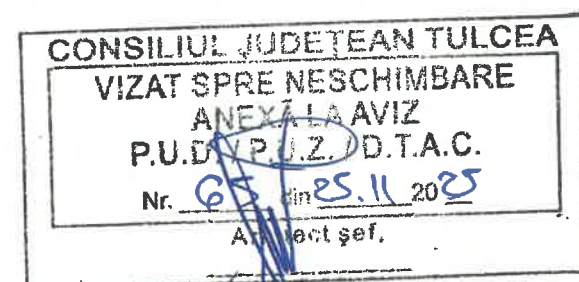


PLAN URBANISTIC ZONAL - "CONSTRUIRE DOUĂ LOCUINȚE P+M+ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE + CHIOȘC (FOIȘOR)"

MEMORIU TEHNIC



Comuna Sfantu Gheorghe, N.C./C.F. 30444, județul Tulcea

Beneficiar: EXOCET CONSULTING S.R.L.

Proiectant: ADDA S.R.L. Târgoviște, jud. Dâmbovița



MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRĂRII:

PLAN URBANISTIC ZONAL – "CONSTRUIRE DOUĂ LOCUINȚE P+M+ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE +CHIOȘC (FOIȘOR)" – comuna Sfântu Gheorghe, Județul Tulcea

BENEFICIAR:

EXOCET CONSULTING S.R.L. reprezentată prin GUȚU MARIAN BOGDAN, având sediul în localitatea Băicoi, județul Prahova, str. 23 August, nr. 8, cod postal: 105200.

AMPLASAMENT:

Comuna Sfântu Gheorghe, Tarla 54, Parcela 1028, N.C./C.F. 30444 (500,00 mp) județul Tulcea.

PROIECTANT GENERAL:

S.C. ADDA S.R.L., cu sediul în mun. Târgoviște, strada Al. P. Cuza, nr. 34A, jud. Dâmbovița

DATA ELABORĂRII:

2024

1.2. Obiectul P.U.Z.

Conform legislației în vigoare, autorizarea executării construcțiilor se face pe baza unei documentații de urbanism avizate și aprobate de organele teritoriale interesate.

În categoria documentațiilor de urbanism se înscrie și Planul Urbanistic Zonal (denumit prescurtat PUZ).

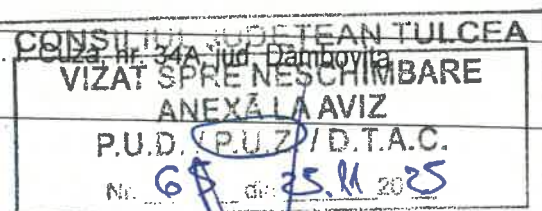
Prin definiție, PUZ-ul stabilește reglementări specifice pentru o zonă dintr-o localitate urbană sau rurală, compusă din mai multe parcele, acoperind toate funcțiunile: locuire, servicii, producție, circulație, spații verzi, instituții publice, echipare tehnico-edilitară etc.

Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității din care face parte, precum și cu documentațiile de amenajare a teritoriului județean, regional și/sau național.

Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor PUG, a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorilor, în conținutul PUZ se tratează următoarele **categorii generale de probleme**:

- organizarea acceselor ținând cont de structura rețelei stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- delimitarea și protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebită (dacă există);
- măsuri de limitare până la eliminare a efectelor unor factori de risc naturali și antropici (dacă există);
- menționarea obiectivelor de utilitate publică;



- măsuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
- reglementări specifice- permisiuni, restricții – incluse în Regulamentul local de urbanism aferent PUZ.

Elaborarea documentațiilor de tip PUZ este obligatorie în următoarele situații:

- dacă sunt prevăzute prin acte normative specifice unor zone cu regim special sau protejate;
 - dacă sunt prevăzute restricții temporare de construire prin planul urbanistic general;
 - dacă sunt solicitate prin Certificatul de Urbanism.
 - în vederea introducerii în intravilan a unor suprafețe de teren, după aprobarea PUG;
 - pentru justificarea unor intervenții urbanistice care nu se înscriu în prevederile unui PUG aprobat.
- PUZ-ul și Regulamentul local de urbanism aferent, aprobate, devin **acte de autoritate ale administrației publice locale**, pentru probleme legate de dezvoltarea urbanistică a zonei.

PUZ-ul și Regulamentul local de urbanism aferent pot fi utilizate la:

- eliberarea certificatelor de urbanism și emiterea autorizației de construire pentru obiectivele din zona ce nu necesită studii de specialitate aprofundate;
- fundamentarea solicitărilor de fonduri de la bugetul statului sau prin programe europene pentru realizarea obiectivelor din patrimoniul unităților administrativ-teritoriale sau a obiectivelor de utilitate publică;
- declanșarea procedurii de declarare a cauzei de utilitate publică, în vederea realizării unor obiective care implică exproprieri sau instituirea de servituți publice;
- respingerea unor solicitări de construire neconforme cu prevederile PUZ aprobat;
- lansarea unor PUD-uri necesare detalierii amplasamentelor;
- alte operațiuni ale compartimentelor de specialitate ale consiliilor locale.

Schimbarea de temă-program la un PUZ aprobat conduce la actualizarea documentației. Noua documentație se supune aceleiași proceduri de avizare-aprobare ca PUZ-ul inițial.

Întregul proces de elaborare și avizare-aprobare PUZ este coordonat de Legea nr. 350/2001 actualizată, Normele de aplicare, precum și de Reglementarea tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al PUZ”, aprobată prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2006.

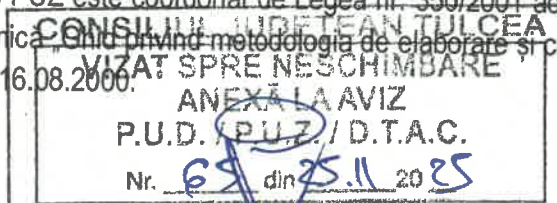
Solicitări ale temei program

Tema-program întocmită de către beneficiar și elaboratorul proiectului, vizează realizarea unei soluții de organizare urbanistică, pe amplasamentul descris anterior, a tuturor construcțiilor și amenajărilor aferente, spații de circulație și acces, echipamente tehnico-edilitare, etc., pentru amenajarea terenului în vederea construirii a două locuințe individuale pe lot P+M, construire chioșc (foișor) și împrejmuire teren, iar beneficiarul, prin Certificatul de Urbanism nr.32/16.11.2023, autorizarea construirii de elaborare a documentației de urbanism – Plan Urbanistic Zonal, care are caracter de reglementare specifică detaliată pentru zona respectivă și asigură corelarea dezvoltării urbanistice a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General.

Zona studiată este reprezentată de un teren **intravilan**, proprietate privată, cu suprafața totală de **500,00 mp**, identificat cu **numarul cadastral 30444**, situat în comuna Sfântu Gheorghe, sat Sfântu Gheorghe, județul Tulcea.

Terenul este constituit dintr-o parcelă, având o suprafață de 500,00 mp. Pe acest teren, beneficiarul proiectului a hotărât să realizeze pe lot două locuințe individuale P+M, în regim izolat, un foișor și împrejmuire teren.

Pe acest teren ce constituie arealul de reglementat de 500,00 mp, nu sunt construcții.



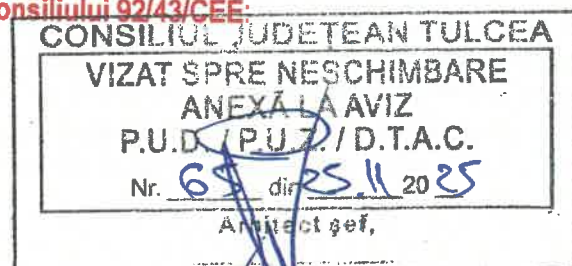
Parcela studiată este situată în partea de Vest a comunei Sfântu Gheorghe, la o distanță de cca. 2,57 km (la Est) față de plaja Sfântu Gheorghe, cca. 30 m (la Nord) de canal, cca. 230 m (la Vest) de Uzina de Apa și cca. 508 m (la Sud) față de brațul Sfântu Gheorghe.

În prezent NU există riscuri naturale în zona studiată și cele învecinate.
Imobilul nu este inclus în lista monumentelor istorice.

Amplasamentul studiat face parte din **Rezervația Naturală Biosferei Delta Dunării** și este localizat în perimetrul siturilor **Natura 2000- ROSCI0065 Delta Dunării** și **ROSPA0031 Delta Dunării** și **Complexul Razim – Sinioe**.

Situl de importanță comunitară **Delta Dunării ROSCI0065**, a fost desemnat pentru conservarea speciilor/habitatelor de interes comunitar:

- 29 de tipuri de habitate de interes comunitar, dintre care 7 habitate de interes prioritar (71,24% din suprafața **ROSCI0065** este ocupată de habitatele Natura2000 (Doroftei & Mierla, 2012);
- Specii enumerate în **Anexa II a Directivei Consiliului 92/43/CEE**:
 - 15 specii de pești;
 - 5 specii de plante
 - 9 specii de nevertebrate;
 - 7 specii de mamifere;
 - 5 specii de plante;
 - 2 specii de amfibieni și 3 specii de reptile;



Situl de importanță comunitară **Delta Dunării și Complexul Razim-Sinioe ROSPA0031** găzduiește efectiv importante ale unor specii de păsări protejate de interes comunitar. Din 341 de specii de păsări existente în R.B.D.D., Aria de protecție specială avifaunistică a fost desemnată pentru protejarea a:

- 221 de specii de păsări enumerate în anexa I a Directivei Consiliului 2009/147/EC, din care:
 - o 13 permanente;
 - o 95 de specii se reproduc;
 - o 38 specii care iernează;
 - o 137 specii se concentrează pe perioada migrației.

Proiectul nu presupune transformarea unor suprafețe naturale deoarece suprafața vizată este antropizată, în intravilanul localității.

Proiectul nu are legătură directă cu și nu este necesar pentru managementul conservării ariilor naturale protejate de interes comunitar.

Funcțiunea nu generează un impact negativ asupra speciilor și habitatelor din ariile naturale protejate de interes conservativ.

Pe amplasamentul investiției nu s-au identificat habitate și specii de flora și fauna pentru care au fost decretate ariile naturale de interes comunitar prevăzute în anexele Directivei Consiliului European 92/43/EEC privind conservarea habitatelor naturale și a florei și faunei salbatice sau în anexele din Ordonanța de Urgență nr.57/20 iunie 2007 (OUG 57/2007) privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei salbatice.

Speciile protejate de avifaună nu vor fi afectate de implementarea proiectului.

a. Descrierea succintă a proiectului prin tema program se solicită studierea unei zone situate în intravilanul localității Sfântu Gheorghe, pentru a se putea implementa funcțiunea de locuire și turism "CONSTRUIRE DOUĂ LOCUINȚE P+M+ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE + CHIOȘC

(FOIȘOR)". În ceea ce privește situl **ROSPA0031 – Delta Dunării și Complexul lacustru Razim – Sinoie** este constituit ca arie protejată prin Legea nr.82/1993 privind constituirea Biosferei Delta Dunării.

De asemenea, pe amplasament nu au fost identificate cuiburi de pasări sau animale.

ROSPA0031 este sit desemnat pentru pasări, o parte fiind enumerate în **anexa I a Directivei Consiliului 79/409/CEE.**

A. În ceea ce privește **ROSPA0031 – Delta Dunării și Complexul lacustru Razim-Sinoie** este constituit ca arie protejată prin Legea nr.82/1993 privind constituirea Biosferei Delta Dunării. ROSPA 0031 este sit pentru pasări, o parte fiind enumerate în anexa I a directivei consiliului 79/409/CEE.

Clase de habitate:

Estuare, lagune, rauri, mlaștini, turbării, culturi (teren arabil), păduri de foioase, pajisti naturale, stepe.

Calitate și importanță:

Acest sit găzduiește efective importante ale unor specii de pasări protejate.

Vulnerabilitate:

- Intensificarea agriculturii;
- Schimbarea habitatului semi-natural (fanete, pasuni) datorită încetării activităților agricole (cosit, pasunat), cositul în perioada de cuibărire;
- Braconaj;
- Desecarea zonelor umede prin canalizare de-a lungul raurilor pe zone de ses, în turbării;
- Industrializare și extinderea zonelor urbane;
- Distrugerea cuiburilor, a pontei sau a puilor;
- Deranjarea pasărilor în timpul cuibăririi (colonii);
- Arderea vegetației (a miriștii și a parloagelor) și arderea sitului în perioada de cuibărire;
- Reglarea cursurilor raurilor;
- Electrocutare și coliziune în linii electrice;
- Turismul în masă;
- Ampalsare de generatoare eoliene;
- Inmultirea necontrolată a speciilor invazive;
- Defrisările, tăierile ras și tăierea arborilor pe suprafețe mari, tăierile selective a arborilor în vârstă sau a unor specii;
- Adunarea lemnului pentru foc;
- Impaduririle zonelor naturale sau seminaturale (pasuni, fanete etc.);
- Navigație.

În integralitatea lui, situl **ROSPA0031 Delta Dunării și Complexul lacustru Razim – Sinoie** găzduiește efective importante ale unor specii de pasări protejate.

Conform datelor avem următoarele categorii:

- Număr de specii din anexa 1 a Directivei Pasări: 97;
- Număr de alte specii migratoare, listate în anexele Convenției asupra speciilor migratoare (Bonn): 151;
- Număr de specii periclitată la nivel global: 17.

Situl este important pentru populațiile cuibaritoare ale speciilor următoare:

Pelecanus crispus, *Aytha nyroca*, *Falco vespertinus*, *Phalacrocorax pygmeus*, *Gelochelidon nilotica*, *Plegadis falcinellus*, *Egretta garzetta*, *Sterna albifrons*, *Porzana porzana*, *Haliaeetus albicilla*, *Sterna hirundo*, *Larus melanocephalus*, *Himantopus Himantopus*, *Glareola pratincola*, *Pelecanus*



onocrotalus, Platalea leucorodia, Ixobrychus minutus, Charadrius alexandrinus, Chlidonias hybridus, Circus aeruginosus, Ardea purpurea, Botaurus stellaris, Asio flammeus, Coracias garrulus, Alcedo attis.

Situl este important in perioada de migratie pentru speciile:

Phalacrocorax pygmeus, Gelochelidon nilotica, Larus minutus, Sterna caspia, Sterna sandvicensis, Philomachus pugnax, Recurvirostra avosetta, Himantopus himantopus, Charadrius alexandrinus, Puffinus yelkouan, Aquila pomarina, Phalaropus lobatus, Larus genei, Pluvialis apricaria, Tringa stagnatilis, Calidris minuta, Anas clypeata, Calidris alpina, Calidris ferruginea, Phalacrocorax carbo, Tringa tetanus, Phalaropus fulicarius, Tringa nebularia, Vanellus vanellus, Larus canus, Gallinago gallinago, calidris alba.

B. In ceea ce priveste calitatea si importanta ROSCI0065 Delta Dunarii, in comparatie cu alte delte din

Europa si chiar ale Terrei, a pastrat o biodiversitate mai ridicata, respectiv un numar mare de specii dintr-o mare diversitate de unitati sistematice, incepand de la plantele inferioare (unicelulare) si pana la cele superioare (cormofite), de la animale unicelulare (protozoare) si pana la vertebratele cele mai evolute (mamifere). Delta Dunarii frapaza inca prin densitatea ridicata de exemplare la multe specii, care in zilele noastre sunt rare sau lipsesc din alte regiuni ale continentului, cu toate ca datorita unor influente antropice din ultimele decenii (poluarea apelor, transformarea unor habitate naturale in terenuri silvice, piscicole si agricole etc.), n-a produs o diminuare pana la disparitie a unor specii de plante si animale.

Numarul speciilor ce traiesc pe acest teritoriu este cu siguranta mai mare decat cel cunoscut in prezent, intrucat inventarele intreprinse in trecut si dupa infiintarea R.D.D. nu au cuprins toate zonele, nici sub aspect sistematic si nici territorial. Pana acum, au fost inventariate 1 642 de specii de plante si 3 768 de specii de animale, dintre care circa 1 530 specii de insecte, 70 specii de melci, 190 specii de pesti, 16 specii de reptile, 8 specii de broaste, 325 specii de pasari si 34 specii de mamifere. Amintim dintre plante – endemitele centaurea pontica si centaurea jankae, orhideele (Orchis elegans, platentera bifolia, anacamptis pyramidalis), liana greceasca (periploca graeca), volbura de nisip (convolvulus persicus)0, dintre insecte fluturii iris (apatura metis, rhiparioides metelkana, catocala elocata, arctia villica, thersamonia dispar), dintre coleoptere – nasicornul (oryctes nasicornis), mantodeul empusa fasciata si ortopterul saga pedo.

Dintre amfibieni, brotacelul (Hyla arborea) este deosebit de numeros aici. Pasările sunt bine reprezentate, unele protejate (pelican comun si pelican cret, lebada cucuiata, egreta mare si egreta mica, sturcul galben, sturcul lopatar, avozeta, piciorongul, rata cu peruca, gasca cu gat rosu si multe altele).

Majoritatea sunt cuibaroare in zona. Comparativ cu flora regiunii continentale limitrofe (Dobrogea), care cuprinde peste 1 900 specii de cormofite (reprezentand peste 50% din flora intregii tari), flora Deltei Dunarii si a complexului lagunar Razim – Sinoie este mai saraca (779 specii), cuprinzand in majoritatea lor taxoni cu areal larg: elemente eurasiatice – cca. 30%; continental – eurasiatice – cca. 15 %; cosmopolite – cca. 10%). Majoritatea speciilor sunt hidrofile (acvatice), higrofile (palustre), psamofile (adaptate la zone nisipoase) si halofite (de saratura). Comparand numarul de specii din diferite familii de angiosperme observate in Delta Dunarii, se constata ca numarul speciilor semnalate de literatură de specialitate (total 995 specii) este mai mare decat cel al taxonilor observati in perioada 1991 – 1996 (total 729 specii).

Trebuie tinut cont, insa, atat de faptul ca in lista floristica de cca. 150 de specii sunt citate in literatura veche de peste o jumatate de secol. Dintre acesti taxoni neregasiti pe teritoriul deltei fac parte specii de pajisti umede, de padure sau din vecinatatea padurii (Orchis morio, orchis coriophora, liparis loeselli, gentiana cruciata etc.) sau specii palustre (calla palustris, caldesia parnassifolia, viola palustris, menyanthes trifoliata etc.).

Mentionăm ca aceste caracteristici **SUNT SPECIFICE SITULUI ROSCI 0065 Delta Dunarii**, fara a fi in sa specific amplasamentului, care este intravilan, si aflat intr-o zona deja antropizata.

b. **Numele si codul ariei naturale protejate de interes comunitar:** Proiectul se implementeaza in aria naturala protejata – Rezervatia Biosferei Delta Dunarii, declarata **SIT NATURA 2000 – IN PERIMETRUL ROSCI0065 DELTA DUNARII SI IN PERIMETRUL ROSPA 0031 DELTA DUNARII SI COMPLEXUL RAZIM SINOIE**, sub incidenta art. 28 din Oordonanta de urgenta a Guvernului nr.57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice, aprobata cu modificari si completari prin Legea nr.49/2011, cu modificarile si completarile ulterioare.

c. **Prezenta si efectivele/suprafetele acoperite de specii si habitate de interes comunitar in zona proiectului;** intrucat pe amplasament si in imediata vecinatate nu se regasesc specii si habitate de interes comunitar, statutul de conservare si management al acestora nu poate fi afectat, nu se reduce suprafata habitatelor si/sau numarul exemplarelor speciilor de interes comunitar si nu poate sa duca la fragmentarea habitatelor de interes comunitar, proiectul propus nu are un impact potential negativ asupra speciilor si habitatelor din R.B.D.D.. **Integritatea ariilor naturale protejate de interes comunitar ROSCI0065 Delta Dunarii si ROSPA0031 Delta Dunarii si Complexul Razim – Sinoie nu sunt afectate.**

d. **Se va preciza daca proiectul propus nu are legatura directa cu sau nu este necesar pentru managementul conservarii ariei naturale protejate de interes comunitar.**

Proiectul propus nu are legatura directa si nu este necesar pentru managementul conservarii ariei naturale protejate de interes comunitar.

e. **Se va estima impactul potential al proiectului propus asupra speciilor si habitatelor din aria naturala protejata de interes comunitar.**

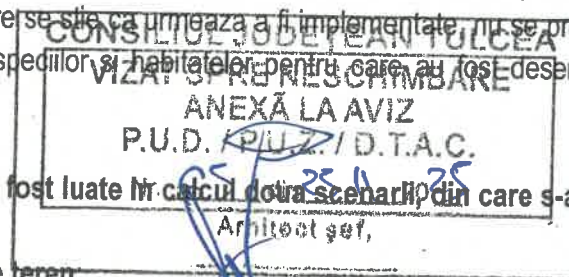
Avandu-se in vedere ca deja pe terenul de amplasament nu exista constructii, iar acum se intentioneaza construirea a doua locuinte individuale izolate pe teren, precum si ca terenul este situat intr-o zona deja antropizata cu specific turistic si de locuire, se estimeaza ca nu va exista un impact asupra speciilor si habitatelor din aria naturala protejata de interes comunitar.

Localitatea Sfantu Gheorghe este deja o localitate cunoscuta pentru specificul sau turistic accentuat, localitate in care activitatea de construire este destul de alerta.

La identificarea si estimarea impactului asupra starii favorabile de conservare a speciilor se iau in calcul intensitatea si extinderea activitatii generatoare de impact, precum si tipul de impact care are loc in habitatul respectiv sau in vecinatatea acestuia. Cum in vecinatatea amplasamentului exista constructii cu acelasi tip de functiune (locuire, turistica sau asociata functiunii turistice, asa cum functiunea de casa de vacanta), toata zona fiind deja, asa cum am aratat, antropizata, nici din cumulara impactului proiectelor existente autorizate si ale celor viitoare despre care se stie ca urmeaza a fi implementate, nu se prevede o influenta asupra obiectivelor de conservare a speciilor si habitatelor pentru care au fost desemnate siturile NATURA 2000.

In vederea realizarii obiectivului de investitii au fost luate in calcul doua scenarii din care s-a ales varianta fezabila cu urmatoarele caracteristici:

- realizarea a doua locuinte individuale izolate pe teren;
- construirea unui chioșc (foișor);
- împrejmuire proprietate;
- amenajarea lotului cu spatii verzi cu specii native, care să se integreze unei arii naturale protejate si amenajarea de alei pietonale/carosabile;



- instalarea unui sistem modern si corespunzator de iluminat, cu energie clasica.

ROSCI0065+ROSPA0031+ROSCI0066 specii si habitate de interes comunitar din zona amplasamentului reglementat si studiat prin prezenta documentatie S.O., apartinand A.N.P.I.C. (Situl de Importanta Comunitara ROSCI 0065 Delta Dunarii / Aria de Protectie Speciala Avifaunistica ROSPA 0031 Delta Dunarii si Complexul Razim-Sinoe / Sitului de Importanta Comunitara Delta Dunarii-zona marina ROSCI 0066).

Habitatul 6440 – Pajiști aluviale din Cnidion dubii, conform Planului de Management al ARBDD revizuit versiunea 2 (16 mai 2023) ROSCI0065 + ROSPA0031:

Capitolul 1-4

Habitatul 6440 ce face parte din aria naturala protejata/elemente de interes conservativ	Starea de conservare (F/NI/NR)	Presiune (P)/Amenint are (cod)	Masurile active de conservare propsue
ROSPA 0031 Delta Dunarii si Complexul Razim - Sinoe			
6440 Pajiști aluviale ale văilor râurilor din Cnidion dubii	F	(P) A02.03;	Activitatea 2.23.1 Reglementări specifice ale activităților privind schimbarea regimului de utilizare a terenurilor sau corpurilor de apă. Activitatea 2.23.2 Reglementarea activității de pășunat in zonele habitatului. Activitatea 2.23.3 Reglementarea activităților de igienizare a zonelor forestiere. Activitatea 2.23.4 Reglementări specifice referitoare la activitățile de turism. Activitatea 2.23.5 Reglementarea activității de depozitare deșeuri în zona habitatului. Activitatea 2.23.6 Gestionarea și eradicarea speciilor invazive non-native
		A04.02.05; B01.02; B02.01.02; D01.01; E03.01; I01; J01.01; K01.01 (A) A04.02.05; G02.08; I01; M01.02;	



			nedorite ce ar putea provoca dezechilibre în structura habitatului. Activitatea 2.23.7 Monitorizarea suprafeței habitatului în ROSCI0065 Delta Dunării. Activitatea 2.23.8 Limitarea efectelor negative prin înnisipare artificială a unor plaje emerse și submerse sau crearea de structuri costiere.
--	--	--	--

Capitolul 1- 4

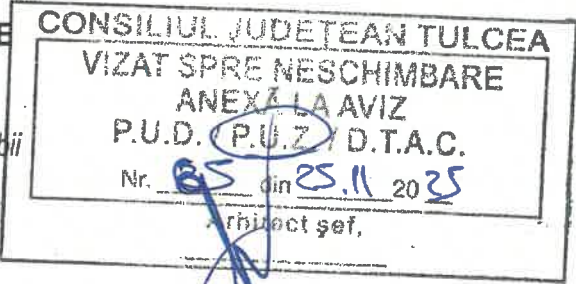
Punctul 3.

ROSCI0065 Delta Dunării, cu o suprafață de 453645.50 (ha), declarat sit de importanță comunitară prin Ordinul nr. 1964 din 13 decembrie 2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a Rețelei Ecologice Europene Natura 2000 în România, are ca scop stabilirea și aplicarea unor măsuri speciale a habitatelor:

- 6440 Pajiști aluviale ale văilor râurilor din *Cnidion dubii* (Alluvial meadows of river valleys of the *Cnidion dubii*), acoperire (ha) 4536, CLAS. PAL.: 37,23.

FORMAȚIUNI IERBOASE NATURALE ȘI SEMINATURALE

- Pajiști umede seminaturale cu ierburi înalte
6440 Pajiști aluviale ale văilor râurilor din *Cnidion dubii*



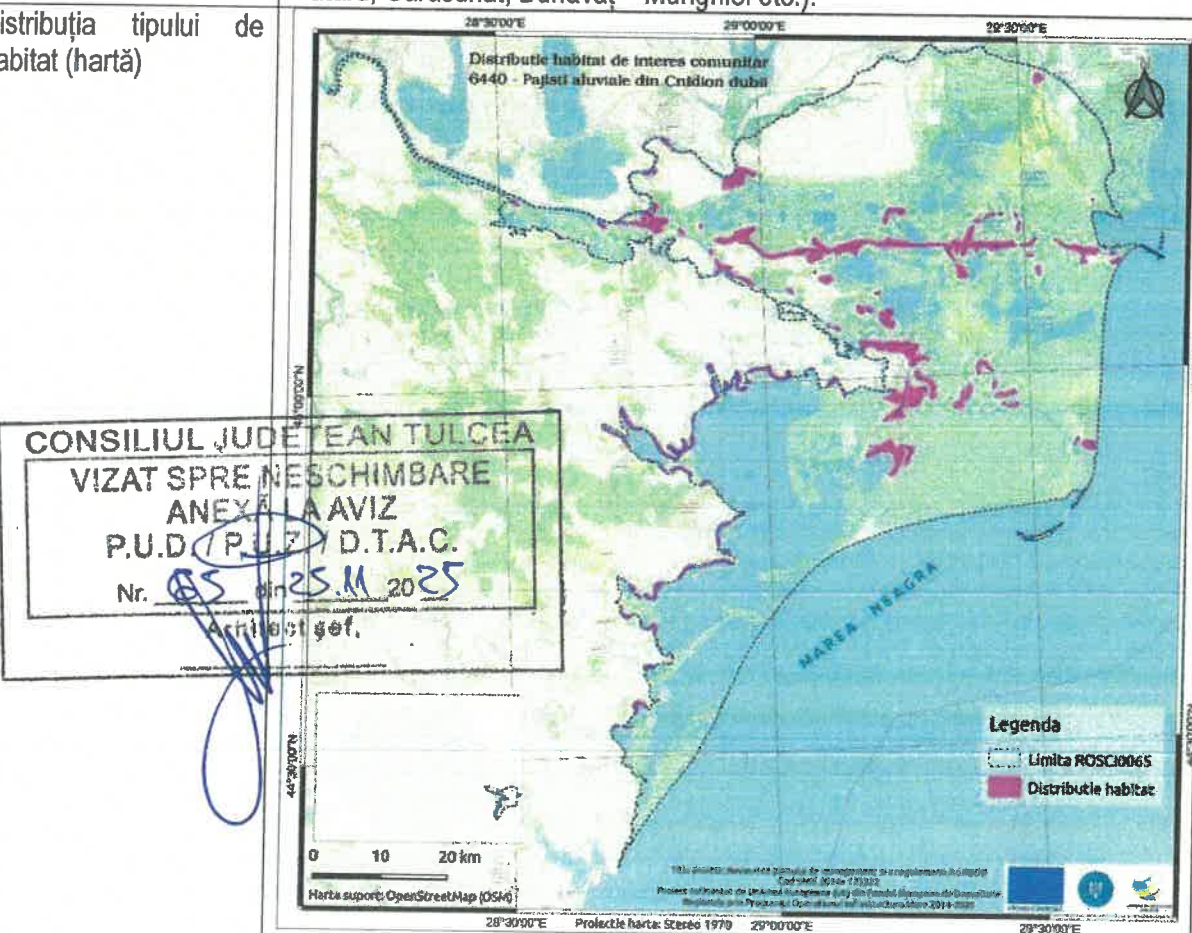
TABELUL A. Date generale ale tipului de habitat 6440

Nr.	Informatie/Atribut	Descriere
1.	Clasificarea tipului de habitat	EC – tip de habitat de importanta comunitara
2.	Codul unic al tipului de habitat	6440
3.	Denumire habitat (engleza)	Pajisti aluviale ale vailor raurilor din <i>Cnidion dubii</i> (Alluvial meadows of river valleys of the <i>Cnidion dubii</i>)
4.	Palaeartic Habitats (PalHab)	37.23
5.	Habitatele din Romania (HdR)	R3716 Pajisti danubiano-pontice de <i>Poa pratensis</i> , <i>Festuca pratensis</i> si <i>Alopecurus praatensis</i>
6.	Habitatele Natura 2000	6440 Pajisti aluviale ale vailor raurilor din <i>Cnidion dubii</i>
7.	Asociatii vegetale (AV)	Poetum pratensis Ravarut et al. 1956 ex Ravarut et Mititelu 1958 Lythro –

		Calamagrostietum epigei I. Pop 1968 Trifolio repentis-Lolietum perennis Krippelova 1967
8.	Tipuri de padure (TP)	Nu e cazul
9.	Descrierea generala a tipului de habitat	Fitocenozele caracteristice habitatului sunt edificate în principal de Poa pratensis, Alopecurus pratensis, Elymus repens. Ca urmare a inundării îndelungate, în structura fitocenzelor se infiltrează frecvent specii caracteristice alianțelor Phragmition și Bolboschoenion maritimi, iar după retragerea apelor, în a doua parte a verii, solul ușor sărăturat favorizează instalarea speciilor tolerante la salinitate. Este bine reprezentat pe partea dreaptă a brațului Sfântu Gheorghe (de la Tulcea până la Dunavățu de Jos) și în jurul complexului lagunar Razelm-Sinoe, în baza prezenței as. Poëtum pratensis Răv., Căzăc. et Turenschi 1956 (Popescu et al. 1997).
10.	Specii caracteristice	Agrostis stolonifera; Althaea officinalis; Carex hirta; Elymus repens; Festuca arundinacea; Galega officinalis; Gratiolla officinalis; Inula britannica; Lythrum salicaria; Mentha pulegium; Poa pratensis; Potentilla anserina; Potentilla reptans; Pulicaria dysenterica; Ranunculus repens; Rorippa sylvestris; Rumex crispus; Scutellaria hastifolia; Teucrium scordium; Verbena officinalis;
11.	Fotografii	CONSILIUL JUDEȚEAN TULCEA VIZAT SPRE NESCHIMBARE ANEXA LA AVIZ P.U.D. P.U.Z. D.T.A.C. Nr. 65 din 25.11.2025 Arhitect șef, 

TABELUL B. Date specifice tipului de habitat 6440 la nivelul ariei naturale protejate

Nr.	Informatie/Atribut	Descriere
	PROIECTANT GENERAL :	S.C. ADDA SRL 10

1.	Codul unic al tipului de habitat	6440
2.	Statutul de prezenta (spatial)	Izolat
3.	Statutul de prezenta (management)	Natural
4.	Suprafata tipului de habitat	4251,77 ha (42,52 Kmp)
5.	Perioada de colectare a datelor din teren	27.09.2019-05.08.2022
6.	Distributia tipului de habitat (descriere)	Habitatul este larg răspândit, în toată Delta Dunării, de-a lungul malurilor canalelor Sulina, Sfântu Gheorghe și Chilia și a ramificațiilor acestora, precum și în arealul sau în împrejuririle incintelor Agricole (e.g. Pardina, Sireasa, Tătaru, Carasuhat, Dunavăț – Murighiol etc.).
7.	Distribuția tipului de habitat (hartă)	
8.	Alte informații privind sursele de informații	Anexa 10_02_Habitate_Lista bibliografică

Punctul 3.2.2. Habitate dupa clasificarea nationala

Lista habitatelor in sistemul de clasificare national prezente in Romania Biosferei Delta Dunarii

Nr. Crt.	Cod – Denumire habitat	Correspondenta in sistemul de clasificare Natura 2000
	2.3. TUFARISURI SI PAJISTI (3)	
	2.3.5. Pajisti umede si comunitati de ierburi inalte (buruienisuri) (37)	

47.	R3715 Pajisti danubian-panonice de Agrostis stolonifera	6440
-----	---	------

Capitolul 5

Punctul 5.1.1. Lista presiunilor actuale cu impact la nivelul ariei protejate

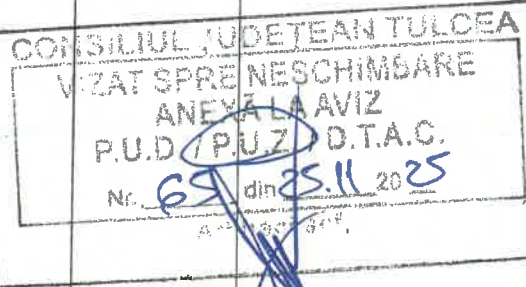
TABELUL A: Lista presiunilor actuale asupra ariei naturale protejate

Cod	Parametru	Descriere
A.1.	Presiune actuala	A02.03 Inlocuirea pasunii cu terenuri arabile
A.2.	Detalii	Înlocuirea pășunii și a zonelor de stepă cu terenuri arabile s-a observat în mai multe zone: în zonele localității Murighiol, între Sălcioara și Enisala și mai multe zone intradeltaice, precum Câmpul Chilie și alte zone mici. La nivelul sitului reprezintă o amenințare majoră pentru popândău, hamster dobrogean, cele două specii de dihor și țestoasa de uscat. Monoculturile sunt tipuri de habitate evitate de speciile de nevertebrate din punct de vedere al caracteristicilor generale ale habitatului dar mai ales din punct de vedere al aplicării tratamentelor aplicate culturilor agricole pentru combaterea dăunătorilor sau pentru fertilizare. De asemenea, monoculturile sunt tipuri de habitate în care speciile de plante naturale sunt foarte reduse – din punct de vedere al caracteristicilor generale ale habitatului și asociațiilor vegetale componente. Acest lucru se accentuează ca urmare a aplicării tratamentelor culturilor agricole pentru combaterea dăunătorilor sau pentru fertilizare. 1901 Cod Parametru Descriere În apropierea sau în interiorul ROSCI0065 Delta Dunării, acolo unde suprafețe extinse de pășune, se manifestă practica convertirii în terenuri arabile, în condițiile coagulării unor exploatații agricole de mari dimensiuni. Terenurile arabile oferă randamente mai ridicate, iar în condițiile unui preț de achiziție a terenurilor foarte avantajos la nivelul Uniunii Europene, presiunea este una ridicată. Înlocuirea pășunii cu terenuri arabile este una dintre probleme majore cu care ne confruntăm în ultimul deceniu. Diminuarea suprafețelor de pajiște/pășune afectează speciile rare (R), vulnerabile (V) sau periclitate (EN) de plante: Festuca callieri (R), Potentilla bommuelleri (R), Psilurus incurvus (R; EN), Muscari neglectum (R). Degradare determinată de impact: - alterarea habitatelor prin schimbarea compoziției de specii; - distrugerea habitatului prin cultură agricolă sau arătură; - degradarea surselor vegetale de hrană pentru faună; Localizare - suprafețe extinse din interiorul și proximitatea sitului ROSCI0065 Delta Dunării pentru următoarele habitate: 62C0* - Beștepe, Mahmudia, Doloșman, Călugăra -Iancina 92A0 – de-a lungul Brațului Sf. Gheorghe, malul drept în sensul de curgere, între localitățile Tulcea și Nufăru; între Mahmudia și Dunăvățul de Jos, pe malul stâng în sensul de curgere (între Bălteni de Sus și Mahmudia; zona Murighiol; 6440 – zona Parcheș; zona Pătlăgeanca; Canal Mila 36; Ilgani de Jos; aval Nufăru până la Bălteni de Sus; zona Vultur – Maliuc; zona Pardina; între Murighiol și Dunavatu de Sus.

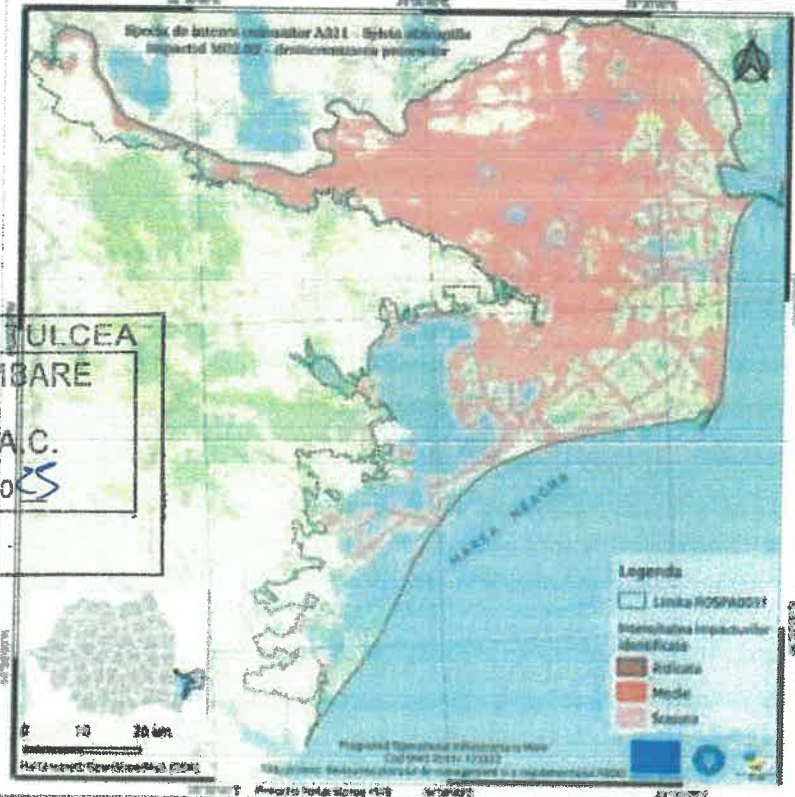
Cod	Parametru	Descriere
A.2.	Detalii	Localizare: suprafețe extinse din interiorul și proximitatea sitului ROSCI0065 Delta Dunării. Degradare determinată de impact: - alterarea fizică a habitatelor: Perișor – 2110, 3150, 1410, 1310, 1530*; Periteașca – 1310, 1410, 1530*; Sulina – 1210, 2110, 2130*, 2160, 1310, 1410, 92D0; Sf. Gheorghe – 2110, 1310, 1410, 2160, 2130*, 1530*, 2190; Beștepe - 40C0*; 1902 Cod Parametru Descriere 62C0*; - Sărături Murighiol – 1310, 1410; Corbu și Vadu – 2110, 1410; - degradarea surselor de hrană și dezvoltare pentru faună; - schimbarea compoziției de specii caracteristice; - apariția speciilor invazive sau native problematice (ruderales, colonizatoare/invadante); Această presiune este cel mai frecvent întâlnită în majoritatea habitatelor (72%). Se manifestă pe toate suprafețele acoperite de pajiști, pășuni, zona cordonului litoral și în anumite zone limitrofe localităților, chiar și în habitatele de pădure. Local, are un impact negativ asupra elementelor floristice. Un caz punctual, este pășunatul excesiv în habitatele specifice speciilor <i>Aldrovanda vesiculosa</i> (Perișor) și <i>Marsilea quadrifolia</i> (Sf. Gheorghe). În zona Perișor -Periteașca, în habitatul 3150, când nivelul apei este foarte scăzut sau când există zone de trecere a canalului. În zona Sf. Gheorghe, în habitatul 1410, prezența animalelor duce la tasarea sau distrugerea covorului vegetal. În ambele cazuri contribuie la eutrofizarea / ruderalizarea excesivă a habitatelor. De asemenea cauzează schimbări în structura covorului vegetal cu consecințe asupra menținerii structurii și funcțiilor habitatului. În condițiile climatice extreme, pășunatul ca o presiune cu intensitate ridicată sau medie duce la degradarea sau dispariția speciilor caracteristice în zone anterior ocupate de acestea, zonele fiind puternic ruderalizate având șanse reduse de refacere odată cu instalarea speciilor invazive sau ruderales (<i>Xanthium italicum</i>, <i>Cynodon dactylon</i>). Refacerea și regenerarea habitatului este împiedicată prin vătămarea repetată a speciilor, băcătorirea solului, distrugerea stratului de arbuști. Pășunatul, care în multe cazuri depășește UVM/ha din cauza numărului raportat de animale și a celui real cu mult mai mare, trebuie ținut în limita de suportabilitate stabilită și aplicat prin rotație în habitatele în care există specii protejate (R, EN, V sau Natura 2000). În zonele habitatelor, în care se pășunează în continuare la un nivel intensiv, starea de conservare a acestora este slabă, favorizând creșterea suprafețelor de sol dezgolite / fără covor vegetal. Acest aspect, corelat cu tendința de aridizare datorată creșterii temperaturilor și cu potențialul eolian ridicat al zonei poate duce la pierderea stratului de sol prin deflație. Pășunatul cu capre și oi are o acțiune mai severă prin tasarea solului și consumarea inclusiv a vegetației arbustive (lujerilor, frunzișului tufărișurilor mature, lăstarilor și drajonilor și tufe tinere). S-a observat că în anumite habitate cu umiditate mai ridicată (3130; 3260; 3270; 6410; 6420; 6430; 6440; 6510) nerespectarea perioadelor de începere și încheiere a pășunatului are consecințe distructive asupra structurii habitatului. Atât în cazul pășunatului intens sau abandonării sistemelor pastorale, lipsa pășunatului poate duce la pierderea de habitat, fragmentare sau modificarea compoziției vegetației, în cele mai multe

CONSILIUL JUDEȚEAN TULCEA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ANEXĂ LA AVIZ
P.U.D. / P.U.Z. / D.T.A.C.
Nr. 65 din 25.11.2025
Arhitect șef,

	Amenintari viitoare	situații refacerea habitatului este ireversibilă sau aproape imposibilă, cu costuri foarte ridicate. În zonele cu habitate supra-pășunate sunt necesare măsuri de prevenire a răspândirii speciilor invazive. Exploatarea prin pășunat trebuie să se facă conform legii pentru organizarea, administrarea și 1903 Cod Parametru Descriere exploatarea pajiștilor. Evitarea pășunatului intens al pajiștilor, în toate anotimpurile, dar mai cu seamă pe vreme umedă. În multe zone din ROSCI0065 Delta Dunării există animale în stabulație liberă, necrotaliat (pentru a fi mai greu de identificat). În aceste condiții datele de începere (ovine, caprine - 15 aprilie; bovine, cabaline – 1 mai) și încheiere (ovine, caprine – 1 noiembrie; bovine, cabaline – 15 octombrie) a pășunatului nu se pot aplica în ROSCI0065 Delta Dunării. O condiționare sezonieră a pășunatului ar da posibilitatea de refacere a habitatelor afectate de această presiune. Este foarte probabil ca, în ciuda măsurilor propuse prin planul de management, această formă de impact să continue să se manifeste, cu aceleași efecte ca ale presiunii actuale. I01 Specii invazive nenative (alogene) Habitate. Presiunea este localizată sub forma geometriei de tip poligon. Habitatetele în care a fost identificată presiunea: 40C0*; 62C0*; 91AA*; 91F0; 92A0; 92D0; 1210; 1310; 1410; 1530*; 2110; 2130*; 2160; 2190; 3130; 3140; 3150; 3160; 3260; 3270; 6410; 6420; 6430; 6440. Ridicată (R) – pentru presiunile actuale care au un impact semnificativ negativ ridicat, în locul respectiv, din aria naturală protejată. Schimbarea compoziției de specii caracteristice habitatului prin eliminarea acestora bazată pe competiția cu speciile invazive. Speciile invazive se răspândesc/înmulțesc cu ușurință înlocuind speciile native sau reducându-le mult suprafața. Zonele cu specii invazive se caracterizează printr-o biodiversitatea scăzută, ca urmare a ofertei trofice reduse. Zonele supra pășunate permit instalarea speciilor invazive. S-a identificat ca o reală amenințare în viitor pentru unele habitate de pădure (91AA*; 91F0; 92A0), pajiști (6410; 6420; 6430; 6440) și zone umede (3130; 3140; 3150; 3160; 3260; 3270). J01.01 Incendii Mamifere. Incendierile de stuf, de multe ori in perioade nepotrivite și scăpate de sub control, pot afecta speciile de mamifere semi acvatice (nurca europeana, vidra și castorul). Pot fi periculoase inclusiv incendierile din timpul iernii, mai ales dacă este pod de gheață. De asemenea, afectează și indirect, distrugând covorul vegetal ce camuflează animalele și expunând -le la predători, distruge adăposturile/vizuinile/refugiile ori chiar resursa trofică. Se impune realizarea unui studiu pentru a se stabili unde, când și cum se pot incendia unele zone acoperite cu stuf din RBDD (inclusiv reevaluarea zonelor concesionate pentru recoltarea stufului). Având în vedere cele prezentate mai sus se impune stabilirea unui perimetru în jurul unor localități unde să se poată incendia stuful, din perspectiva protejării împotriva incendiilor și asigurarea hranei pentru animalele domestice; la realizarea perimetrului destinat incendierilor să se țină cont de elemente de biodiversitate ori habitate sensibile, prezența unor taxoni foarte rari, colonii de păsări, configurația canalelor, lacurilor, direcția vântului; în funcție de aceste elemente de biodiversitate se va stabili dacă
	Detalii	

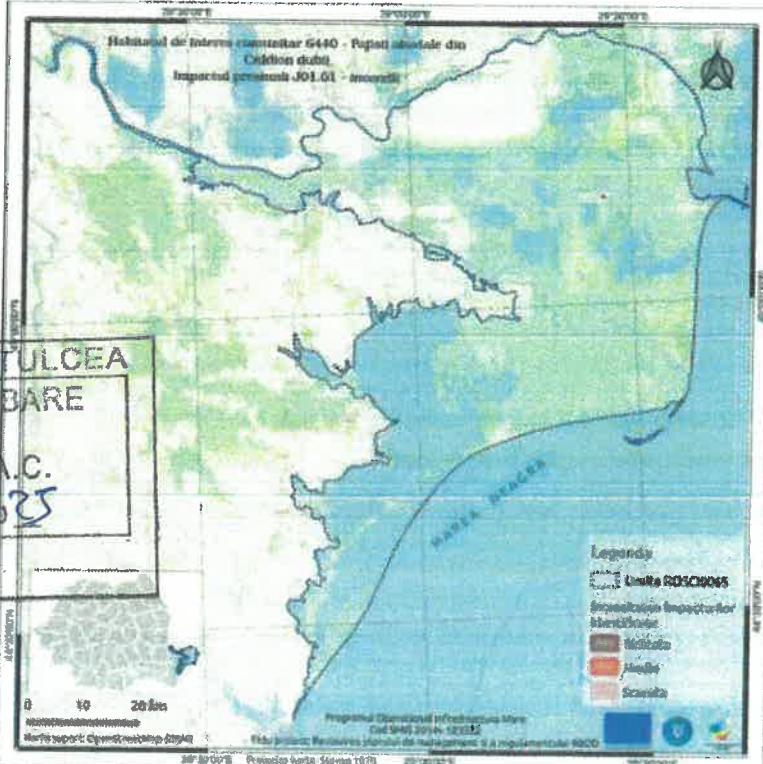


		incendierea se va face anual ori la un anumit număr de ani, pe aceleași perimetre ori dacă acestea se vor schimba ș.a. De asemenea, mărimea suprafețelor parcelor cu stuf incendiate ar trebui sa fie relativ mică pentru a da șansa adăpostirii în zonele apropiate a animalelor surprinse de foc. Păsări. Incendierea aceleiași suprafețe stuficole mai mult de doi ani consecutiv va determina o scădere drastică (60 -80%) a populațiilor speciilor de nevertebrate caracteristice acestor tipuri de habitate ceea ce determină scăderi semnificative ale populațiilor speciilor de păsări insectivore. Reptile și amfibieni. Arderea stufului, de multe ori în perioade nepotrivite și scăpate de sub control, poate afecta speciile de reptile și amfibieni (Bombina bombina, Triturus dobrogicus, Emys orbicularis, Testudo graeca, Vipera ursinii moldavica). Nevertebrate. Incendiile de vegetație reprezintă cea mai violentă formă de impact direct asupra speciilor de nevertebrate, mai ales la formele larvare (mai puțin mobile), dar mai ales a habitatelor specifice acestora. Habitate. Presiunea este localizată sub forma geometriei de tip poligon. Habitatul în care a fost identificată presiunea: 62C0*; 91AA*; 91F0; 92A0; 92D0; 1410; 2130*; 2160; 3260; 6440 ; 7210*.
--	--	---

Cod	Parametru	Descriere
B.1.	Amenințare viitoare	M02.02. Desincronizarea proceselor
F.1.	Specia	<i>Sylvia atricapilla</i>
F.2.	Localizarea impacturilor cauzate de amenințările viitoare asupra speciei (geometrie)	
F.3.	Localizarea impacturilor cauzate de amenințările viitoare asupra speciei (descriere)	Amenințarea a fost identificată pe aproape tot teritoriul RBDD, dar mai izolat în zona Sinoe – Istria – Vadu și pe sectorul litoral Edighiol – Vadu.
F.4.	Intensitatea localizată a impacturilor cauzate	Scăzută

	de amenințările viitoare asupra speciei	
F.5.	Confidențialitate	Public
F.6.	Detalii	Suprafața totală: 113893.646 ha
G.2.	Codul unic al tipului de habitat	6440
G.3.	Localizarea impactului cauzat de presiunile actuale asupra tipului de habitat	Hartile presiunilor actuale și a intensității acestora asupra habitatelor de interes comunitar; 6440 pajisti aluviale ale vailor raurilor din <i>Cnidion dubii</i>
B.1.	Amenințări viitoare	A04.02.05 Pasunatul neintensiv în amestec de animale G05 Alte intruziuni și dezechilibre umane I01 Specii invazive nenatice (alogene) M01.02 Secete și precipitații reduce
H.1.	Clasificarea tipului de habitat	Habitat de importanță comunitară
H.2.	Codul unic al tipului de habitat	6440
H.3.	Localizarea impactului cauzat de amenințările viitoare asupra tipului de habitat (geometrie)	Hartile amenințărilor asupra habitatului de interes comunitar: 6440 pajisti aluviale ale vailor raurilor din <i>Cnidion dubii</i> .

CONSILIUL JUDEȚEAN TULCEA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ANEXĂ LA AVIZ
P.U.D. / P.U.Z. / D.T.A.C.
Nr. 65 din 25.11 2025
A. Popot gsf,



CAPITOLUL 6

HABITATELE DE INTERES COMUNITAR PREZENTATE ÎN FORMULARUL STANDARD ȘI SITUAȚIA LOR ÎN ROSCI0065 DELTA DUNĂRII NATURA 2000

Situația habitatului în Formularul standard ROSCI 0065 (FS)

Nr. Crt./AC/FS	Parametru	Suprafața ocupată - ha	Suprafața ocupată-%	Informații cu privire la distribuție
23/*, **/(1)	6440 Pajisti	4251,77 ha	0.937	Pajiști aluviale din luncile râurilor, mezo-higrofile, cu regim
PROIECTANT GENERAL:				S.C. ADDA SRL 16

	aluviale ale vailor raurilor din Cnidion dubii	(42,51 kmp)		natural de inundare, în condiții climatice continentale până la subcontinentale, pe aluviosoluri și gleiosoluri. Habitatul este bine reprezentat pe partea dreaptă a brațului Sfântu Gheorghe (de la Tulcea până la Dunavățu de Jos) și în jurul complexului lagunar Razelm-Sinoe, în baza prezenței as. Poëtum pratensis. Habitatul este larg răspândit, în toată Delta Dunării, de-a lungul malurilor canalelor Sulina, Sfântu Gheorghe și Chilia și a ramificațiilor acestora, precum și în arealul sau în împrejurimile incintelor agricole (e.g. Pardina, Sireasa, Tătaru, Carasuhă, Dunavăț-Murighiol etc).
--	---	-------------	--	---

Evaluarea stării de conservare a habitatelor de interes comunitar din ROSCI 0065 Delta Dunării

Nr. crt.	Denumire habitat	Evaluare habitat d.p.d.v. al:			
		Suprafața ocupată	Structuri și funcții	Perspectivă	
23.	6440 Pajiști aluviale ale văilor râurilor din Cnidion dubii	Favorabilă	Favorabilă	Favorabilă	Favorabilă

6.3.1.23 Habitatul 6440 Pajiști aluviale ale văilor râurilor din Cnidion dubii

Evaluarea stării de conservare a tipului de habitat din punct de vedere al suprafeței
tipul de habitat

Tabelul E: Parametri pentru evaluarea stării de conservare a tipului de habitat d
al suprafeței ocupate

Nr.	Parametru	Descriere
E.1	Clasificarea tipului de habitat	EC-tip de habitat de impo
E.2	Codul unic al tipului de habitat	6440 Pajiști aluviale ale Cnidion dubii
E.3	Suprafața ocupată de tipul de habitat în aria naturală protejată	4251.76 ha
E.4	Calitatea datelor pentru suprafața ocupată de tipul de habitat în aria naturală protejată	Bună
E.5	Raportul dintre suprafața ocupată de tipul de habitat în aria naturală protejată și suprafața ocupată de acesta la nivel național	1,14 % din suprafața hab național (Clasa C) Suprafața ocupată la habitatul 6440 este Suprafața la nivel națio din Raportul sintetic p conservare a speciilor interes comunitar din Ro și colab., 2015). În Form sitului ROSCI0065 sup habitatul 6440 în aria este de 4536 ha.
E.6	Suprafața ocupată de tipul de habitat în aria	Neconștientizată

CONSILIUL JUDEȚEAN TULCEA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ANEXĂ LA AVIZ
P.U.D. P.U.Z. / D.T.A.C.
Nr. 68 din 25.11.2025
Arhitect șef,

E.8	Suprafața de referință pentru starea favorabilă a tipului de habitat în aria naturală protejată	Nu există informații estimare
E.9	Metodologia de apreciere a suprafeței de referință pentru starea favorabilă a tipului de habitat din aria naturală protejată	S-a considerat suprafața nivelului anului 2020, Formularul Standard al Delta Dunării. Nu sunt metodologia de apreciere referință pentru starea de habitat din aria naturală. Formularul Standard, dar a fost apreciată ca bună.
E.10	Raportul dintre suprafața de referință pentru starea favorabilă a tipului de habitat și suprafața actuală ocupată	">" – mai mare
E.11	Tendința actuală a suprafeței tipului de habitat	"0" – stabilă
E.12	Reducerea suprafeței tipului de habitat se datorează restaurării altui tip de habitat	Nu este cazul
E.13	Explicații asupra motivului descreșterii suprafeței tipului de habitat	Nu este cazul
E.14	Calitatea datelor privind tendința actuală a suprafeței tipului de habitat	Bună
E.15	Magnitudinea tendinței actuale a suprafeței tipului de habitat	Nu este cazul. Evaluarea habitatului se face pentru
E.16	Magnitudinea tendinței actuale a suprafeței tipului de habitat exprimată prin calificative	"0" - este stabilă
E.17	Schimbări în tiparul de distribuție a suprafețelor tipului de habitat	Nu există schimbări în tipul suprafețelor tipului de ariei naturale protejate sau ac ne semnificative
E.18	Starea de conservare a tipului de habitat din punct de vedere al suprafeței ocupate	"FV" – favorabilă;



Tabelul F Parametri pentru evaluarea stării de conservare a tipului de habitat din structurile și funcțiile sale specifice

Nr.	Parametru	Descriere
E.1	Clasificarea tipului de habitat	EC-tip de habitat comunitară
E.2	Codul unic al tipului de habitat	6440 Pajiști râurilor din C
F.3	Structura și funcțiile tipului de habitat	Structura și funcții habitat, incluzând sale tipice și bune, fără semnificative
F.4	Starea de conservare a tipului de habitat din punct de vedere al structurilor și al funcțiilor specifice	"FV" – Favorabilă
F.5	Tendința stării de conservare a tipului de habitat din	"0" = stabilă

Tabelul G Parametri pentru evaluarea stării de conservare a tipului de habitat din al perspectivelor sale viitoare

Nr.	Parametru	Descriere
E.1	Clasificarea tipului de habitat	EC-tip de habitat de importanță
E.2	Codul unic al tipului de habitat	6440 Pajiști aluviale ale vâlcilor din Cnidian dubii
G.3	Tendința viitoare a suprafeței tipului de habitat	Tendința naturală a habitatului de management este "0" – îmbunătățirea stării de conservare necesare măsuri de management creșterea suprafeței ocupate, implementarea măsurilor din management tendința viitoare crescătoare
G.4	Raportul dintre suprafața de referință pentru starea favorabilă și suprafața tipului de habitat în viitor	"=" - aproximativ egal (dacă condițiile expuse la punctul G.3)
G.5	Perspectivile tipului de habitat în viitor	"FV" – Favorabilă Dacă se aplică măsuri corecte, reabilitează suprafața de referință habitatului sunt bune pe termen (5-10 ani).
G.6	Efectul cumulat al impacturilor asupra tipului de habitat în viitor	Scăzut -Impacturile, respectiv și amenințările viitoare, vor

CONSILIUL JUDEȚEAN TULCEA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ANEXĂ LA AVIZ
P.U.D. (P.U.Z.) D.T.A.C.
Nr. 65 din 25.11.2025
Arhitect șef,

Tabelul H Parametri pentru evaluarea stării globale de conservare a tipului de ha		
Nr.	Parametru	Descriere
E.1	Clasificarea tipului de habitat	EC-tip de habitat de importan
E.2	Codul unic al tipului de habitat	6440 Pajiști aluviale ale v Cnidion dubii
H.3	Starea globală de conservare a tipului de habitat	"FV" – favorabilă
H.4	Tendința stării globale de conservare a tipului de habitat	"0" – este stabilă
H.5	Detalii asupra stării globale de conservare a tipului de habitat necunoscute	Nu este cazul

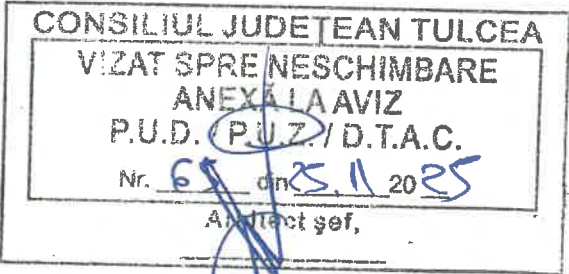
CAPITOLUL 7

OS2 Asigurarea conservării habitatului, în sensul menținerii stării de conservare favorabilă, a habitatului 6440 Pajiști aluviale ale văilor râurilor din Cnidion dubii MM2.23. Menținerea/atingerea unei stării de conservare favorabilă a habitatului 6440 Pajiști aluviale ale văilor râurilor din Cnidion dubii

Cod activitate	Impact P/A	Activitate	Descriere
2.23.1	A02.03 Inlocuirea pasunii cu terenuri arabile	Reglementary specifice ale activitatilor privind schimbarea regimului de utilizare a terenurilor sau coruprilor de apa PRIORITATE MEDIE	Va fi elaborată o strategie de gestionare (management) a habitatelor specifice sau în care există semnalări ale prezenței speciilor de plante caracteristice habitatelor de interes comunitar. Reglementarea modului de folosință a terenului în zonele din vecinătatea habitatului. Pentru menținerea suprafețelor de habitat în stare favorabilă pentru conservare este important utilizarea lor ca pajiști fără alte intervenții antropice.

CAPITOLUL 8-10

OS 2 Asigurarea conservării habitatului, în sensul menținerii stării de conservare favorabilă, a habitatului 6440 Pajiști aluviale ale văilor râurilor din Cnidion dubii MM 2 23 Menținerea/atingerea unei stării de conservare favorabilă a habitatului 6440 Pajiști aluviale ale văilor râurilor din Cnidion dubii



Nr.	Activitate	Anul 1				Anul 2				Anul 3				Anul 4				Anul 5				Prioritate	Re
		T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4		
MM 2.23.	2.23.1		X	X	X		X	X	X		X	X	X		X	X	X		X	X	X	Medie	M.I A.N A.F
MM 2.23.	2.23.2		X	X	X		X	X	X	X	X	X						X	X			Mare	M.I A.N A.F A.F Tul A.F Coi
MM 2.23.	2.23.3									X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Medie	A.F R.N
MM 2.23.	2.23.4		X	X	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X							Mare	A.F
MM 2.23.	2.23.5					X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X					Mare	M.I A.N A.F
MM 2.23.	2.23.6		X	X			X	X			X	X			X	X			X	X		Mare	M.I A.N A.F A.F Coi M.I A.N

OS2 Asigurarea conservării habitatului, în sensul menținerii stării de conservare favorabilă, a habitatului 6440 Pajiști aluviale ale văilor râurilor din Cnidi

MM2.23. Menținerea/atingerea unei stări de conservare favorabilă a habitatului 6440 Pajiști aluviale ale văilor râurilor din Cnidi

MM2.23	2.23.1	300	Monitorizări, investigații în teren	Număr/litri	560	700.000	PI
MM2.23	2.23.2	50	Combustibil (Studiu de monitorizare, investigații în teren asupra managementului pășunatului)	Litri	1000	500.000	
MM2.23	2.23.3	100	Studiu de evaluare	număr	1	280.000	
MM2.23	2.23.4	80	Combustibil (Studiu de evaluare, Proiect de implementare)	litri	400	1.200.000	Bu
MM2.23	2.23.5	260	Combustibil (Studiu de evaluare Proiect de dezvoltare infrastructură managementul deșeurilor)	litri	2000	2.480.000	

CONSILIUL JUDEȚEAN TULCEA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ANEXĂ LA AVIZ
P.U.D. / P.U.Z. / D.T.A.C.
Nr. 65 din 25.11.2025
Arhitect șef,

OS 2 Asigurarea conservării habitatului, în sensul menținerii stării de conservare favorabilă, a habitatul
ale văilor râurilor din Cnidion dubii

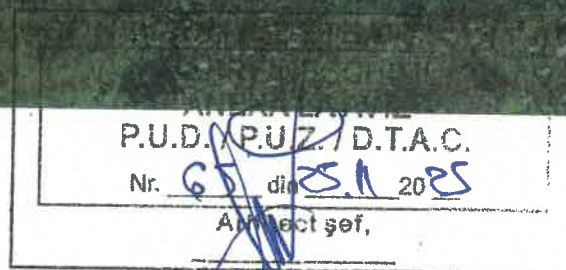
2.23. Menținerea/atingerea unei stări de conservare favorabilă a habitatului 6440 Pajiști aluviale ale vi
dubii

2.23.	2.23.1					
2.23.	2.23.2					
2.23.	2.23.3					
2.23.	2.23.4					
2.23.	2.23.5					
2.23.	2.23.6					
2.23.	2.23.7					

IMAGINI REPREZENTATIVE HABITATULUI 6440 DIN ANEXA 11.2



CONSILIUL LOCAL
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ANEXĂ LA AVIZ
P.U.D./P.U.Z./D.T.A.C.
Nr. 65 din 25.11.2025
Arhitect șef,



CAPITOLUL 12 - 13

Cod habitat	Denumire habitat Natura 2000	Correspondență în sistemul de c românesc*
6440	Pajiști aluviale din Cnidion dubii	R3715 Pajiști danubian-pan stolonifera
		R3716 Pajiști danubiano-po pratensis, Festuca pratensi pratensis

13.1.4. HABITATELELE DIN ANEXA II INVESTIGATE (FIȘA STANDARD ROSC
DINĂRII:

17	Pajiști aluviale din Cnidion dubii (6440)
----	---

Situatia ocuparii definitive pe teren :

- Suprafata totala aferenta studiului: 500,00 mp

- Suprafata totala a celor două locuințe: **150,00 mp**
- Suprafata totala construita terase descoperite / foișoare: **24,50 mp**
- Suprafata totala zone cai de comunicatie rutiera si pietonala: **172,60 mp**
- Suprafata totala a spatiilor verzi: **152,90 mp**

Proiectul nu presupune transformarea unor suprafețe naturale deoarece suprafața vizată este antropizată, în intravilanul localității.

Funcțiunea nu generează un impact negativ asupra speciilor și habitatelor din ariile naturale de interes conservativ.

Pe amplasamentul investiției nu s-au identificat habitate și specii de floră și faună pentru care au fost decretate ariile naturale de interes comunitar.

De asemenea pe amplasament nu au fost identificate cuiburi de pasari sau animale.

VECINATATILE AMPLASAMENTULUI :

NORD : U.A.T. drum IE 30304 – hotar pe o distanta de 15,86 m; pct 11-2;

EST : teren proprietate privata IE 30438 – hotar pe o distanta de 27,73 m; pct 6-11;

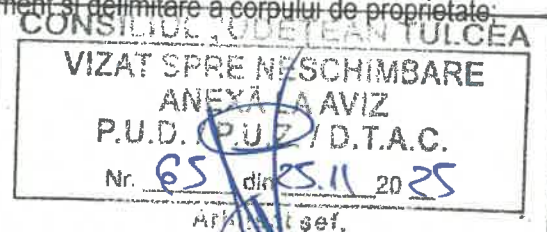
SUD : teren proprietate privata IE 30451 – hotar pe o distanta de 21,92 m; pct 5-6;

VEST : teren proprietate privata avand IE 30445 – hotar pe o distanta de 27,28 m; pct 2-5;

Terenul nu este grevat de servituți.

1.3. Surse documentare

- PUG și Regulament Local de Urbanism aferent, avizat și aprobat conform legii;
- Ridicarea topografică și planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate;
- Studiul geotehnic;
- Actele care dovedesc proprietatea;
- Certificatul de urbanism;



Coordonatele STEREO 70 ale terenului

COORDONATELE STEREO 70		
N.C. 30444, com. Sfântu Gheorghe, sat Sfântu Gheorghe, județul Tul		
Nr. pct.	X (m)	Y (m)
1	862540,72	388100,18
2	862540,98	388099,92
3	862542,58	388098,52
4	862554,52	388092,50
5	862553,82	388088,20
6	862552,47	388087,08
7	862551,64	388082,74
8	862550,92	388078,73
9	862547,93	388065,95

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.0. REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI :

Suprafata studiata in prezenta documentatie este de 500,00 mp, si se afla in intravilanul comunei Sfântu Gheorghe, conform Planului General de Urbanism nr. 43/1999, aprobat prin hotararea Consiliului Local al comunei Sfântu Gheorghe nr. 23/07.07.2020.

Titlul de proprietate : intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, în proprietatea S.C. EXOCET CONSULTING S.R.L. conform Act Notarial nr. 457/2021 emis de NP Avram Elena, conform extras carte funciara de informare nr. 30444.

Suprafata terenului masoara 500,00 mp, conform extrasului de carte funciara pentru informare, eliberate OCPI.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 32/16.11.2023, pe terenul studiat nu este grevat de sarcini si servituti: imobilul nu este inclus in lista monumentelor istorice si/sau ale naturii, in zona de protectie a acestora, sau in zona protejata; partial zona protejata pe baza normelor sanitare.

Imobilul se afla in EXTINDERE ZONA DE LOCUIT sub interdictie temporara de construire (pana la aprobare PUD sau PUZ).

2.1. REGIMUL ECONOMIC AL TERENULUI :

Folosinta actuala a terenului : intravilan, arabil, conform incadrarii cadastrale ;

Destinatia propusa : se doreste construirea a doua locuinte P+M+împrejmuire proprietate + chioșc (foișor)

Reglementari fiscal : HCL nr. 86/2022 privind aprobarea valorilor impozabile, impozitelor si taxele locale, precum si a taxelor speciale pentru anul fiscal 2023.

2.2. REGIMUL TEHNIC AL TERENULUI :

Conform P.U.G. aprobat, amplasamentul este situat in intravilanul localitatii Sfântu Gheorghe, comuna Sfântu Gheorghe, pe teren cu destinatia de arabil, Zona pentru locuinte – regim mic/mediu de inaltime ;

Lr – locuinte tip rural – P, P+M, P+1, P+ 1+M ;

Lm – locuinte medii – P+M, P+1, P+1+M, P+2, P+2+M ;

Funcțiune predominanta : locuirea, ca funcțiune de baza ;

Utilizari permise : locuinte (inclusiv case de vacanta), funcțiuni compatibile si funcțiuni complementare, cu suprafata construita la sol de maximum 200 mp ;

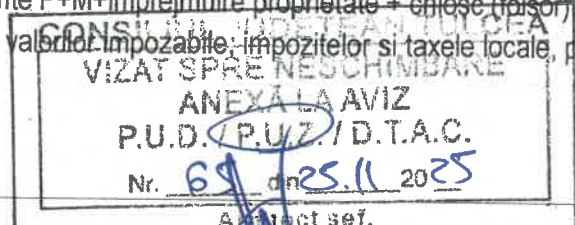
Se pot face constructii noi, reparatii, modernizari, consolidari, supraetajari, extinderi pentru toate tipurile de funcțiuni ;

Funcțiuni compatibile cu locuirea – funcțiuni adapostite in aceeasi cladire cu locuinta, cu care pot coexista in bune conditii ;

Funcțiuni complementare locuirii – funcțiuni care se pot dezvolta pe loturi distincte celor ocuuate de locuinte sau de locuinte si funcțiuni compatibile ;

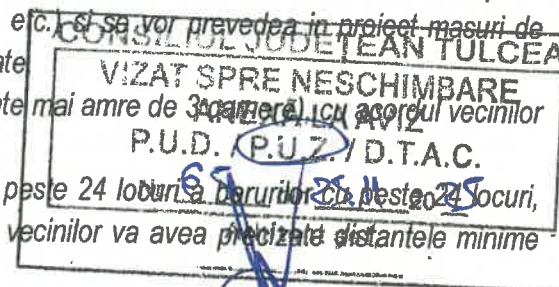
Utilizari permise cu conditii : pentru locuinte, funcțiuni compatibile si complementare – se pot face extinderi, R.K., consolidari, modernizari, supraetajari – cu conditia respectarii rezistentei, a stabilitatii si sigurantei cladirii existente sau de care se face alipirea ; se vor respecta prevederile Legii nr. 10/1995.

- sunt permise funcțiuni compatibile cu locuirea, adapostite in aceeasi cladire, dar pe maxim 60% din A.D. exemple : magazin alimentar, magazin produse nealimentare de folosinta periodica, atelier de croitorie, cizmarie, farmacie, cabinet stomatologic, birouri bar cu max. 12 locuri, pensiune cu maxim 6



locuri, alte spații similare, cu condiția să nu deranjeze locuința proprie și, mai ales, vecinătățile, cu respectarea Ordinului nr. 536/1997.

- **Funcțiuni complementare locuirii**, care pot adăposti în clădiri aflate pe loturi distincte de cele cu locuințe, dar care cuprind unități neperturbatoare pentru locuințele de pe alte parcele (magazine, alimentație publică, ateliere de croitorie, cizmarie, curelărie, impletitura papură, reparat sau confecționat unelte agricole, alte funcțiuni cu condiția să nu fie deranjate locuințele ce pot exista pe parcelele din jur, cu asigurarea distanțelor și condițiilor de protecție conform Ordinului nr. 533/1997, a igienei zonei adiacente și a prevederilor Legii nr. 10/1995.
- se pot face: dezafectări, reparații, extinderi, modernizări, supraetajări, cu respectarea Codului civil, a stabilității și siguranței construcțiilor existente; se va solicita acordul proprietarilor de imobile ce pot fi afectate (pentru pereți comuni, apropiere periculoasă, etc.) și se vor prevedea în proiect măsuri de asigurări a stabilității și siguranței construcțiilor învecinate
- Se poate face turism sau agroturism (pentru o capacitate mai mică de 3 camere) cu acordul vecinilor directi;
- Pentru distanțe mai mici de 10 m a restaurantelor de peste 24 locuri, teraselor, piscinelor, față de limitele terenului, acordul vecinilor va avea prevederile minime de apropiere permise;



Pentru a nu fi deranjată zona de locuire, nu se vor amenaja restaurante sau alte unități de alimentație publică cu peste 40 de locuri, discoteci, saloane de nunți, cluburi cu peste 100 mp A.D. în zona L.

- nu se vor prevedea puncte de colectare/prelucrare a pestelui sau ateliere deranjante, decât cu acordul legal al vecinilor directi și dacă, de la orice construcție/amenajare definitivă sau provizorie și limitele proprietății sunt cel puțin 15 și se asigură măsuri de diminuare a poluării; acordul vecinilor va fi și pentru distanțe mai mici față de limitele terenului;
- nu se vor amenaja ateliere ce pot provoca, prin procesul de lucru, variații de tensiune pe rețea, decât dacă se asigură măsuri de contracarare, pe cheltuielă investitorului;
- nu se vor amplasa turnuri de telefonie mobilă, printre locuințe, dacă distanța până la limitele terenului nu este de cel puțin H/2, în caz contrar obținându-se acordul vecinilor directi.

Sunt construibile terenurile care au dimensiunea minimă a deschiderii parcelei, către calea de acces, de 12 m. Sunt admise numai construcțiile în regim discontinuu – clădiri izolate pe parcelă. Se interzice amplasarea de locuințe înșiruite, care nu sunt caracteristice zonei.

- **Utilizări interzise:** Nu se vor amplasa baruri, cafenele, ceainării, restaurante, discoteci, la mai puțin de 100 m de școli, biserici, dispensare medicale, unități de asistență socială, tabere de copii sau unități similare; idem nu se vor amplasa astfel de unități la mai puțin de 50 m de primării, sedii ale unităților financiare, cimitire.
- pe o distanță de 50 m de la limitele cimitirului nu se vor construi locuințe, instituții social-culturale, agro-turism, turism, construcții medicale, de învățământ, birouri, ateliere ce necesită factori de mediu fără impurități; se pot amenaja aici ateliere de obiecte funerare, depozite, de materiale de construcție, altele similare și de mediu;
- se interzic construcții în zone cu bălțiri, fără îmbunătățirea calității terenului (platformă, soclu înalt);
- se interzic construcții fără hidroizolație peste soclu și fără fundație sub cota de îngheț;
- se interzic construcții fără amenajări perimetrale de dirijare a apelor pluviale de la soclu spre exterior;
- se interzic anexe poluante sub distanțe normate (acolo unde se permit grupuri sanitare uscate sau fose vidanjabile ori septice, ele se vor distanța la min. 10 m de limitele terenului);

Suprafata terenului pentru care se solicita certificatul de urbanism este de 500,00 mp, conform extrasului de carte funciara pentru informare eliberate de OCPI.

2.3. Evoluția zonei

Zona studiată prezintă un mare potențial de dezvoltare urbană, fiind inclusă în intravilanul comunei Sfântu Gheorghe asimilat TRUP 1/UTR 1 conform P.U.G. nr. 43/1999, *Extindere zona de locuit iar prin PUZ se propune urmatorul U.T.R. – Zonă locuințe individuale și funcțiuni complementare.*

Zona beneficiază de accese carosabile și pietonale și de rețele tehnico-edilitare.

2.4. Încadrarea în localitate

Planșa „ÎNCADRARE ÎN ZONĂ” prezintă poziția amplasamentului în cadrul teritoriului administrativ și relațiile acestuia cu mediul natural și antropic existent.

Parcela studiată este situată în partea de nord a intravilanului a comunei Sfântu Gheorghe, la aproximativ 2,57 km de plaja Sfântu Gheorghe și la 480 m de brațul Sfântu Gheorghe.

2.5. Elemente ale cadrului natural

Particularitățile principalelor elemente climatice

Climatic zona se încadrează climei temperat continentale și se caracterizează prin următoarele valori:

- temperatura medie anuală a aerului : $+10^{\circ}\text{C}$;
- temperatura minimă absolută : $-26,8^{\circ}\text{C}$;
- temperatura maximă absolută : $+39,5^{\circ}\text{C}$;
- precipitații medii anuale : 400 mm/an;
- adâncimea maximă de îngheț : $h = -0,80-0,90\text{ m}$.

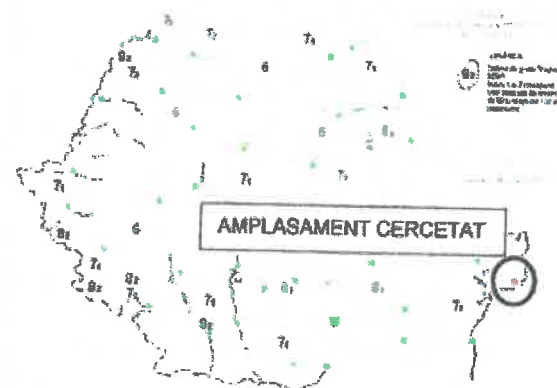
Conform hărților climatice prevăzute de STAS 6054/1977, s-a stabilit:

- temperatura de calcul pentru vară : $+36^{\circ}\text{C}$;
- temperatura de calcul pentru iarnă conform SR 10907/1-97 : -15°C ;

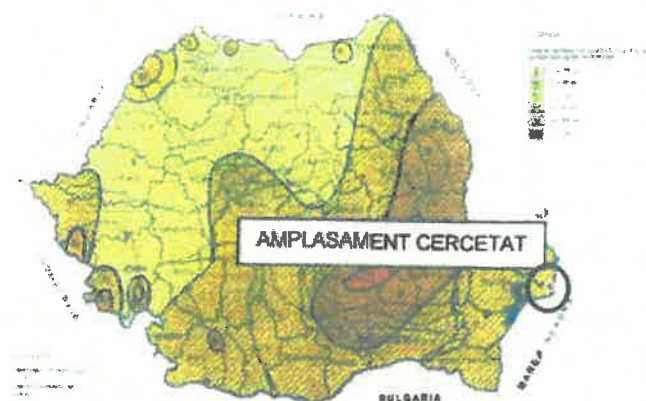
Viteza de calcul a vânturilor conform CR-1-1-4-2012 este 25,8 m/s (media/10 min. la 10 m, având 50 ani interval mediu de recurență) iar presiunea de referință a vântului bazată pe viteza mediată pe 10 min. este 0,6 kPa.

Încărcările date de zăpadă sunt 2,0 kN/mp conform CR-1-1-3-2012.

Din punct de vedere seismic, conform normativului P100-1/2013 valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare este $a_g = 0,20g$, pentru cutremure având intervalul mediu de recurență IMR = 225 ani (fig.4).



SR 11100/1/93 "Zonare seismică Macrozonarea Teritoriului României"



PATN Secțiunea a V-a, Zone de risc natural
Cutremure de pământ

- **amplasamentul studiat este situat în teritoriul administrativ al localității Sfântu Gheorghe, pe malul stâng al brațului Sfântu Gheorghe al fluviului Dunărea;**

- terenul din amplasamentul propus pentru studiu, se prezintă relativ plan, ușor înclinat și lipsit de eroziuni sau instabilități vizibile;

- lucrările geotehnice executate în amplasamentul studiat, au evidențiat prezența unui complex aluvionar preponderent nisipos, galben – cafeniu sau cenușiu – negricios, cu scoici și melci, puternic umezit sau imersat sub adâncimea de 1,5 m având consistență redusă și compresibilitate ridicată, reprezentat de nisipuri prăfoase, nisipuri argiloase, nisipuri fine și medii, uneori nisip mare, cu zone mărte și lentil argilo – prăfoase plastic moi, ori intercalații de turbă neagră, compresibilă.

Nivelul pânzei freatice s-a stabilizat în foajele executante, la adâncimea de 1,5 m față de cota terenului, după ce a apărut sub formă de infiltrații la interceptarea straturilor nisipoase.

Riscuri antropice

În zona studiată nu există riscuri antropice.

2.6. Circulația

Circulația principală în zonă se desfășoară pe drumul având N.C. 30304 în partea de Nord a terenului studiat, drum neasfaltat, de nisip având o lățime de aproximativ 4,00 m.

În zona studiată, pe strada menționată anterior nu sunt amenajate trotuare pe toată lungimea strazii, doar parțial în anumite zone. Circulația pietonală se desfășoară pe carosabil parțial însă în prezent această formă de deplasare are o cota foarte mică de trafic.

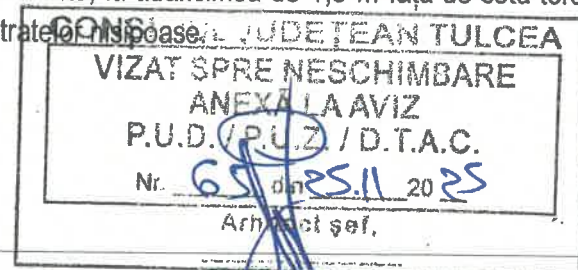
Accesul rutier și pietonal la amplasament se face direct prin drumul de acces din Nordul parcelei studiate având NC 30304.

În zonă nu există transport în comun.

2.7. Ocuparea terenurilor

Pe terenul studiat nu există construcții.

Teren, proprietate particulară având NC 30444 domeniu privat, în suprafață măsurată de 500,00 mp (din acte 500,00 mp).



2.8. Echiparea edilitară

Pe strada din Nordul parcelei (N.C. 30304) există rețele de canalizare, de alimentare cu apă și linii electrice aeriene, conform ridicării topografice, dar și planul de prezentare/legementariilor edificare (vezi plansa REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA).

2.9. Probleme de mediu

Spatiile verzi cu rol de protecție și ambientale din vecinătatea zonei studiate ocupând suprafețe relativ reduse, fiind insuficiente și neîntretinute. Se recomandă amenajarea, întreținerea și dezvoltarea acestora.

2.10. Opțiuni ale populației

Comuna Sfântu Gheorghe beneficiază de potențial natural valoros cu caracteristici și dotări ce pot prelua cetățenii în regim turistic prin închirierea de camere în sezonul de vară și totodată zona manifestă din ce în ce mai pregnant o atractivitate deosebită pentru realizarea de locuințe individuale pe lot și de obiective de agrement și turism.

Zona studiată prezintă un mare potențial de dezvoltare urbană, fiind foarte atractivă pentru construirea de locuințe individuale și agrement (pensiuni, agropensiuni, moteluri, hoteluri).

Zona beneficiază de accese carosabile și pietonale – pe platformele de nisip existente între limitele proprietăților (proprietate).

Elaboratorul studiului apreciază că realizarea propunerii de edificare a celor două locuințe pe acest lot, va influența favorabil dezvoltarea localității prin valorificarea superioară a terenului așa cum este promovată documentația urbanistică de edificii comunei în imediata vecinătate.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

- amplasamentul obiectivului studiat este situat în teritoriul administrativ al localității Sfântu Gheorghe, pe malul stâng al brațului Sfântu Gheorghe al fluviului Dunărea;
- terenul din amplasamentul propus pentru studiu, se prezintă relativ plan, ușor înclinat și lipsit de eroziuni sau instabilități vizibile;
- lucrările geotehnice executate în amplasamentul studiat, au evidențiat prezența unui complex aluvionar preponderant nisipos, galben – cafeniu sau cenușiu – negricios, cu scoici și melci, puternic umezit sau imersat sub adâncimea de 1,5 m, având consistență redusă și compresibilitate ridicată, reprezentat de nisipuri prăfoase, nisipuri argiloase, nisipuri fine și medii, uneori nisip mare, cu zone mătase și lentil argilo – prăfoase plastic moi, ori intercalații de turbă neagră, compresibilă;
- nivelul pânzei freatice s-a stabilizat în forajele executate, la adâncimea de 1,5 m față de cota terenului, după ce a apărut sub formă de infiltrații și interceptarea straturilor nisipoase.

3.2. Prevederi ale PUG

Zona studiată prezintă un mare potențial de dezvoltare urbană, fiind inclusă în intravilanul comunei Sfântu Gheorghe, asimilat TRUPUL 1/ UTR 1, conform P.U.G. nr.43/1999 *Extindere zona de locuit* iar prin PUG se propune următorul UTR – Zonă locuințe individuale și funcțiuni complementare.

Teren, proprietate particulară având NC 30444 în suprafață măsurată de 500 mp (din acte 500 mp).

3.3. Valorificarea cadrului natural

Spatiul în care urmează a se integra noua construcție este amplasat în partea de Vest a comunei Sfântu Gheorghe, într-o zonă aflată în plină dezvoltare dar care nu oferă în prezent condiții deosebite de cadru natural.

În apropierea parcelei studiate nu există valori ale patrimoniului cultural construit (monumente de arhitectură și situri arheologice), în schimb zona face parte din situl protejat Natura 2000 - Delta Dunării (ROSC10065 și ROSPA0031).

3.4. Modernizarea circulației

Circulația principală în zonă se desfășoară pe strada din nordul parcelei studiate (N.C. 30304), drum neasfaltat, de nisip având o lățime de aproximativ 5,00 m.

Prin prezentul PUZ se menține circulația rutieră și pietonală în zonă.

Pentru interior vor fi prevăzute pentru deservirea lotului alei carosabile (aproximativ 4,00 latime) și pietonale (aproximativ 1,10 m latime).

✓ Amenajarea accesului pe parcelă;

Organizarea circulației în incintă, a ținut cont de următoarele condiționalități:

- organizarea intrării și ieșirii autovehiculelor/bărcilor la distanță relativ mică.
- asigurarea razelor de girație pentru acces și ieșire.

Parcaje:

În conformitate cu HG. nr. 525/1996 și H.G. nr. 855/2001, Anexa 5. pct. 5.11.1 **se asigură minim 1 loc de parcare/garare în incinta lotului reglementat.**

Se vor prevedea platforme înierbate pentru parcare bărcilor.

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

Se intenționează realizarea a două locuințe individuale, izolate pe lot, P, P+M, în suprafața de cca. 500 mp (terenul) și max. 75 mp/locuință.

*P.O.T., C.U.T., Regim de înălțime max., spații verzi, parcuri, accese, aliniamente.

Criteriile principale care au stat la baza concepției de organizare urbanistică sunt:

- * forma parcelei propusă pentru edificarea construcțiilor;
- * orientarea față de punctele cardinale și față de drumul de acces;
- * facilitatea realizării accesului autoturismelor către lotul propus.

Regimul de înălțime

- Înălțimea: P, max. P+M;
- Vor respecta condițiile de construire din H.G. 525/1996 și H.G. 1516/2008, dar și de Legea 350/2001 – legea urbanismului;
- Vor respecta Legea 350/2001; H.G. 525/1996; H.G. 1516/2008 privind modul și condițiile de construire în localitățile Deltei Dunării.

Zonificarea funcțională pe parcelă este prezentată în **Plansa – "REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ"** și cuprinde spațiul destinat locuințelor individuale pe lot, zona de amplasare a construcțiilor (zona edificabilului), zona pentru realizarea acceselor principale cu amenajările ambientale aferente, spații destinate amplasării utilitatilor, spații verzi de protecție și ambientale.

Propunerea zonei edificabile, conform **PLANSA - "REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCTIONALA"**, se va face prin retrageri conform Codului Civil și normelor de protecție contra incendiilor (asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri), a normelor de însorire și iluminat natural, de protecție contra zgometului și nocivităților, sau din necesități de conservare a specificului local privind tesutul și tipologia de amplasare a construcțiilor.

+ **ZONA REZIDENTIALA – Zonă locuințe individuală și funcțiuni complementare – (Li) amplasate în sistem izolat, doua locuinte cu suprafata de maxim 75 mp fiecare** - zona ocupata de constructii si amenajarile exterioare aferente (alei de circulatie rutiera si pietonala, parcaje si/sau garaje, spatii verzi ambientale, locuri de joaca si odihna, platforme gospodaresti, utilitati).

S teren (amenajabil+edificabil) = 500,00 mp; regim maxim de inaltime propus P+M ;

SUPRAFATA ZONEI STUDIATE **S = 4.622,95 mp**

SUPRAFATA PARCELEI STUDIATE **S = 500,00 mp**

3.5.1. Bilanț teritorial

BILANT FUNCTIONAL PENTRU PARCELA STUDIATA	S (mp)	Procent %
SUPRAFATA TOTALA MASURATA TEREN	500,00	100,00%
DIN CARE:		
ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - Li	500,00	100,00 %

BILANT FUNCTIONAL PROPUȘ PENTRU PARCELA STUDIATA	S (mp)	Procent %
SUPRAFATA TOTALA MASURATA TEREN	500,00	100%
DIN CARE:		
LOCUINTELE PROPUȘE TOTAL	150,00	30,00 %
ZONA CAI DE COMUNICATIE SI AMENAJARI AFERENTE DIN INCINTE	172,60	34,52 %
ZONA SPATII VERZI PE LOT	152,90	30,58 %
ANEXE (FOISOARE)	24,50	4,90 %

3.5.2. Indici urbanistici

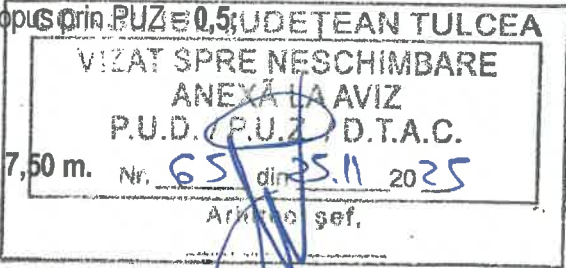
Li – Zona rezidentiala – Zonă locuințe individuale și funcțiuni complementare

Procentul de ocupare a terenului: **POT maxim admisibil propus prin PUZ = 30%;**

Coeficientul de utilizare a terenului: **CUT maxim admisibil propus prin PUZ = 0,5;**

Regimul maxim de înălțime admis: **P+M**

Procent minim spații verzi: **25%** Înaltime max. coama = **+7,50 m.**



3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

a) ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Compania Distribuție Energie Electrică – S.C. Enel Energie S.A. are în exploatare rețele de distribuție energie electrică în zona. **Solutia tehnica de racordare privind extinderea si racordarea va fi elaborate de catre un proiectant autorizat si aprobata de catre societatea S.C. Enel Energie S.A.**

Iluminatul exterior va fi realizat cu corpuri de iluminat pe stalpi de iluminat exterior;

Iluminatul exterior va fi asigurat de-a lungul căilor de circulații

Iluminatul parcurii și al spațiilor publice se va realiza cu lămpi de tip led amplasate pe stalpi metalici.

Racordarea acestora la rețeaua electrică va fi tot prin subteran.

b) ALIMENTAREA CU APA

Uzina de Apă Sfântu Gheorghe S.R.L. – societatea primăriei – are în exploatare rețele de distribuție apa potabila, montate ingropat la minim 0,9 m adancime.

Pentru prevenirea avarierii sau degradării conductelor de apă și canalizare, se va solicita cu minim 48 de ore înainte de începerea lucrărilor de săpătură, asistență tehnică de specialitate de la Uzina de Apă Sfântu Gheorghe.

În zonele unde există cămine de vane, cămine de canalizare, se impune supraînălțarea și aducerea acestora la nivelul suprafețelor carosabile din nisip, nou executate;

Degradarea/avarierea conductelor de apă și canalizare prin intervenții necontrolate sau intenționate, constituie contravenție sau infracțiune, după caz, și se pedepsește conform legilor în vigoare. Remedierea lor cade în sarcina celui care a provocat degradarea/avaria.

Conform avizului Uzina de Apa Sfantu Gheorghe autentificat cu nr. **701/05.09.2024**, bransarea la rețeaua de apa se va face cu teava de 63 Ø iar racordarea la canalizare cu teava de 110 Ø, la CC295.

Sapaturile se vor efectua manual, fara sa afecteze conductele de apa si canalizare magistrala.

Inainte de inceperea lucrarilor se va anunta personalul SC. Uzina de Apa Sfantu Gheorghe S.R.L.

c) CANALIZAREA MENAJERA SI PLUVIALA

Uzina de Apă Sfântu Gheorghe S.R.L. – societatea primăriei – are în exploatare rețeaua de canalizare în comuna Sfântu Gheorghe, iar zona studiată beneficiază de rețea.

Prin PUZ se propune racordul lotului la rețeaua de apa si canalizare din comuna (investitie ce va fi suportata de beneficiar). **Solutia tehnica privind racordul va fi elaborata de catre proiectant autorizat si aprobata de catre Uzina de Apă Sfântu Gheorghe S.R.L.**

Conform avizului Uzina de Apa Sfantu Gheorghe autentificat cu nr. **701/05.09.2024**, bransarea la rețeaua de apa se va face cu teava de 63 Ø iar racordarea la canalizare cu teava de 110 Ø, la CC295.

Sapaturile se vor efectua manual, fara sa afecteze conductele de apa si canalizare magistrala.

Inainte de inceperea lucrarilor se va anunta personalul SC. Uzina de Apa Sfantu Gheorghe S.R.L.

d) SISTEMUL DE TELEFONIE , SISTEMUL DE RECEPȚIE TV, INTERNET

Beneficiarul va încheia contract de furnizare cu unul dintre operatorii de telefonie și internet prezenți în zonă.

e) GESTIONAREA DEȘEURILOR

Conform legislației actuale problema gestionării deșeurilor urbane revine administrației locale care

trebuie să asigure condițiile și structura instituțională necesare colectării, transportului și depozitării acestora în condiții sigure pentru mediu și pentru sănătatea populației.

- Pentru strângerea și depozitarea pe timp limitat a deșeurilor menajere și stradale se va amenaja un punct de precollectare pe platforma exterioară, în apropierea unei alei carosabile, dotată cu pubele sau containere, pe categorii de deșuri;

- Colectarea și transportul deșeurilor la depozitul zonal se va face de către o firmă specializată, prin contract încheiat cu aceasta.

f) ENERGIA TERMICA

Deoarece în comuna Sfântu Gheorghe nu există rețea de gaze naturale, energia termică va fi asigurată prin sistemul clasic (soba pe lemne) sau cu pompe de caldura aer-aer.

3.7. Protecția mediului

- Se vor lua măsuri pentru evacuarea corectă a apelor uzate menajere pentru întreg ansamblul nou creat și se va rezolva coerent evacuarea apelor pluviale, împiedicând bălțirea la teren a acestora.
- Se vor respecta normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației.
- **Se va asigura minim 25% spațiu verde pe parcelă.**
- Întregul ansamblu de pe parcelă va trebui să beneficieze de un sistem corect de asigurare a infrastructurii tehnico-edilitare, conform propunerilor din capitolul respectiv.

3.8. Obiective de utilitate publică

Nu este cazul.

3.9. Categoriile de costuri

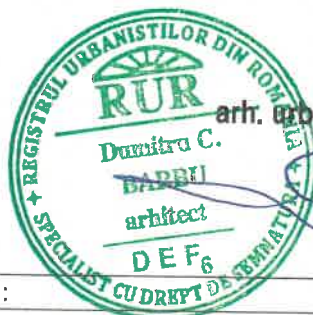
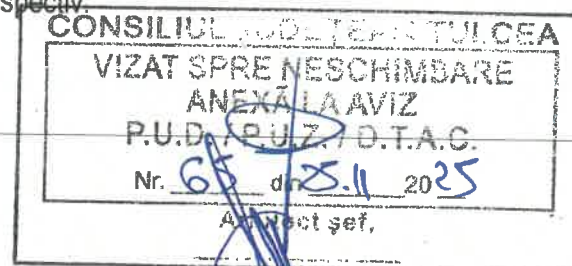
COSTURI SUPTATE DE PROPRIETAR

- costurile legate de lucrările de cadastru;
- costurile amenajării parcajului, circulației auto și pietonale exclusiv pe parcela deținută;
- toate costurile legate de edificarea construcțiilor;

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Evoluția urbană a zonei funcționale în cadrul teritoriului aferent comunei Sfântu Gheorghe, reprezintă un proces continuu, acest proces necesitând studii preliminare de corelare și configurare în timp pe măsura solicitărilor de construire precum și un control cu mijloace tehnice și juridice de monitorizare.

Ansamblul nou propus nu va afecta sub aspect economic sau social dezvoltarea ulterioară a zonei.



Întocmit,
arh. urb. Dumitru Barbu



REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

1.1. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic Zonal (PUZ) este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabileste modul in care pot fi ocupate terenurile, precum si amplasarea si conformarea constructiilor si amenajărilor pe o suprafață bine delimitată, in acord cu prevederile legale din domeniul urbanismului si amenajarii teritoriului.

1.2. Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplică regulile si principiile generale de urbanism pe o suprafață de teren bine determinată, asigurând concilierea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private si apărarea interesului public.

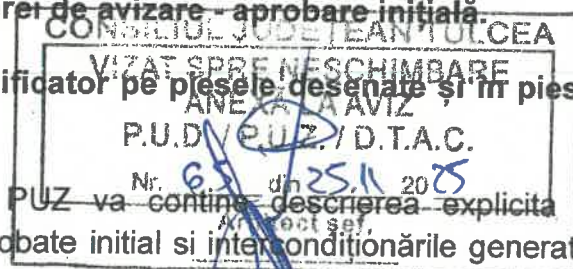
1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ, constituie act de autoritate al administratiei publice locale, instituit ca urmare a avizarii conform legii de catre organismele teritoriale interesate si a aprobarii sale prin Hotarâre a Consiliului local.

1.4. Daca prin prevederile unor documentatii de urbanism (Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu) pentru parti componente ale zonei studiate se schimba conceptia care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal aprobat si implicit a RLU aferent, este necesara actualizarea PUZ.

1.5. Aprobarea unor modificari ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ aprobat se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare initială.

Nu se vor face interventii cu caracter modificator pe piesele desenate si in piesa scrisă din documentația elaborata initial.

Hotararea Consiliului local privind aprobarea PUZ va contina descrierea explicita a modificarilor aduse documentatiei de urbanism aprobate initial si intercondiționările generate de aceasta.



2. BAZA LEGALA A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

2.1. Elaborarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se sprijina pe o vasta baza legala cuprinzând legisi alte acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor si de realizare a constructiilor, norme si standarde tehnice care fundamenteaza amplasarea si conformarea constructiilor in acord cu exigentele de realizare a stabilitatii, securitatii si a sigurantei in exploatare ale acestora, reguli proprii domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului privind ocuparea terenului in acord cu principiile

dezvoltarii durabile – configuratia parcelor, natura proprietatilor, amplasarea si conformarea constructiilor, din care cele mai importante sunt :

- **Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismul nr. 350 / 2001**, revizuită și completată ;
- **Norme metodologice din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism (Monitorul Oficial nr. 199 din 17 martie 2016) ;
- **Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor** (completata, modificata si republicata) ;
- **Ordonanta de Urgenta nr. 195 / 2005 (actualizata) privind protectia mediului, aprobata prin Legea nr. 265 / 2006;**
- **Legea apelor nr. 107 / 25.09.1996 (republicata) ;**
- **Legea nr. 82 / 15.04.1998 pentru aprobarea Ordonantei Guvernului nr. 424 / 1997 privind regimul juridic al drumurilor ;**
- **Codul civil ;**
- **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin Hotărârea Guvernului României nr. 525 / 1996
- **Hotărârea de Guvern nr. 101 / 03.04.1997** pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara in jurul surselor de apa si lucrarilor de captare, a constructiilor si instalatiilor de alimentare cu apa potabila ;
- **Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119 / 2014** cu referire la **Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;**
- **Ghidul privind metologia de aprobare si continutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal**, Reglementare tehnica GM 010/2000, aprobat prin Ordinul MLPAT 176/N/16.08.2000 ;
- **Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism**, Reglementare tehnica GM 007/2000, aprobat prin Ordinul MLPAT 21 / N / 10.04.2000;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor 43 / 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor privind incadrarea in categorii a drumurilor nationale ;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 44 / 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor privind protectia mediului ca urmare a impactului drum – mediu inconjurator ;



- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45 / 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor ;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46 / 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor ;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47 / 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stâlpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale ;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50 / 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile rurale ;
- Legislatia actuala in vigoare, complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului ;
- **Hotărârea nr. 1516 din 19 noiembrie 2008** privind aprobarea Regulamentului cadru de urbanism pentru Rezervatia Biosferei Delta Dunarii.

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

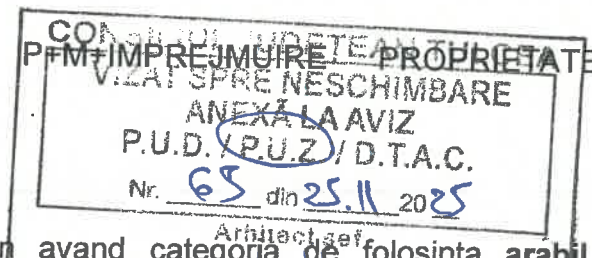
3.1. Tema-program intocmita de catre beneficiar si elaboratorul proiectului, vizează elaborarea unei soluții de organizare urbanistică, a tuturor construcțiilor și amenajărilor aferente, spatii de circulatie si acces, echipamente tehnico-edilitare, etc., pentru amplasamentul situat pe teritoriul administrativ al comunei Sfantu Gheorghe, în intravilanul acesteia, pentru un ansamblu de lucrări constând în:

• „ CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE +CHIOSC(FOISOR)”

- Certificatul de urbanism nr. 32 / 16.11.2023.

Zona studiată este reprezentată de un teren avand categoria de folosinta **arabil**, proprietate privată, **situat în intravilan**, în suprafata de **500,00 mp**. S. zona studiată: **4.622,95 mp**.

In acest context s-a solicitat, prin Certificatul de urbanism, elaborarea unui **Plan urbanistic zonal** pe o suprafată de teren de cca 500,00 mp amplasat în zona de vest a intravilanului, pentru amenajarea unui teren, care să cuprindă reglementări specifice detaliate, corelate cu prevederile **Planului urbanistic general** aprobat, referitoare la: organizarea arhitectural-urbanistică, specificarea indicatorilor urbani, modul de utilizare a terenului, măsuri de protectie a mediului, permisiuni si restrictii incluse în Regulamentul local de urbanism aferent PUZ.



II. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

1. **Zona functionala** este o categorie urbanistica si reprezinta un teritoriu pe care se desfasoara activitatile umane ce se pot inscrie intr-o functiune principala si alte functiuni secundare; zonele functionale sunt evidentiata in planşa nr. 4 - "Reglementări urbanistice – zonificare functionala".

2. **Subzonele functionale** reprezinta subdiviziuni ale zonelor, având functiuni specializate, caracteristici urbanistice similare posibil de circumscris acelorasi reguli.

3. Teritoriul studiat este împartit in urmatoarele zone functionale :

II.1. ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE - Li

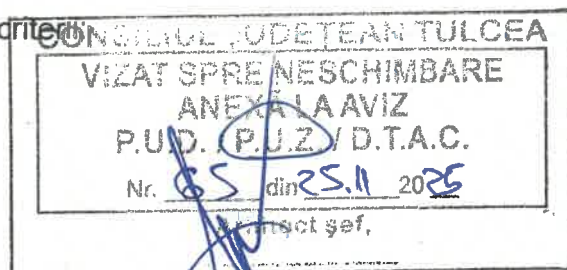
GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Zona pentru locuire se compune din urmatoarele subzone functionale:

Li – Zonă locuințe individuală

Subzona Li este delimitată prin urmatoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;
- regim maxim de înălțime;
- densitatea de ocupare a terenurilor;
- configurația țesutului urban: parcelar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți etc.



SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuințe individuale cu maxim P+M niveluri în regim de construire izolat și anexe gospodărești aferente acestora;

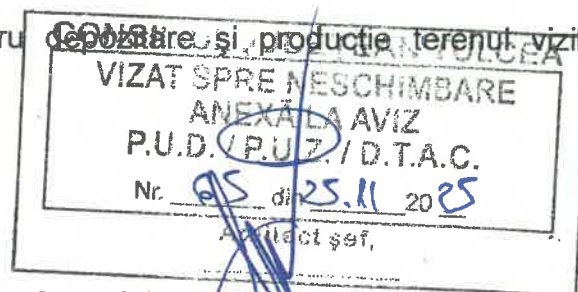
ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITII.

- Camparea, inclusiv in zonele de locuit, conditionata de dotarea cu instalatii tehnico-sanitare, cu respectarea prevederilor legale specifice pentru structurile de primire turistica ;

- Funcțiunile comerciale și servicii profesionale, dacă se înscriu în condițiile de configurare a parcelelor și clădirilor, precum și cu condiționari care se referă la forma, materiale de construcție și finisaj (H.G. 1516/2008);
- Sunt permise cu construcții izolate pentru alimentație publică, cu condiționari referitoare la forma, materiale de construcție și finisaj, în conformitate cu legislația specifică, cu prevederile prezentului regulament și cu respectarea legislației privind protecția mediului dar și H.G. 1516/2008;
- Locuințe cu suprafața construită la sol până la 300 mp, cu condiția încadrării în indicatorii urbanistici aprobați și a respectării prevederilor Codului Civil.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **150 mp** ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele **22.00**, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste **5** autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele **22.00**;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;



SECȚIUNEA II: **CONDITII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR**

ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENT

- Retragerea constructiilor fata de aliniamentul strazii existente se va face la distanta de **2,50 metri**, rezultand in zona **5,25 metri fata de axul drumului** ce se va moderniza;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITA LATERALA SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile se vor retrage de la limitele laterale ale parcelei la distanta de **2,0 metri** iar fata de limita posterioara ale parcelei la distanta de **2,0 metri** (*zona edificabilă este evidențiată în planșa nr. 4 - "Reglementări urbanistice – zonificare functionala"*).
- Distanța dintre clădirile amplasate pe aceeași parcelă va fi cel puțin egală cu înălțimea la cornisa a celei mai înalte clădiri dintre ele.

ARTICOLUL 6 - ACCESUL AUTOVEHICULELOR PE PARCELA.

- Accesul autovehiculelor pe parcelă se va face obligatoriu din drumul public și cu condiția ca fluxurile pietonale să fie traversate perpendicular pe firul căii de circulație ; aspectul este valabil și pentru accesele secundare, dacă există, ori urmează a fi create ;

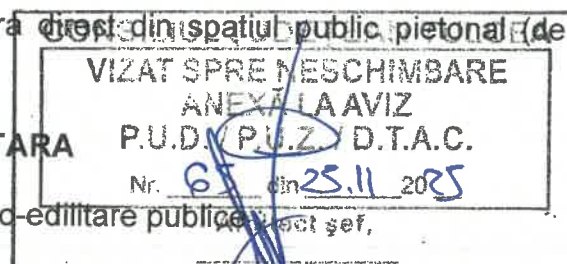
ARTICOLUL 7 - ACCESUL PIETONAL.

- Accesul persoanelor pe parcelă se va asigura ~~direct din spațiul public pietonal (de pe trotuar).~~

ARTICOLUL 8 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.
- Conform legislației actuale problema gestionării deșeurilor urbane revine administrației locale care trebuie să asigure condițiile și structura instituțională necesare colectării, transportului și depozitării acestora în condiții sigure pentru mediu și pentru sănătatea populației;
- Pentru strângerea și depozitarea pe timp limitat a deșeurilor menajere și stradale se va amenaja un punct de precolectare pe platforma, în apropierea aleei carosabile din incintă, dotată cu pubele sau containere, pe categorii de deșuri;
- Colectarea și transportul deșeurilor la deponia zonala se va face de către o firmă specializată, prin contract încheiat cu aceasta.

NOTA:



- **Conform Avizului Uzina de Apa Sfantu Gheorghe autentificat cu nr. 701/05.09.2024, bransarea la retea de apa se va face cu teava de 63 diametru iar racordarea la canalizare cu teava de 110 diametru.**
- **Sapaturile se vor efectua manual, fara sa afecteze conductele de apa si canalizare magistrale.**
- **Solutia tehnica privind extinderea retelelor de apa si canal va fi elaborata de catre un proiectant autorizat si aprobata de catre Uzina de Apa Sfantu Gheorghe.**
- **Deoarece nu exista retea de gaze naturale in localitatea Sfantu Gheorghe, energia termica va fi asigurata prin sistemul clasic (soaba pe lemne) sau pompa de caldura aer-aer.**



ARTICOLUL 9 - IMPREJMUIREA

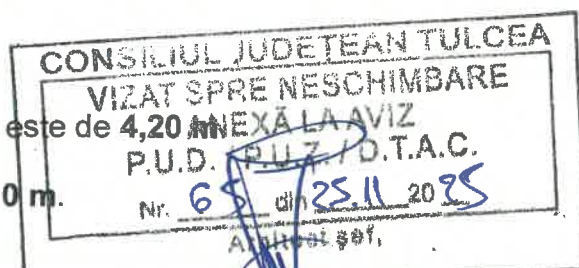
- Imprejmuirea catre domeniul public va fi joasa, cu inaltimea maxima de 1,5 m si transparenta, lasand vizibila cladirile ;
- Pentru gard se va folosi una dintre formulele consacrate din arhitectura traditionala sau mai recenta din Delta Dunarii, in functie de specificul local :
 - a) Soclu de gard din piatra cu asize orizontale, de maximum 60 cm inaltime, si gard din lemn ;
 - b) Stalpi ziditi din caramida, varuiti, si gard din lemn vopsit in albastru sau verde ori varuit ;
 - c) Gard din plasa de sarma dublat de vegetatie – gard viu, plante agatatoare, vita de vie etc. ;
 - d) Gard din stuf ;
- Se interzic gardurile opace, din zidarie, metal sau tabla vopsite, sau sarma ghimpata, precum si folosirea suprafetelor din policarbonat, PVC sau sticla armata ;
- In zonele cu acces public – dotari, alimentatie publica, etc – nu se admit imprejmuiri ;
- Intre proprietatile private se permit imprejmuiri cu inaltimea maxima de 1,8 m. Acestea pot fi transparente, semitransparente sau opace, din materiale traditionale, precum lemn, stuf, vegetatie si altele asemenea.

ARTICOLUL 10 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).

- Pentru a putea fi considerată construibilă o parcelă, deschiderea minimă la stradă trebuie să fie de 12 m;
- Sunt admise numai construcțiile în regim discontinuu – clădiri izolate pe parcelă. Se interzice amplasarea de locuințe înșiruite, care nu sunt caracteristice zonei.

ARTICOLUL 11 - ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR.

- Regimul maxim de înălțime admis este **P+M**;
- Înălțimea maximă admisă la **cornișă/streasina** este de **4,20 m**;
- Înălțimea maximă admisă la **coamă** este de **7,50 m**.



ARTICOLUL 12 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR.

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din zonele rurale din Delta -Dunării, de asemenea, aspectul exterior trebuie să exprime funcțiunea și să se înscrie în caracterul general tradițional al RBDD, ținând seama de vecinătăți;
- se interzic construcțiile cu fațade din lemn, având aspect montan;
- se interzic inoxul pentru balustrade, precum și balustrii din beton sau piatră;
- clădirile vor avea prispa sau terasă deschisă pe minimum 50% din lungimea fațadei;
- panta admisă a acoperisului clădirii este de maximum 50%, cu excepția acoperisurilor realizate din stuf, care pot avea o panta mai mare pentru scurgerea apelor pluviale spre exteriorul clădirii;
- suprafața vitrată a clădirilor noi nu va depăși 50% din suprafața unei fațade, pentru a se păstra raportul plin – gol din arhitectura tradițională, în favoarea pliului. Se interzice utilizarea de pereți cortină;
- se interzic dispunerea antenelor TV în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.
- construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor;
- la realizarea construcțiilor se folosesc, de regulă, materiale de construcții tradiționale: ciamur, chirpici, țiglă;
- în cazul în care studiile geotehnice dovedesc că orice soluție tradițională este neindicată, fundațiile se pot executa din beton sau beton armat;
- pentru fundare, se vor folosi piloni din lemn bătuti, piatră (fundatie locala sau continua) cu mortar de var sau cimenturi și lianți artificiali, precum și alte sisteme constructive, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

- lemnul se poate folosi, cu aspectul sau natural asu vopsit, la prispe, acoperisuri si in decoratia acestora, precum trafoare, timpane si altele asemenea. Sarpantele se executa obligatoriu din lemn in situatia in care raman aparente.
- sunt interzise solutii de acoperire cu materiale stridente, lucioase sau nedurabile;
- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor fațade sau acoperiș;
- nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate pentru funcțiuni similare;
- nu sunt admise solutii de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc..

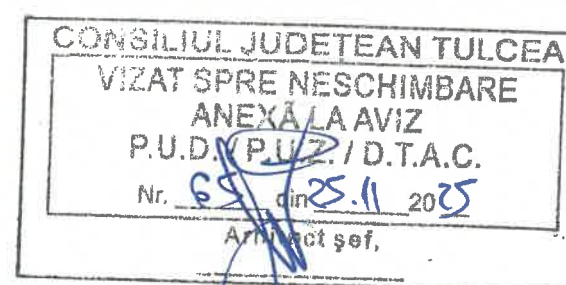
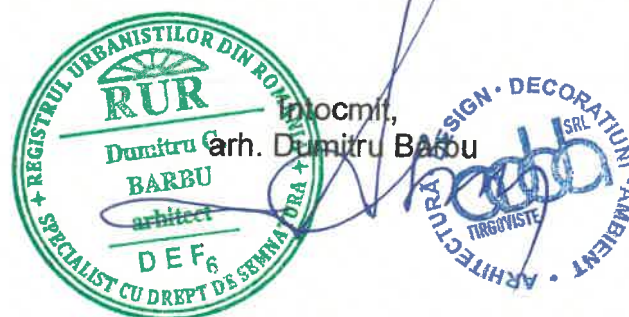
ARTICOLUL 13 - PROCENTUL DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

$POT_{\max} = 30,00\%$

- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

$CUT_{\max} = 0,50$



P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE
P+M+ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE + CHIOSC
(FOISOR)



PLANSĂ 2 - ÎNCADRARE ÎN P.U.G.
SCALA 1:25 000

CONSILIUL JUDEȚEAN TULCEA
VIZAT SPRE NESCIMBARE
ANEXĂ LA AVIZ
P.U.D. P.U.Z. D.T.A.C.
Nr. 69 din 25.11.2025
Arhitect șef,

TRUP 1
SF. GHEORGHE

AMPLASAMENT STUDIAT

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ÎNTRAVII ANULUI ÎN PROIECT
- LIMITA ZONEI CENTRALE

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- ZONA PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
- ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES PUBLIC
- ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE
- SPĂȚII VERZI, SPORT, AGREMENT, PROTECȚIE
- ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ, CIMITIRE
- ZONA CONSTRUCȚII TEHNICO-EDILITARE
- ZONA CAI DE COMUNICAȚIE NAVALĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE
- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- APE ȘI STUFĂRIȘ

REGLEMENTĂRI

- EXTINDERE ZONA DE LOCUIT
- EXTINDERE ZONA CENTRALĂ
- EXTINDERE CIMITIR
- ZONA AGREMENT - PRESTĂRI SERVICII - AGROTURISM
- AMENAJARE ZONA ACOSTARE BĂRCI

ZONE PROTECȚIE / INTERDICȚIE

- ZONA DE PROTECȚIE FAȚĂ DE OBIECTIVELE CU VALOARE DE PATRIMONIU
- ZONE PROTEJATE PE BAZA NORMELOR SANITARE (SURSELE DE APA, STAȚIILE DE TRATARE, ÎMAGAZINĂRI, STAȚII DE EPURARE APE UZATE, PLATFORME DE DEPOZITARE DEȘEURI, CIMITIRE)
- ZONE PROTEJATE FAȚĂ DE CONSTRUCȚII ȘI CULOARE TEHNICE (CENTRALE ȘI STAȚII ELECTRICE, LINII DE ÎNALTĂ TENSIUNE, REȚELE DE GAZE / TELECOMUNICAȚII)
- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE (PÂNĂ LA APROBARE PUD SAU P.U.Z.)
- INTERDICȚIE DEFINITIVĂ DE CONSTRUIRE (PENTRU FUNCȚIUNILE SPECIFICATE ÎN RLU)

STRAZI

- STRAZI PROPUSE A SE MODERNIZA
- TRASEU PIETONAL MAJOR



arhitectura - design - decoratiuni - ambient
STR. A.I. CUZA, NR. 34A, TARGOVISTE, DAMBOVITA
TEL/FAX 0245 213 720, office@proiectareadda.ro



Denumire proiect:

CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE P+M+ÎMPREJMUIRE
PROPRIETATE+CHIOSC (FOISOR)

Amplasament: Jud. Tulcea, com. Sfântu Gheorghe, T54, P 1028, N.C. 30444

BENEFICIAR: EXOCET CONSULTING S.R.L.

Specificatie	Nume	Semnatura	SCALA	INCADRARE ÎN P.U.G.	PR. NR. 24/2024
SEF PROIECT	arh. DUMITRU BARBU		1:25000		
PROIECTAT	urb. ANA-MARIA TINCEA		DATA	PLANSĂ NR. 2	Faza P.U.Z.
VERIFICAT	arh. DUMITRU BARBU		2024		