



PRIMĂRIA ORAȘULUI MURFATLAR

Str. Calea Dobrogei nr. 1, Oras Murfatlar, Jud. Constanța, Cod poștal 905100

Tel 0241 234 350, Tel/Fax 0241 234 516, Mobil: 0726 238 488

Website: www.primaria-murfatlar.ro

E-mail: consiliu-local@primaria-murfatlar.ro

Se aproba,
Primar
Valentin Saghiu

AVIZ DE OPORTUNITATE

Nr. 4196 din 03.08.2017

În urma analizării Studiului de Oportunitate "P.U.Z PENTRU REGLEMENTAREA ZONEI DE UNITĂȚI AGRICOLE (REMIZE AGRICOLE) ȘI TEREN PENTRU ZONĂ DESTINAȚII TURISTICE ȘI REZIDENȚIALE" depus cu numărul de înregistrare 4196 din 20.06.2017 de către S.C Agrofagaras SRL, S.C Bonagro Business S.R.L și Ionescu Ilie, prin împuternicit Anișoara Făgăraș, proiectant S.C Pro Design View S.R.L – arh. Crudu Gheorghe,

Având în vedere prevederile Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare privind Amenajarea teritoriului și urbanismul- Structura specializata condusa de Arhitectul sef al orasului Murfatlar;

Emite urmatorul,

AVIZ

În vederea elaborării unei documentatii de tip Plan Urbanistic Zonal (PUZ) întocmita în conformitate cu legislatia în vigoare, în următoarele conditii:

1. Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal;

- Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat/studiat prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) se află în intravilanul satului Siminoc, Oras Murfatlar și are următoarele vecinătăți:

- **la NORD** – Str Murfatlar
- **la SUD** – proprietari Dinu Dumitru si Vlodoi Eugenia
- **la EST** – Strada Mecanizatorului
- **la VEST** – Strada Apusului

- Suprafața terenului zonei studiate este de 45260 mp iar zonele de reglementare se impart în :

1) Zona pentru constructii unitati agricole în suprafață de 10121mp (teren S.C Agrofagaras S.R.L 5571 mp si Ionescu Ilie - 4550mp)

2) Zona pentru constructii destinatii turistice si rezidentiale în suprafața de 1800 mp (teren Bonagro Business S.R.L)

3) Zona pentru locuinte individuale si functiuni complementare 6325 mp (teren oraș Murfatlar)

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;

a) - existentă – conform Planului Urbanistic General proiect nr. 3/2000, aprobat cu Hotararea Consiliului Local Murfatlar nr. 25 / 25.03.2004 al cărei termen de valabilitate a fost prelungit conform art. 46, alin. 1.1 din Legea nr. 350/2001 cu Hotararea Consiliului Local oras Murfatlar nr.76 din 26-09-2012 modificata si completată cu HCL nr. 30//25.02.2016 funcțiunea predominantă a zonei studiate este zonă de producție agrozootehnice cu interdicție temporară de construire până la întocmire P.U.Z - P.U.D și zonă de locuințe P-P+1 și dotări complementare.

- propusa - Prin Planul Urbanistic Zonal (PUZ) se propune:

- schimbarea destinatiei terenului din zona constructii agricole în zona turistica si rezidentiala cu dotari specifice.

- reglementarea zonei de unitati agricole, din zona cu interdictie de construire in zona reglementata pentru unitati agricole (Remize agricole)
- realizarea unor obiective de utilitate publica in zona studiata.
- dezmembrarea în loturi cu suprafețe mai mari de 400mp cu crearea acceselor necesare unui cartier rezidentiala și dotari complementare.

b) servituti/ interdictii - nu este cazul.

3. Indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime;

- **Utilizare funcțională și regimul de înălțime:**

ZONA UNITĂȚI AGRICOLE - funcțiuni propuse - construcții pentru depozitarea cerealelor și repararea/gararea utilajelor agricole, (magazii, șoproane, remiză agricolă). Regimul de înălțime: înălțime maximă P+1E.

ZONA REZIDENȚIALĂ ȘI PENTRU TURISM - funcțiuni propuse - comerț, servicii, cazare, locuire/rezidențiale. Regimul de înălțime - înălțime maximă S+P+2E.

ZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - funcțiuni propuse - locuințe, dotări complementare compatibile cu locuirea. Regimul de înălțime - înălțime maximă S+P+2E.

- **Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

Regimul de aliniere pentru construcțiile noi propuse față de drumurile publice adiacente, va fi stabilit prin PUZ în funcție de reglementările legale în vigoare și prevederile tehnologice. Se recomandă ca retragerile să fie cel puțin cele necesare desfășurării circulației auto și pietonale în condiții de siguranță fără să afecteze obiectivele învecinate mai ales în zona curbelor, după caz.

Retragerile și distanțele obligatorii pentru construcțiile noi propuse față de limitele parcelei/ proprietății vor fi stabilite prin PUZ cu respectarea Codului civil și a celorlalte reglementări legale în vigoare, după caz.

Retragerile și distanțele obligatorii pentru construcțiile noi propuse față de limitele parcelei/ proprietății studiata prin P.U.Z. nu vor fi mai mici de 2,00 m fata de limitele spre vecini cand pereții construcțiilor propuse a se realiza au goluri la vedere si de minim 0,60 m daca apele se scurg de pe acoperiș spre vecini pentru o lațime a streșinii clădirii de maxim 0,50 m.

Aspectul general/ finisajele exterioare pentru construcțiile propuse/ proiectate vor fi recomandate funcție de materialele locale, după caz, prin PUZ.

Acoperișul/ învelitoarea pentru zona/zonile unde se propun clădiri vor fi recomandate prin PUZ funcție de specificul zonei și de destinațiile propuse pentru clădirile respective, după caz.

Procentul de ocupare a terenurilor (P.O.T.):

- ZONA UNITĂȚI AGRICOLE - P.O.T max. propus 55%

- ZONA REZIDENȚIALĂ și PENTRU TURISM - P.O.T max. propus 40%

- ZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - P.O.T max. propus 35%

Coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) va fi stabilit prin PUZ funcție de POT maxim și de regimul maxim de inaltime propus.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților;

- **Accesele auto și pietonale.**

În incinta/zona studiată/proiectată accesul auto și pietonal se va face din Drumul comunal DC27 prin Strada Murfatlar, strada Mecanizatorului, strada Apusului și prin aleile de acces înființate prin P.U.Z.

- **Parcajele:**

Se vor realiza numai în incintă în limita proprietății. Necesarul de parcaje va fi dimensionat în funcție de funcțiunea fiecărei zone și conform prevederilor Normativului P 132-93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

- **Utilitățile:**

- **Echiparea cu utilități** : existentă și propusă în zona studiată este:

- **Apa** – conform aviz furnizor de utilități în zona.

În cazul imposibilității asigurării utilităților la parametrii necesari sau în cazul lipsei rețelelor publice de apă și/sau de canalizare în zona respectivă sau în lipsa unui aviz favorabil, beneficiarul împreună cu proiectantul va analiza soluții alternative de asigurare a utilităților. (*exemplu; prin puțuri forate sau fose septice vidanjabile*), după caz, dar cu avizul instituțiilor și organismelor abilitate legal.

- **Energie electrică** - conform aviz furnizor de utilități în zona.

5. Capacitățile de transport admise.

Capacitatea de transport a drumurilor/străzilor sau aleilor existente va fi analizată prin PUZ funcție de încărcările (*tonajul*) estimate pentru auto de categorie medie sau grea, după caz.

În vederea aprobării, documentația de **“P.U.Z PENTRU REGLEMENTAREA ZONEI DE UNITĂȚI AGRICOLE (REMIZE AGRICOLE) ȘI TEREN PENTRU ZONĂ DESTINATII TURISTICE ȘI REZIDENTIALE”** se va supune avizării tuturor autorităților, instituțiilor și organismelor interesate prevăzute în GHIDUL privind METODOLOGIA DE ELABORARE și CONȚINUTUL CADRU al PLANULUI URBANISTIC ZONAL INDICATIV: GM- 010- 2000 aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. Nr. 176/N/16- 08- 2000, inclusiv cu consultarea populației.

Beneficiarul lucrării: S.C Agrofăgăras SRL, S.C Bonagro Business S.R.L, Ionescu Ilie, prin împuternicit Anișoara Făgăraș, orașul Murfatlar

Certificat de urbanism nr. 34 din 04.07.2017

p. ARHITECT SEF al orasului,
Ing. Nina Sandu