordare. Racordarea la reseaua electrica de interes public presupune urmatoarele etape:

- depunerea de catre viitorul utilizator a cererii de racordare si a documentatiei aferente pentru obtinerea avizului tehnic de racordare;
- stabilirea solutiei de racordare la reseaua electrica si emiterea de catre operatorul de retea a avizului tehnic de racordare, sub forma de oferta de racordare; tarifele pentru emitere aviz tehnic de racordare conform Ordinului ANRE nr. 114/2014, si pentru tarifele de racordare conform Ordinului ANRE nr. 11/2014, Ordinului ANRE nr. 87/2014 si Ordinului ANRE nr. 141/2014.
- incheierea contractului de racordare intre operatorul de retea si utilizator in termenul de valabilitate al ATR;
- incheierea contractului de executie intre operatorul de retea si un executant, realizarea lucrarilor de racordare la reseaua electrica si punerea in functiune a instalatiei de racordare;
- punerea sub tensiune a instalatiei de utilizare pentru probe, etapa care nu este obligatorie pentru toate categoriile de utilizatori;
- emiterea de catre operatorul de retea a certificatului de racordare;
- punerea sub tensiune finala a instalatiei de utilizare;

In vederea racordarii la reseaua electrica de distributie, solicitantul trebuie sa prezinte dosarul instalatiei de utilizare

- In cazul in care in zona mai sunt si alte instalatii electrice care nu apartin **E-DISTRIBUTIE DOBROGEA S.A.**, solicitantul va obtine obligatoriu avizul de amplasament si de la proprietarul acelor instalatii electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMoeLECTRICA, alti detinatori de instalatii, dupa caz).
- **Prezentul aviz este valabil pe perioada valabilitatii Certificatului de Urbanism nr. 40 / 23/11/2020, respectiv pana la data de 23/11/2021.**
- Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.
- Se anexeaza 2 planuri de situatie vizate de Zona MT/JT - - .
- Redactat in 2 (doua) exemplare, din care unul pentru solicitant.

Responsabil E-DISTRIBUTIE DOBROGEA S.A.
Ing Sef ZONA MT/JT Constanta
Chiriac Victor Marius

Verificat
ing. Iordachita Liviu



Intocmit
sing. Popaene Mihai



Ca urmare a prelungirii valabilitatii Certificatului de Urbanism, se prelungeste valabilitatea Avizului de amplasament pana la

Responsabil _____

* pentru aviz favorabil fara conditii se va inscrie ""Nu este cazul" / pentru aviz favorabil cu conditii se vor inscrie distantele minime de apropiere si incrucisare intre obiectivul propus si retelele electrice (LEA sau LES) existente in zona, in conformitate cu prescriptiile energetice in vigoare.

** daca nu sunt conditii se va inscrie "Nu este cazul"

*** se bifeaza casuta corespunzatoare situatiei, se specifica tipul de bransament propus si intaririle de retea (daca este cazul)

00/06/2021
FAVORABIL
NU AFECTEAZA INSTALATIILE UT TULCEA
NU SUNT CONDITII DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA.
POPAENE M- 08.10.2021
02.04.2025

[illegible]

G-distributie
Dobrogea 40
Unitatea Operativa MT/JT TULCEA
Zona MT/JT CONSTANTA 2

GRUPA DE CUNCI
DISTRICTUL

TRUP 3

KOGALNICE/

LIMITA ZONA STUDIATA

NR CAD. 30504
LOT 2

RESEARCHER, PHOTOPHYSICS

ZONA PROPRIA - LOCARE
 ZONA PROPRIA - STATO VOTO PULVINE
 ZONA COSTANTE - CUI DE COMPARATE
 COSTRUIRE ILLE APERTURE
 ZONA PROPRIA - CUI DE COMPARATE
 COSTRUIRE ILLE APERTURE

LUMEA TEHNICII SI INFORMATICEI

LUMEA PROPUSIEI AEROSPACIALE

LUMEA ZONA ETNOLOGIEI

CURSA TERENULUI A CURENTULUI N-12

LUMEA PĂRTEILE PROPUSE

TRĂSĂTURILE ESTIVAREI

[illegible]

C. ROYAL TRAFFIC
 1111 W. 10th St. #1210
 S.F. 94104-1210
 Tel: 415.774.2222

[illegible]

SEARCHED	INDEXED	FILED	APR 23 1964
FBI - NEW YORK		FBI - NEW YORK	
TO DIRECTOR		FROM NEW YORK	
SUBJECT: [illegible]		[illegible]	

NR 65 / 21.05.2021

(1*) S.C CROM TRAFIC S.R.L. TULCEA

TULCEA



Serviciul apa- canal

FISA TEHNICA
in vederea emiterii Avizului de amplasament

1. DATE DE IDENTIFICARE A OBIECTIVULUI DE INVESTITII

1. - Denumire (*1) P.U.Z. **CONSTRUIRE COMPLEX REZIDENTIAL**
2. - Amplasament (*1) extravilanul com. Mihail Kogalniceanu, in T48, A484/1, jud. Tulcea
3. - Beneficiar (*1) Sc Agrobaz Srl prin Bazbanela Tache
4. - Proiect (*1) nr. 220/2021 elaborator (*1) S.C. Crom Trafic S.R.L. TULCEA

2.CARACTERISTICILE TEHNICE SPECIFICE ALE INVESTITIEI (*1)

Planul Urbanistic Zonal isi propune edificarea unui complex rezidential. Amplasamentul este situat, potrivit Regulamentului local de urbanism al com. Mihail Kogalniceanu, in extravilan, pentru care functiunea dominanta a zonei este cea agricola .

3.MODUL DE INDEPLINIRE A CERINTELOR AVIZATORULUI (*):

Alimentare cu apa – Zona studiata nu este dotata cu instalatii si retele de distributie a apei potabile. In imediata apropiere la circa 30 m, pe str. Lastuni, se afla racordul de apa potabila.

Canalizarea – zona studiata nu este dotata cu instalatii si retele de canalizare.

4.MODUL DE INDEPLINIRE A CONDITIILOR SI RESTRICTIILOR IMPUSE(*1):

SE VOR RESPECTA INTOCMAI CONDITIILE DIN AVIZ



5.Vazand specificarile prezentate in FISA TEHNICA privind modul de indeplinire a cerintelor de avizare, precum si documentatia depusa pentru autorizare (PAC/PAD/POE), se acorda:

AVIZ FAVORABIL

in vederea emiterii Acordului unic fara/cu urmatoarele conditii(*3)

*nu va fi afectata tutiana de apro si
canalizare a localitatii*

Data...

21.05.2021

(SOCIETATEA/REGIA AVIZATOARE)
(nume, prenume, semnatura) , L.S.





Str. Isaccei, nr. 20, 820241, Tulcea

CIF: 4321445

Tel / fax: 0240 / 516072

<http://www.tulcea.djc.ro>

<http://djctl.blogspot.ro/>

E-mail: culturatl@yahoo.co.uk

djctl@cultura.ro

Nr. 3595 / 30. 07. 2021

Documentația cu nr. 2445 / 27. 05. 2021,
nr. 3118 / 06. 07. 2021

APROBAT

Director executiv,

**Iulian-Manuel
Vizauer**

Digitally signed by Iulian-Manuel Vizauer
DN: c=RO, o=DJCT, cn=Iulian-Manuel
Vizauer, serialNumber=VIM3,
givenName=Iulian-Manuel, sn=Vizauer
Date: 2021.07.30 13:19:37 +03'00'

Conform prevederilor art. 3, alin. 2 din OUG nr. 38 / 2020,
prezentul act este asimilat înscrisurilor autentice, fiind valabil și în format fizic

Către

SC Agrobaz SRL

Spre știință

Ministerului Culturii

Direcția Patrimoniu Cultural

Aviz nr. 93 / U / CZMI 4 din iulie 2021

privind PUZ construire complex rezidențial

Obiectiv – în zonă cu patrimoniu arheologic reperat, conform definiției de la art. 2, alin. 1, lit. j) din OG 43 / 2000 privind protejarea patrimoniului arheologic, republicată, cu modificările și completările ulterioare – *morminte tumulare* și în zonele de protecție ale acestora.

Adresa – UAT Mihail Kogălniceanu, sat Mihail Kogălniceanu, F12 extravilan, T48, A484/1, nc38180 UAT Mihail Kogălniceanu.

Proiect – construire complex rezidențial.

Nr. proiect – 220 / 2021.

Faza – PUZ

Proiectant – SC Crom Trafic SRL, arh. L. Arhire.

Beneficiar – SC Agrobaz SRL.

Documentația, înregistrată la DJC Tulcea cu nr. 2445 / 27. 05. 2021 și nr. 3118 / 06. 07. 2021, conține:

Piese scrise – cerere, certificatul de urbanism nr. 40 / 8676 / 23. 11. 2020 emis de Primarul comunei Mihail Kogălniceanu; titlu asupra imobilului; avizul de oportunitate privind PUZ *construire complex rezidențial* aprobat prin Dispoziția nr. 89 / 17. 05. 2021 emisă de Primarul comunei Mihail Kogălniceanu; memoriu tehnic; proiect RLU aferent PUZ; Raportul de Diagnostic Arheologic nr. 662 / 05. 07. 2021 (nr. 3118 / 06. 07. 2021 DJC Tulcea), întocmit de dr. G. Jugănarșu și – MDJ Călărăși, în baza autorizației pentru diagnosticul arheologic nr. 349 / 2021 emisă MC DPC conform prevederilor legale în vigoare; fișa de vot - CZMI 4 / iul 2021 pct. 30, copia procesului-verbal al ședinței CZMI 4 din iul 2021.

Piese desenate – plan de încadrare în PUG; planșă analiza situației existente; planșă reglementări urbanistice; planșă reglementări urbanistice - propunere lotizare; planșă rețele edilitare; planșă regim juridic – circulația terenurilor.

Se propune – construire complex rezidențial; POT maxim propus=35%(locuințe); CUT max propus=1,06(locuințe); regim înălțime max propus=P+1+M (hmax propus=12m).

Documentația a fost analizată în ședința Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice nr. 4 organizată în perioada 19-26 iulie 2021 potrivit prevederilor art. 17, alin. 6 din *Regulamentul ...* aprobat prin Ordinului Ministrului Culturii nr. 2173 / 2013, și, în temeiul prevederilor OG nr. 43 / 2000 privind protejarea patrimoniului arheologic, republicată, a prevederilor Ordinului Ministrului Culturii nr. 2173 / 2013 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare al Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice, cu modificările și completările ulterioare, a prevederilor Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a prevederilor art. 3, alin. 1, lit. b) și art. 10, lit. a) din Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se acordă

AVIZ FAVORABIL **pentru faza PUZ,**

Cu următoarele condiții:

- Documentația revine la avizare la DJC Tulcea la faza DTAC;
- Rezultatul grafic al Raportului de Diagnostic Arheologic va figura în toate planșele documentației;
- RLU va fi completat cu reglementări privind aspectul clădirilor (materiale, culori), raportate la specificul locului;
- Prevederile din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ referitoare la monumente istorice / situri arheologice și alte zone protejate, vor fi:

I. Prevederi RLU pentru suprafețele / perimetrele delimitate ale siturilor arheologice situate în intravilanul sau în extravilanul localităților:

Funcțiuni admise:

- a) culturi agricole care nu depășesc adâncimea de săpare a pământului de 25-30 cm și nu necesită deplasarea de utilaj greu;
- b) pășunat;

c) amenajări de semnalizare și punere în valoare a monumentului / sitului arheologic;

d) cercetarea arheologică.

Funcțiuni interzise:

a) arături mai adânci de 30 cm;

b) orice tip de activități care implică construirea de clădiri, anexe, instalații, rețele, etc., înainte de obținerea certificatului de descărcare de sarcină arheologică;

Prevederi legale:

efectuarea oricăror lucrări care pot afecta siturile arheologice, în absența certificatului de descărcare de sarcină arheologică, se consideră distrugere a monumentelor istorice și se pedepsește potrivit prevederilor legii penale.

Prevederi legale:

desființarea, distrugerea parțială sau degradarea siturilor arheologice care sunt monumente istorice se sancționează conform legii penale;

Interdicție temporară de construire:

a) până la cercetarea arheologică preventivă și descărcarea de sarcină arheologică a terenului aferent investiției propuse; cercetarea arheologică și emiterea certificatului de descărcare de sarcină arheologică se efectuează în condițiile legii.

Condiționări la autorizare:

a) aviz DJC Tulcea (certificatul de descărcare de sarcină arheologică);

b) cercetare arheologică preventivă, prealabilă.

Prevederi legale:

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

II. Prevederi RLU pentru zonele de protecție ale siturilor arheologice situate în intravilanul sau în extravilanul localităților:

Funcțiuni admise: toate funcțiunile permise în documentații de urbanism avizate și aprobate conform legii.

Funcțiuni interzise: toate funcțiunile interzise în documentații de urbanism avizate și aprobate conform legii.

Condiționări la autorizare:

a) aviz DJC Tulcea;

b) toate lucrările care urmează să afecteze solul vor fi supravegheate din punct de vedere arheologic, în condițiile legii;

c) în cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru înregistrarea și prelevarea lor;

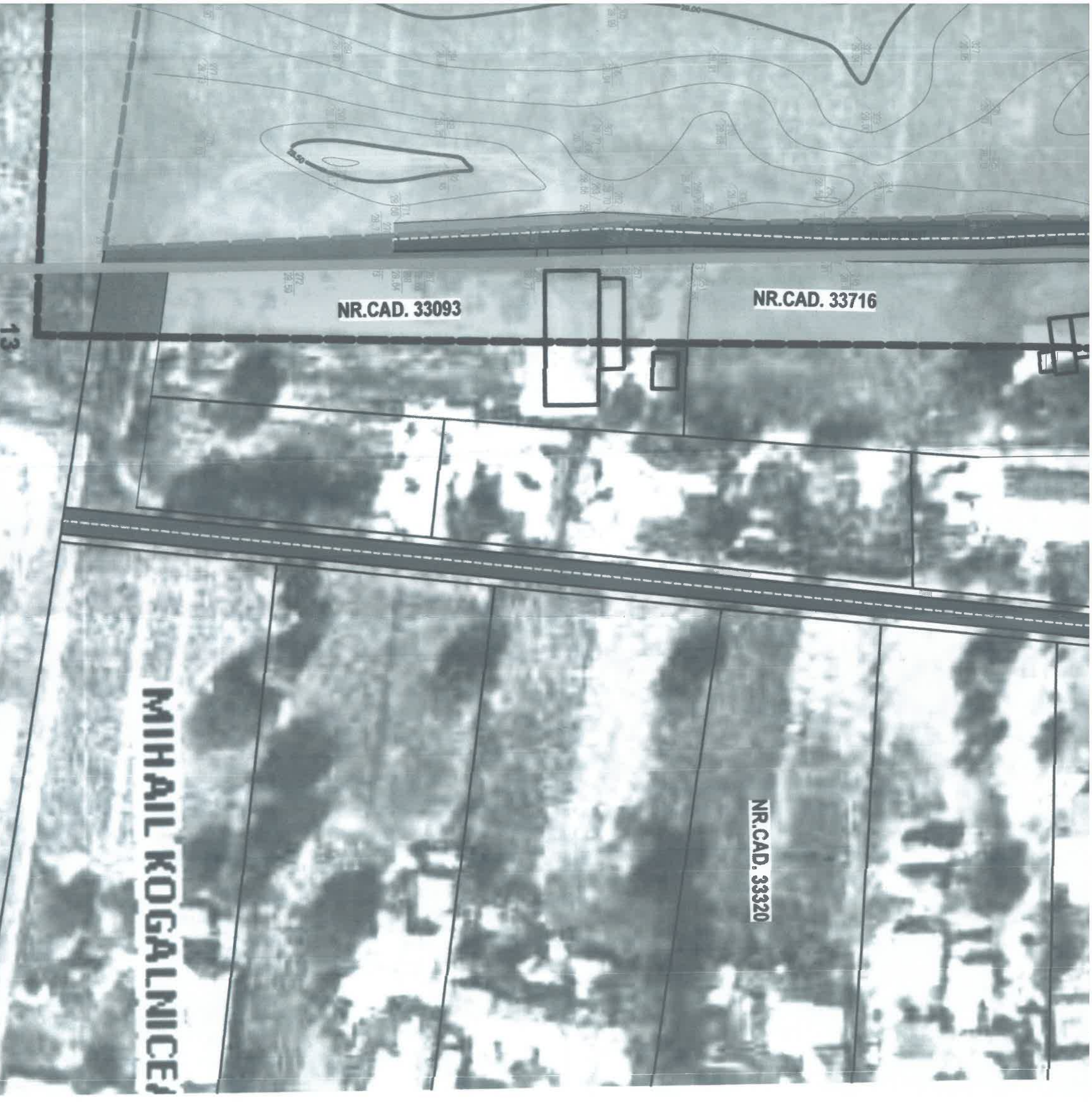
d) în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite, se va solicita descărcarea de sarcină arheologică a suprafeței de teren aferente investiției propuse, iar lucrările vor fi sistate în porțiunea respectivă atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora;

e) în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importanță deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va modifica / completa proiectul, în așa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse;

Prevederi legale:

neanunțarea descoperirilor arheologice prilejuite de lucrările de construire ori de desființare constituie infracțiune și se pedepsește potrivit prevederilor legii.

Nerespectarea condițiilor prezentului aviz se sancționează contravențional sau penal, conform prevederilor legii.



NR.CAD. 33093

NR.CAD. 33716

NR.CAD. 33320

MIHAIL KOGALNICEA

IUL JUDETEAN TULCEA
SPRE NESCHIMBARE
INEXALAVIZ
P.D. (P.U.Z)/D.T.A.C.
Nr. 31 din 24.03.2022
Arhitect gsf.



PROIECTANT GENERAL

S.C. CROM TRAFIC S.R.L.

nr. inreg. J36/347/2010
telefon: 0746.238.823

DENUMIRE PROIECT:

CONSTRUIRE COMPLEX REZIDENTIAL
extravilan comuna Mihail Kogalniceanu,
Judet Tulcea
LOT 1, nr.cad.38180, T47, A 484/1

BENEFICIAR:

S.C. AGROBAZ S.R.L.
prin Bazbanela Tache

PROIECTAT	NUME	SEMNATURA	TITLUL PLANSEI
PROIECTAT	Arh. Luminita Arhire		SITUATIE EXISTENTA
PROIECTAT	Arh. Cristina Petro		



Coordonate p.c.l.d.e contur		Lungimi lateri D(l,i+1)
X [m]	Y [m]	
9882.521	793768.679	17.127
9899.615	793767.621	23.662
9898.205	793744.001	27.313
9872.024	793736.219	84.087
9852.786	793654.362	18.093
9838.783	793642.905	61.162
9785.642	793612.626	108.054
9718.746	793527.770	49.662
9686.450	793490.043	35.588
9666.350	793519.411	178.705
9655.027	793697.757	45.866
9700.887	793697.035	74.490
9697.378	793771.442	153.117
9850.432	793775.851	11.404
9851.893	793787.161	31.200
9883.013	793784.934	16.262

8291.00mp

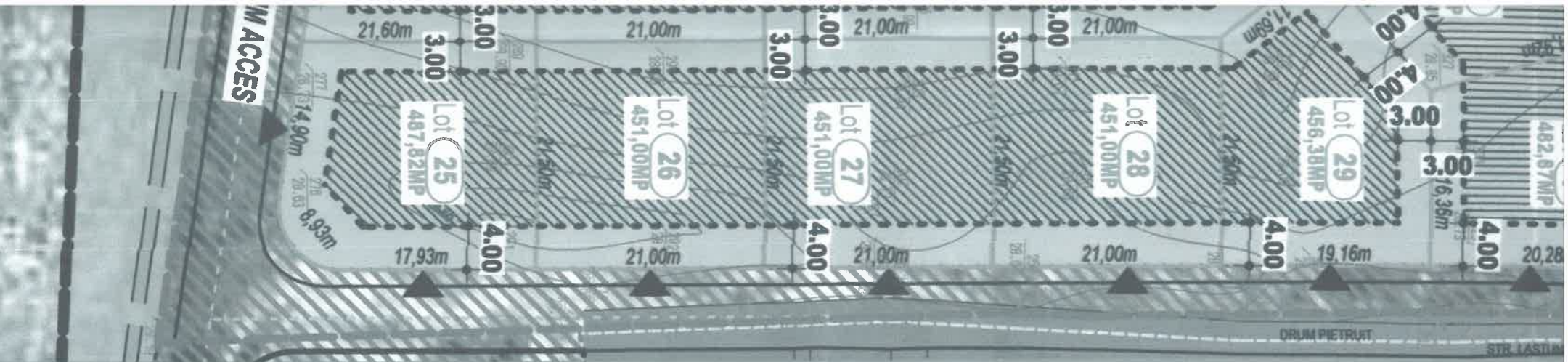
ZONA STUDIATA



PROIECTANT GENERAL		DENUMIRE PROIECT	
S.C. CROM TRAFIC S.R.L.		P.U.Z	
nr. inreg. J36/347/2010		CONSTRUIRE COMPLEX REZIDENTIAL	
telefon: 0746.238.823		extravilan comuna Mihail Kogalniceanu, judet Tulcea	
LOT 1, nr.cad.38180, T47, A 484/1		BENEFICIAR:	
S.C. AGROBAZ S.R.L.		S.C. AGROBAZ S.R.L.	
prin Bazbanela Tache			
PROIECTAT		TITUL PLANSEI:	
Arh. Luminita Arhire		REGLEMENTARI URBANISTICE	
Arh. Cristina Petro		PROPUNERE LOTIZARE	
Arh. Mihaela Malorev		Proiect nr.	
		Faza	
		Data	
		Scara	
		Plansa nr	

CONSILIUL JUDETEAN TULCEA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ANEXALA AVIZ
P.U.D./P.U.Z./D.T.A.C.
Nr. 31 din 24.03.2022
Arhitect sef,





NA STUDIATA

ate pe de contur		Lungimi
Y [m]	D(l,i+1)	laturi
21	793768,679	17,127
15	793767,621	23,662
05	793744,001	27,313
24	793736,219	84,087
86	793654,362	18,093
83	793642,905	61,162
42	793612,626	108,054
46	793527,770	49,662
50	793490,043	35,588
50	793519,411	178,705
27	793697,757	45,866
87	793697,035	74,490
78	793771,442	153,117
32	793775,851	11,404
83	793787,161	31,200
13	793784,934	16,262

.00mp

PROIECTANT GENERAL

S.C. CROM TRAFIC S.R.L.

nr. inreg. J36/347/2010
telefon: 0746.238.823

NUME

Arh. Luminita Arhire

SEMNATURA

PROIECTAT

Arh. Cristina Petro

PROIECTAT

Arh. Mihaela Melorov

DENUMIRE PROIECT

P.U.Z
CONSTRUIRE COMPLEX REZIDENTIAL
extravilan comuna Mihail Kogalniceanu,
judet Tulcea

BENEFICIAR:

S.C. AGROBAZ S.R.L.
prin Bazbanela Tache

TITUL PLANSEI

REGLEMENTARI URBANISTICE

Proiect nr.

Faza

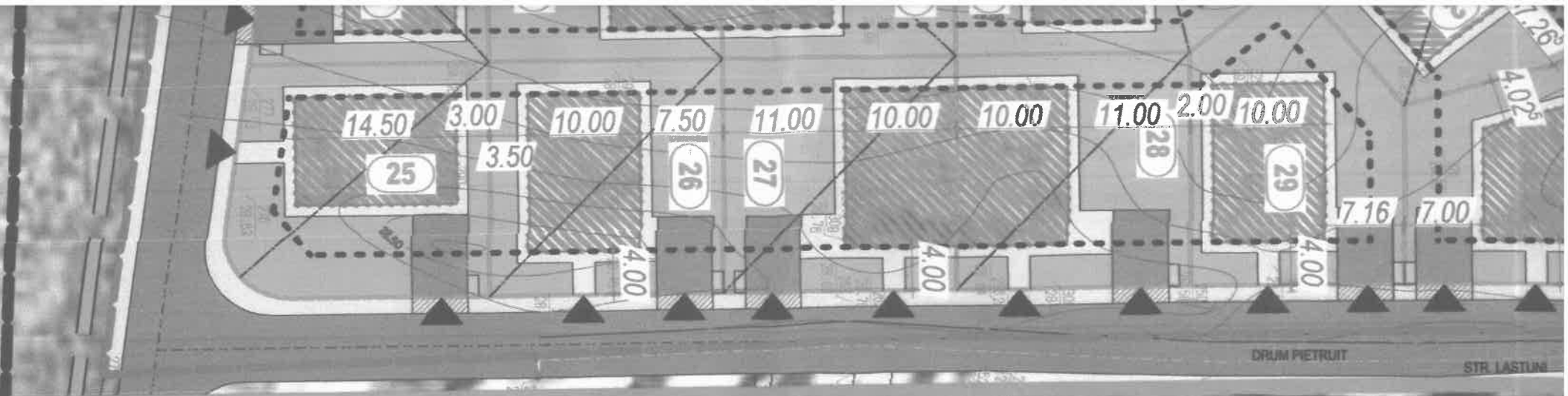
Data

Scara

Plansa nr.

CONSILIUL JUDETEAN TULCEA
AVIZAT SPRE NESCHIMBARE
ANEXA LA AVIZ
P.U.D./P.U.Z/D.T.A.C.
Nr. 3 din 24.03.2022
Arhitect gel,





donat	perce de contur	Lungimi laturi D(l,i+1)
[m]	Y [m]	
2.521	793766,679	17.127
9.615	793767,621	23.662
8.205	793744,001	27.313
2.024	793736,219	84.067
2.786	793654,362	18.093
8.783	793642,905	61.162
15.642	793612,626	108.054
8.746	793527,770	49.662
16.450	793490,043	35.588
16.350	793519,411	178.705
15.027	793697,757	45.866
10.887	793697,035	74.480
17.378	793771,442	153.117
10.432	793775,851	11.404
11.893	793787,161	31.200
13.013	793784,934	16.262

PROIECTANT GENERAL			PROIECTANT GENERAL S.C. CROM TRAFIC S.R.L. nr. înreg. J36/347/2010 telefon: 0746.238.823		
PROIECTAT	Arh. Luminița Arhire		ANEXĂ LA REGLEMENTĂRI PROPUNERE MOBILARE URBANĂ		
PROIECTAT	Arh. Cristina Petro				
PROIECTAT	Arh. Mihaela Maiorov				
TITLUL PLANSEI:			DENUMIRE PROIECT:		
BENEFICIAR:			P.U.Z CONSTRUIRE COMPLEX REZIDENTIAL extravilan comuna Mihail Kogălniceanu, Județ Tulcea LOT 1, nr.cad.38180, T47, A 484/1		
S.C. AGROBAZ S.R.L. prin Bazbanela Tache			S.C. AGROBAZ S.R.L. prin Bazbanela Tache		

