

**PROIECT**

ORAȘ ȚÂNDĂREI  
Intrare Nr. 509/1  
Anul 2024 Luna 12 Ziua 17

ROMÂNIA  
JUDEȚUL IALOMIȚA  
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI ȚÂNDĂREI

### HOTĂRÂRE

privind avizarea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal „CONVERSIE FUNCȚIONALĂ, PARCELARE ȘI CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL, INSTALAȚII AFERENTE, PLATFORME ȘI ALEI DE CIRCULAȚIE, ÎMPREJMUIRE, ELEMENTE DE SEMNALISTICĂ ȘI TOTEM PUBLICITAR” situat în județul Ialomița, str. Pescărușului, nr. 60-62, oraș Țândărei

Consiliul Local al orașului Țândărei, județul Ialomița,

#### Având în vedere:

-referatul compartimentului urbanism cu nr. 50911/16.12.2024

-cererea nr.49092/20.11.2024

-referatul de aprobare al primarului cu nr.50920/17.12.2024

#### În conformitate cu:

-Hotărârea Consiliului Local Țândărei cu nr. 135/05.12.2024 privind aprobarea Raportului de informare și consultare a publicului privind avizarea documentației Plan Urbanistic Zonal pentru „CONVERSIE FUNCȚIONALĂ, PARCELARE ȘI CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL, INSTALAȚII AFERENTE, PLATFORME ȘI ALEI DE CIRCULAȚIE, ÎMPREJMUIRE, ELEMENTE DE SEMNALISTICĂ ȘI TOTEM PUBLICITAR” situat în județul Ialomița, str. Pescărușului, nr. 60-62, oraș Țândărei

-art.6, art.25, art. 27<sup>1</sup> lit.„c”, art. 32 alin. (1) lit. „c”, art.47 și art. 56 alin.(1) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare

-art.129 alin.(2) lit.„c” și alin.(6) lit. „c” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

În temeiul art.139 alin. (1) și art.196 alin.(1) lit. „a” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare

### HOTĂRĂȘTE

**Art.1.** Se aprobă Planul Urbanistic Zonal „CONVERSIE FUNCȚIONALĂ, PARCELARE ȘI CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL, INSTALAȚII AFERENTE, PLATFORME ȘI ALEI DE CIRCULAȚIE, ÎMPREJMUIRE, ELEMENTE DE SEMNALISTICĂ ȘI TOTEM PUBLICITAR” situat în județul Ialomița, str. Pescărușului, nr. 60-62, oraș Țândărei și Regulamentul local de urbanism aferent PUZ-ului, conform anexelor, părți integrante din prezenta hotărâre.

**Art.2. (1)** Investiția propusă se va desfășura pe un singur amplasament situat pe strada Pescărușului nr.60-62.

**(2)** Terenul studiat în cadrul documentației este situat în intravilanul orașului Țândărei, județul Ialomița, cu o suprafață totală de 20647 mp, identificat cu nr. cadastrale 27477, 27450, 27393, 27394 și 27478.

**Art.3.** Perioada de valabilitate a documentației Plan Urbanistic Zonal „CONVERSIE FUNCȚIONALĂ, PARCELARE ȘI CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL, INSTALAȚII AFERENTE, PLATFORME ȘI ALEI DE CIRCULAȚIE, ÎMPREJMUIRE, ELEMENTE DE SEMNALISTICĂ ȘI TOTEM PUBLICITAR” este de doi ani.

**Art.4.** Planul Urbanistic Zonal „CONVERSIE FUNCȚIONALĂ, PARCELARE ȘI CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL, INSTALAȚII AFERENTE, PLATFORME ȘI ALEI DE CIRCULAȚIE, ÎMPREJMUIRE, ELEMENTE DE SEMNALISTICĂ ȘI TOTEM PUBLICITAR”, va fi preluat de viitorul Plan Urbanistic General al orașului Țândărei.

**Art.5.** Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de primar, compartimentele de specialitate și persoanele solicitante.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

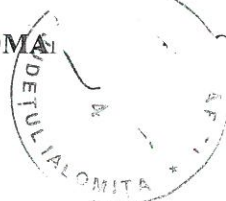
SECRETAR GENERAL AL ORAȘULUI  
Jrs. Silear Alexandru Rares

Prof. ROMANA CRISTIAN

Adoptată la Țândărei

Astăzi:

Cu nr.





ROMÂNIA  
JUDEȚUL IALOMIȚA  
ORAȘ ȚÂNDĂREI  
Șos. București, Nr. 190, 925200  
Tel: 0243. 273529. Fax : 0243. 273 552  
www.primaria-tandarei.ro  
e-mail : primaria\_tandarei@yahoo.com  
Nr. 50920/17.12.2024

### Referat de aprobare

**privind avizarea si aprobarea Planului Urbanistic Zonal „CONVERSIE FUNCȚIONALĂ, PARCELARE SI CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL, INSTALAȚII AFERENTE, PLATFORME SI ALEI DE CIRCULAȚIE, ÎMPREJMUIRE, ELEMENTE DE SEMNALISTICĂ SI TOTEM PUBLICITAR” situat in judetul Ialomița, str. Pescărușului, nr. 60-62, oraș Țândărei**

Potrivit art. 5 din Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru toate documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului prevăzute de lege, pentru care se aplică prezenta metodologie, procesul de informare și consultare a publicului se finalizează cu raportul informării și consultării publicului, raport ce se supune atenției autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea planului, împreună cu documentația completă. Raportul informării și consultării publicului fundamentează decizia autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea sau respingerea planului propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general. În baza raportului informării și consultării publicului, consiliul județean/consiliul local/Consiliul General al Municipiului București poate solicita modificarea și completarea documentației de urbanism supuse aprobării.

Prin Hotărârea Consiliului Local Țândărei nr. 135/05.12.2024 privind aprobarea Raportului de informare și consultare a publicului privind avizarea documentației Plan Urbanistic Zonal pentru „CONVERSIE FUNCȚIONALĂ, PARCELARE SI CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL, INSTALAȚII AFERENTE, PLATFORME SI ALEI DE CIRCULAȚIE, ÎMPREJMUIRE, ELEMENTE DE SEMNALISTICĂ SI TOTEM PUBLICITAR” situat in judetul Ialomița, str. Pescărușului, nr. 60-62, oraș Țândărei.

Prin cererea înregistrată la Primăria orașului Țândărei cu nr. 478/20.11.2024 se solicită aprobarea documentației Plan Urbanistic Zonal „CONVERSIE FUNCȚIONALĂ, PARCELARE SI CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL, INSTALAȚII AFERENTE, PLATFORME SI ALEI DE CIRCULAȚIE, ÎMPREJMUIRE, ELEMENTE DE SEMNALISTICĂ SI TOTEM PUBLICITAR”.

Potrivit art.47 din Legea nr.350/2001 planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general. Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:

- a) organizarea rețelei stradale;
- b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- c) modul de utilizare a terenurilor;
- d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- e) statutul juridic și circulația terenurilor;
- f) protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 76/04.07.2024, precum și modificările survenite la Legea nr. 350/2001, în această perioadă :

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 13734 din 08.08.2024, documentația P.U.Z. “CONVERSIE FUNCȚIONALĂ, PARCELARE SI CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL, INSTALAȚII AFERENTE, PLATFORME SI ALEI DE CIRCULAȚIE, ÎMPREJMUIRE, ELEMENTE DE SEMNALISTICĂ SI TOTEM PUBLICITAR”, a fost afișată la avizierul oficial al Primăriei orasului Tandarei si pe situl U.A.T. Tandarei - [www.primaria-tandarei.ro](http://www.primaria-tandarei.ro)., începând cu 30.09.2024, în vederea informării și consultării populației.

Documentația Plan Urbanistic Zonal a fost elaborată de SC. MBA URBAN DESIGN SRL, proiect cu nr. Z035, la cererea beneficiarului SC. OCH LOGISTIC AG SRL și Moseli Abdurhman .

Zona studiată care face obiectul acestei documentații, nu se află în zona de protecție a monumentelor istorice.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal “CONVERSIE FUNCȚIONALĂ, PARCELARE ȘI CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL, INSTALAȚII AFERENTE, PLATFORME ȘI ALEI DE CIRCULAȚIE, ÎMPREJMUIRE, ELEMENTE DE SEMNALISTICĂ ȘI TOTEM PUBLICITAR”, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului.

Terenul studiat în cadrul documentației este situat în intravilanul orașului Tandarei, are o formă trapezoidală și este poziționat în zona central-estică, având funcțiunea actuală de A3 – zona de activități agro-industriale.

Terenul este liber de construcții, având categoria de folosință curți-construcții .

Suprafața propusă pentru reglementarea din punct de vedere urbanistic este identificată cu numerele cadastrale 27477, 27450, 27393, 27394 și 27478, are o suprafață totală de 20.647, dintre care 17.209 mp. în proprietatea societății OCH LOGISTIC AG SRL și 3.438 mp în proprietatea domnului Moseli Abdurhman.

Investiția propusă se va desfășura pe un singur amplasament, situat pe str. Pescarusului, nr. 60-62.

În zona studiată beneficiarul optează pentru dezvoltarea unui complex comercial, utilități, platforme, alei de circulație, elemente de semnalistică, împrejmuire, cuprinzând construcții de tip industrial pentru comerț.

Prevederi al Planului Urbanistic General al orașului Tandarei și al Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia, aprobate anterior :

**U.T.R. :** A3 ;

**Funcțiuni predominante :** zona de activități agro-industriale ;

**Regim de înălțime :** P+1E ;

**Hmax :** - 20.00m;

**POT max:** - 50%;

**CUT max :** - 0.4%;

**Retragerea minimă față de aliniament :** min. 6.00m ;

**Retrageri minime față de limitele laterale :** min. 3.00m ;

**Retrageri minime față de limita posterioară :** min. 3,00m ;

**Circulații și accesuri :** Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.00 lățime, dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Prevederi al Planului Urbanistic General al orașului Tandarei și al Regulamentului local de Urbanism aferent acestuia, propuse :

**U.T.R. :** IS ;

**Funcțiuni predominante :** zona instituțiilor și servicii ;

**Regim de înălțime :** P+2E ;

**Hmax :** - 12.00m;

**POT max:** - 60%;

**CUT max :** - 1.80%;

**Retragerea minimă față de aliniament :** min. 5,00m ;

**Retrageri minime față de limitele laterale :** min. 2,00m ;

**Retrageri minime față de limita posterioară :** min. 2,00m ;

**Circulații și accesuri :** Toate parcelele trebuie să aibă în mod obligatoriu asigurat un acces carosabil dintr-o cale de circulație publică sau privată și să beneficieze de servitute de trecere legal instituite- de 6.00m lățime care să permită intrarea mijloacelor de intervenție în caz de incendiu și a mijloacelor grele de transport rutier ;

Alimentarea cu apă se va realiza dintr-un bransament la rețeaua publică de alimentare cu apă potabilă a orașului .

Sistemul de canalizare a apelor uzate de tip menajer și a apelor meteorice, se va asigura evacuarea acestora prin racordare la rețeaua publică de canalizare.

Alimentarea cu gaze naturale, se va realiza printr-un bransament la rețeaua publică de alimentare cu gaze naturale a orașului .

Alimentarea cu energie electrica, se va realiza printr-un bransament la rețeaua publica, prin contract de furnizare cu distribuitorul zonal de energie.

Racordarea la rețeaua de telecomunicații se va realiza prin contract cu o firma specializata.

Colectarea deseurilor se va realize prin contract cu o firma specializata de salubritate.

Documentația de urbanism este însoțită de avizele și acordurile conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al M.L.P.A.T. (M.T.C.T.)

Plan Urbanistic Zonal **“CONVERSIE FUNCȚIONALĂ, PARCELARE SI CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL, INSTALAȚII AFERENTE, PLATFORME SI ALEI DE CIRCULAȚIE, ÎMPREJMUIRE, ELEMENTE DE SEMNALISTICĂ SI TOTEM PUBLICITAR”** si Regulamentul local de urbanism aferent PUZ, se va integra în Planul Urbanistic General al orasului Tandarei și va avea o valabilitate de 2 ani, perioadă în care trebuie demarata procedura pentru intocmirea documentatiei tehnice pentru autorizarea executarii lucrarilor de construire (D.T.A.C.).

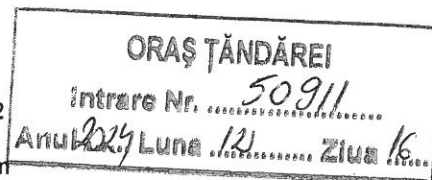
În conformitate cu prevederile art. 136 alin. (8) lit.,,a” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ aprob și supun spre dezbaterre proiectul de hotărâre privind avizarea si aprobarea Planului Urbanistic Zonal „CONVERSIE FUNCȚIONALĂ, PARCELARE SI CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL, INSTALAȚII AFERENTE, PLATFORME SI ALEI DE CIRCULAȚIE, ÎMPREJMUIRE, ELEMENTE DE SEMNALISTICĂ SI TOTEM PUBLICITAR” situat in judetul Ialomița, str. Pescărușului, nr. 60-62, oraș Tândărei.

Prof. ROM

CRISTIAN



ROMANIA  
JUDETUL IALOMITA  
ORAS TANDAREI  
Sos. Bucuresti, Nr. 190, 925200  
Tel: 0243. 273529. Fax : 0243. 273 552  
www.primaria-tandarei.ro  
e-mail : primaria\_tandarei@yahoo.com



## Referat

privind avizarea si aprobarea Planului Urbanistic Zonal  
"CONVERSIE FUNCȚIONALĂ, PARCELARE SI CONSTRUIRE COMPLEX  
COMERCIAL, INSTALAȚII AFERENTE, PLATFORME SI ALEI DE CIRCULAȚIE,  
ÎMPREJMUIRE, ELEMENTE DE SEMNALISTICĂ SI TOTEM PUBLICITAR ;  
situat in judetul ialomița, str. Pescărușului, nr. 60-62, oraș Țândărei

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. 49092/20.11.2024, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "CONVERSIE FUNCȚIONALĂ, PARCELARE SI CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL, INSTALAȚII AFERENTE, PLATFORME SI ALEI DE CIRCULAȚIE, ÎMPREJMUIRE, ELEMENTE DE SEMNALISTICĂ SI TOTEM PUBLICITAR", situat in judetul ialomița, str. Pescărușului, nr. 60-62, oraș Țândărei

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 76/04.07.2024, precum și modificările survenite la Legea nr. 350/2001, în această perioadă ;

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 13734 din 08.08.2024, documentația P.U.Z. "CONVERSIE FUNCȚIONALĂ, PARCELARE SI CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL, INSTALAȚII AFERENTE, PLATFORME SI ALEI DE CIRCULAȚIE, ÎMPREJMUIRE, ELEMENTE DE SEMNALISTICĂ SI TOTEM PUBLICITAR", a fost afișată la avizierul oficial al Primăriei orasului Tandarei si pe situl U.A.T. Tandarei - [www.primaria-tandarei.ro](http://www.primaria-tandarei.ro), începând cu 30.09.2024, în vederea informării și consultării populației.

Documentația Plan Urbanistic Zonal a fost elaborata de SC. MBA URBAN DESIGN SRL, proiect cu nr. Z035, la cererea beneficiarului SC. OCH LOGISTIC AG SRL si Moseli Abdurhman .

Zona studiată care face obiectul acestei documentații, nu se află în zona de protecție a monumentelor istorice.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal "CONVERSIE FUNCȚIONALĂ, PARCELARE SI CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL, INSTALAȚII AFERENTE, PLATFORME SI ALEI DE CIRCULAȚIE, ÎMPREJMUIRE, ELEMENTE DE SEMNALISTICĂ SI TOTEM PUBLICITAR", nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului.

Terenul studiat în cadrul documentației este situat în intravilanul orașului Tandarei, are o forma trapezoidală si este positionat in zona

central-estica, avand functiunea actuala de A3 – zona de activitati agro-industriale.

Terenul este liber de constructii, avand categoria de folosinta curti-constructii.

Suprafata propusa pentru reglementarea din punct de vedere urbanistic este identificata cu numerele cadastrale 27477, 27450, 27393, 27394 si 27478, are o suprafata totala de 20.647, dintre care 17.209 mp. in proprietatea societatii OCH LOGISTIC AG SRL si 3.438 mp in proprietatea domnului Moseli Abdurhman.

Investitia propusa se va desfasura pe un singur amplasament, situat pe str. Pescarusului, nr. 60-62.

In zona studiata beneficiarul opteaza pentru dezvoltarea unui complex comercial, utilitati, platforme, alei de circulatie, elemente de semnalistica, imprejmuire, cuprinzand constructii de tip industrial pentru comert.

Prevederi al Planului Urbanistic General al orasului Tandarei si al Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia, aprobate anterior :

**U.T.R. : A3 ;**

**Functiuni predominante : zona de activitati agro-industriale ;**

**Regim de inaltime : P+1E ;**

**Hmax : - 20.00m;**

**POT max: - 50%;**

**CUT max : - 0.4%;**

**Retragerea minima fata de aliniament : min. 6.00m ;**

**Retrageri minime fata de limitele laterale : min. 3.00m ;**

**Retrageri minime fata de limita posterioara : min. 3,00m ;**

**Circulatii si accesuri :** Parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3.00 latime, dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate.

Prevederi al Planului Urbanistic General al orasului Tandarei si al Regulamentului local de Urbanism aferent acestuia, propuse :

**U.T.R. : IS ;**

**Functiuni predominante : zona institutii si servicii ;**

**Regim de inaltime : P+2E ;**

**Hmax : - 12.00m;**

**POT max: - 60%;**

**CUT max : - 1.80%;**

**Retragerea minima fata de aliniament : min. 5,00m ;**

**Retrageri minime fata de limitele laterale : min. 2,00m ;**

**Retrageri minime fata de limita posterioara : min. 2,00m ;**

**Circulatii si accesuri :** Toate parcelele trebuie sa aiba in mod obligatoriu asigurat un acces carosabil dintr-o cale de circulatie publica sau private sis a beneficieze de servitute de trecere legal instituita- de 6.00m latime care sa permita intrarea mijloacelor de interventie in caz de incendiu si a mijloacelor grele de transport rutier ;

Alimentarea cu apa se va realiza dintr-un bransament la rețeaua publică de alimentare cu apă potabilă a orașului .

Sistemul de canalizare a apelor uzate de tip menajer și a apelor meteorice, se va asigura evacuarea acestora prin racordare la rețeaua publică de canalizare.

Alimentarea cu gaze naturale, se va realiza printr-un bransament la rețeaua publică de alimentare cu gaze naturale a orașului .

Alimentarea cu energie electrică, se va realiza printr-un bransament la rețeaua publică, prin contract de furnizare cu distribuitorul zonal de energie.

Racordarea la rețeaua de telecomunicații se va realiza prin contract cu o firmă specializată.

Colectarea deșeurilor se va realiza prin contract cu o firmă specializată de salubritate.

Documentația de urbanism este însoțită de avizele și acordurile conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al M.L.P.A.T. (M.T.C.T.)

Plan Urbanistic Zonal "CONVERSIE FUNCȚIONALĂ, PARCELARE ȘI CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL, INSTALAȚII AFERENTE, PLATFORME ȘI ALEI DE CIRCULAȚIE, ÎMPREJMUIRE, ELEMENTE DE SEMNALISTICĂ ȘI TOTEM PUBLICITAR" și Regulamentul local de urbanism aferent PUZ, se va integra în Planul Urbanistic General al orașului Tandarei și va avea o valabilitate de 2 ani, perioadă în care trebuie demarată procedura pentru întocmirea documentației tehnice pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție (D.T.A.C.).

Având în vedere Referatul de specialitate al U.A.T. Tandarei, lăsăm la aprecierea Consiliului Local Tandarei, oportunitatea realizării acestui obiectiv.

16.12.2024

Inspector Urbanism  
Petcu Jenel