

**MEMORIU JUSTIFICATIV
PENTRU
CERTIFICAT DE URBANISM
SI
AVIZ DE OPORTUNITATE**

**“ ELABORARE PUZ PENTRU REGLEMENTAREA ZONEI
DE UNITATI AGRICOLE (REMIZE AGRICOLE) SI TEREN
PENTRU ZONA DESTINATII TURISTICE SI REZIDENTIALE“**

CUPRINS

CAPITOLUL 1 PREZENTAREA INVESTITIEI

- 1.1. Denumire obiectiv
- 1.2. Amplasament obiectiv
- 1.3. Titularul investiției
- 1.4. Beneficiarul investiției
- 1.5. Elaboratorul studiului de oportunitate
- 1.6. Prezentarea investiției
 - Teritoriul
 - Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventualele servituti;
 - Reglementari

CAPITOLUL 2 INDICATORII URBANISTICI EXISTENTI SI PROPUȘI

CAPITOLUL 3 MODUL DE INTEGRARE A PROIECTULUI ÎN ZONĂ

CAPITOLUL 4 PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ ȘI LA NIVELUL LOCALITĂȚII

- 4.1 Nivelul minim de redevență
- 4.2 Motivarea economică, financiară și juridic
- 4.3 Motivarea socială
- 4.4 Motivarea de mediu

CAPITOLUL 5 CATEGORIILE DE COSTURI

- 5.1 Costuri ce vor fi suportate de investitorii privați
- 5.2 Categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale

CAPITOLUL 6 CADRUL LEGISLATIV

1.1. Denumire obiectiv

ELABORARE PUZ PENTRU REGLEMENTAREA ZONEI DE UNITATI AGRICOLE (REMIZE AGRICOLE) SI TEREN PENTRU ZONA DESTINATII TURISTICE SI REZIDENTIALE

1.2. Amplasament obiectiv (teren ce a generat PUZ)

Obiectivul ce va genera acest PUZ este amplasat în județul Constanta, Oras Murfatlar, Sat Siminoc, str Murfatlar nr. 35-37

1.3. Titularul investitiei

Fagaras Anisoara, Sc Agrofagaras Srl si Ionescu Ilie

1.4. Beneficiarul investiției

Fagaras Anisoara, Sc Agrofagaras Srl si Ionescu Ilie

1.5. Elaboratorul studiului de oportunitate

SC ProDesign View SRL

1.6. Prezentarea investiției

Teritoriul

Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat/studiat prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) este în intravilanul localitatii Siminoc, Oras Murfatlar si este intravilan unitati agricole cu interdictie temporara de construire. Beneficiarul doreste intrarea reglementarii terenului pentru unitati agricole(remize agricole si partial o zona pentru constructii rezidetiale si de turism.In zona studiata prin prezentul PUZ propus se va reglementa si surplusul de teren ce apartine orasului Murfatlar si este folosit abuziv de diverse persoane fizice. Din masuratorile topometrice realizate la fata locului si din evidentele primariei , Oficiul de cadastru si publicitate imobiliara constanta si a cartii funciare s-a constatat ca exista o suprafata de teren de 6325, acest teren urmeaza a se reglementa conform plansei anexate de reglementari in alei de acces si loturi pentru locuinte si functiuni complementare, Din aceste motive expuse este necesar realizarea documentatiei PUZ, pentru reglementarea indicatorilor urbanistici si reglementarea terenului pentru a putea realiza investitiile dorite.

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

- 1) Zona pentru constructii unitati agricole in suprafata de **10121mp** (teren SC Agrofagaras srl 5571 mp si Ionescu Ilie-4550mp)
- 2) Zona pentru constructii destinatii turistice si rezidentiale in suprafata de 1800 mp
- 3) Zona pentru locuinte individuale si functiuni complementare 6325 mp

In rest terenul ramane nereglementat pentru zona de unitati agricole pana la intocmire PUD sau alta documentatie de urbanism initiate de persoanele fizice sau juridice din zona conform plansei anexate.

Vecinătățile terenurilor propuse pentru reglementari sunt

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

Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventualele servituti:

a) **existentă** – conform **Planului Urbanistic General (PUG)** și **Regulamentului Local de Urbanism (RLU)** aprobat cu **Hotararea Consiliului Local** terenul face parte din intravilanul localitatii Siminoc, Oras Murfatlar.

- Regim juridic - imobile situate in intravilan terenuri proprietate privata
- Regim economic- teren intravilan
- Functiuni permise: interdictie temporara de construire pana la intocmire PUZ.

propusă – functiunea zonei va fi reglementata si schimbata prin PUZ propus.

- Se va schimba destinatia terenului din zona constructii agricole in curti constructii, zona turistica si rezidentiala astfel putandu-se reglementa zona pentru constructii de turistice si rezidentiale cu dotari specifice.

- Se reglementeaza zona de unitati agricole , din zona cu interdictie de construire in zona reglementata pentru unitati agricole (Remize agricole)

- Se propune realizarea unor obiective de utilitate publica in zona studiata.

- Loturile propuse in vederea dezmembrarii terenurilor reglementate nu vor avea suprafete mai mici de 400 mp.

- Prin PUZ se propun schimbarii coeficientii urbanistici ai zonei. Pentru a putea optimiza zona astfel

Pentru parcela Prop SC Agrofagaras SRL si Ionescu Ilie

POT MAXIM PROPUS = 55%;

CUT MAXIM PROPUS = 1.2;

Regimul de inaltime :

- Inaltimea maxima a cladirilor va fi de S+P+1E.

Pentru parcela Teren Fagaras Anisoara

POT MAXIM PROPUS = 40%;

CUT MAXIM PROPUS = 1.20;

Regimul de inaltime :

- Inaltimea maxima a cladirilor va fi de S+P+2E.

Pentru parcelele rezultate din parcelarea terenului orasului Murfatlar

POT MAXIM PROPUS = 35%;

CUT MAXIM PROPUS = 1.05;

Regimul de inaltime :

- Inaltimea maxima a cladirilor va fi de S+P+2E.

- b) servituti/ interdictii:** Terenurile din zona studiata sunt terenuri cu interdictie temporara de construire cu regim juridic intravilan, terenuri proprietati private urmand a schimba partial destinatia terenurilor in curti – constructii rezidentiale si de turism- conform **Planului Urbanistic Zonal (PUZ)** , drept pentru care este obligatorie obtinerea unor modificări de la prevederile PUG și RLU acestea fiind posibile doar printr-un **Plan Urbanistic Zonal (PUZ)** conform Legii nr. 350/2001- privind "Amenajarea Teritoriului si Urbanismul" modificată și completată.

Reglementari privind asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor;

Accesele la amplasamente se face din strazile existente (drumuri de comunale) acestea se vor amenaja astfel:- **strada principala** Str Murfatlar conform autorizatiei initiata de primaria Orasului Murfatlar. **Strazile secundare** care se amenajeaza vor avea o latime de minim 7m si 1.5m stanga dreapta trotuare perimetrare . Circulatia auto si pietonala se va realiza pe carosabilul propus.Parcajele necesare se vor asigura in limita proprietatii, calculate conform HGR nr. 525/27.06.2006, HCLM 43 din 25.01.2008 privind aprobarea studiului de circulatie, si Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme, Indicativ P132-93 desenate pe planul de circulatie.

- Prezenta documentatie urbanistica este intocmita cu respectarea prevederilor legislatiei din domeniu si a H.C.J.C. nr. 152/22.05.2013, privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.

CAPITOLUL 2 INDICATORII URBANISTICI EXISTENTI SI PROPUȘI

- a) existent** – conform **Planului Urbanistic General (PUG)** - terenul studiat face parte din intravilanul localitatii Siminoc oras Murfatlar.

- Regim juridic - imobile situate in intravilan terenuri proprietate privata
- Regim economic- teren constructii agricole si locuinte individuale
- Functiuni permise: locuire, functiunea de unitati agricole fiind cu interdictie temporara de construire.

b) propus

- **partial** functiunea zonei va fi schimbata prin PUZ propus, se va reglementa partial zona unitatilor agricole, se va reglementa zona terenului primariei Murfatlar pentru locuinte si functiuni complementare..
- Se va schimba destinatia terenului Fagaras Anisoara din din categoria teren constructii agricole in curti constructii pentru zona turistica si rezidentiala astfel putandu-se reglementa zona pentru constructii de turistice si rezidentiale cu dotari specifice.
- Se propune realizarea unor obiective de utilitate publica in zona studiata.
- Prin PUZ se propun schimbării coeficientii urbanistici ai zonei pentru unitatile agricole, pentru a putea optimiza zona .

POT MAXIM EXISTENT UNITATI AGRICOLE = 40%; - CONF PUG

POT MAXIM PROPUS = 50%

Regimul de inaltime :

- Inaltimea maxima a cladirilor va fi pentru parcelele de unitati agricole de P+1E, pentru parcela Fagaras Anisoara va fi de S+P+2E iar pentru zona de locuire si functiuni complementare S+P+2E.

PRIN PUZ PROPUS PREZENT SE PROPUNE REGLEMENTAREA TERENULUI, REGLEMENTAREA COEFICIENTILOR URBANISTICI C.U.T. SI POT, SCHIMBAREA DESTINATIEI TERENULUI FAGARAS ANISOARA, LARGIREA SI REABILITAREA DRUMURILOR COMUNALE EXISTENTE, PARCELAREA SI REGLEMENTAREA TERENULUI PRIMARIEI ORASULUI MURFATALAR PENTRU LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE .

Zona 1 – teren pentru constructii cu destinatie turistica si rezidentiala

POT PROPUS = 40%

CUT PROPUS = 1.2

Zona 2 – teren pentru constructii agricole

POT PROPUS = 55%

CUT PROPUS = 1.2

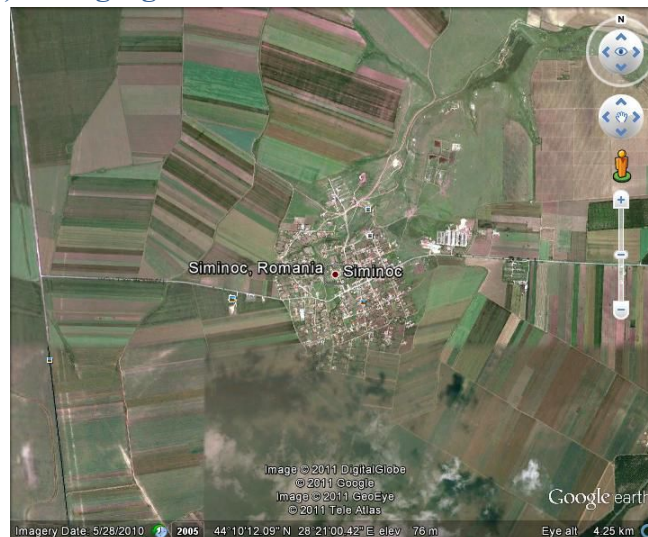
Zona 3 – teren pentru constructii locuinte individuale si functiuni complementare

POT PROPUS = 35%

CUT PROPUS = 1.05

CAPITOLUL 3 MODUL DE INTEGRARE A PROIECTULUI ÎN ZONĂ

(a) Zona geografică



La aproximativ jumătatea distanței nord-sud a Dobrogei, pe calea ferată ce leagă Constanța de Cernavodă se află așezată localitatea Murfatlar. Orașul Murfatlar are în componență și satul Siminoc situat la 6 km vest de oraș, pe drumul LOCALITATEA1 DC 27. Teritoriul localității este situat pe platforma dobrogeană prebalcanică, relieful fiind format din versanți cu pante line ale unor confluente de văi.

În localitatea Murfatlar converg văile Seacă, Basarabi, Șerpelea și a Siminocului, toate afluențe Canalului, cu lucrări de amenajare pe cursul inferior și în zona confluențelor. Sunt prezente trei forme de relief distincte: dealuri 80- 130 m (Maltezeanu), ghermea (movile) 15-80 m (Siminoc), văi (Carasu, Siminoc, Șerpelea).

Așezarea pe valea Carasu a localității Murfatlar are la sud dealuri de cretă, cu înălțimi de 100-105 m, formate din straturi de cretă albă, ce alternează cu straturi subțiri de argilă cenușie, dealuri de pe care în zilele senine se pot vedea colinele și dealurile din sud-vest spre Adamclisi. Existența dealurilor, văilor fac ca relieful să fie variat, atrăgător privirii.

Suprafața administrativ teritorială a orașului Murfatlar

Teritoriul administrativ al orașului are o formă neregulată, cu suprafața de 6.925,075 ha și lungimea conturului de 50.993,21 m conform măsurătorilor efectuate la bornarea acestuia din 1994. Suprafața este înregistrată în evidența O.C.A.O.T.A. Constanța cu 6.687 ha, iar în cea a Direcției Județene de Statistică Constanța cu 6.073 ha (din care suprafața agricolă ocupă 4389 ha, reprezentând 74,50%).

Teritoriul se învecinează:

- la nord – comuna Poarta Albă,
- la est – comuna Valu lui Traian,
- la sud – comunele Bărăganu și Ciocârlia,
- la vest – orașul Medgidia.

Orașul este alcătuit din localitatea Murfatlar și satul Siminoc.

Localitatea Murfatlar avea 25 de trupuri constitutive ale intravilanului totalizând 297,04 ha, din care vatra 273,39 ha. În anul 1994 Consiliul local a aprobat creșterea intravilanului localității la 320,17 ha.

Elementul semnificativ în evoluția spațială a intravilanului Murfatlar este secționarea vetrei prin amenajarea Canalului în etapa 1976-1984.

(b) Caracteristici naturale – Climă și condițiile meteorologice

Climatul localității se înscrie în cel al Dobrogei centrale caracterizat prin continentalism, cu oscilații diurne și anuale mari ale temperaturii aerului, cantități de precipitații reduse. Vecinătatea relativă a mării influențează asupra circulației maselor de aer.

Temperatura înregistrează valoarea medie anuală de +11,2°C, media minimă are valoarea -3°C și se înregistrează în ianuarie, iar media maximă are valoarea de +22,4°C și se înregistrează în lunile iulie. Temperatura minimă absolută înregistrată în orașul Murfatlar a fost de -33,1°C pe data de 25 ianuarie 1954, iar temperatura maximă absolută înregistrată a fost de +41°C la 20 august 1945. Precipitațiile sunt reduse cantitativ, înregistrările medii multianuale consemnând un număr de 60,7 zile/an cu precipitații și o valoare de 426,5 mm/an.

Se consemnează ca fenomen specific caracterul torențial frecvent al ploilor, având ca efect inundațiile. De aceea, trebuie să se țină seama la amplasarea construcțiilor, de dimensionarea canalizării pluviale, a rigolelor.

Localitatea Murfatlar beneficiază de un climat plăcut, determinat de așezarea geografică și de relief. Clima localității este de stepă, cu temperaturi medii anuale de 10,9°C.

Contrastele între iarnă și vară sunt puternice, iernile sunt geroase, verile călduroase, chiar caniculare. Primăverile sunt scurte și cu variații de temperatură bruște, toamnele călduroase și prelungite. În aceste ultime două anotimpuri (primăvara și toamna) apar brumele ce pun în pericol

recoltele. Precipitațiile medii anuale sunt de 465 mm, deși s-au înregistrat și valori extreme, cu maximum în lunile iunie-iulie și deficit în ultimele 4 luni ale anului. Regimul eolian se caracterizează prin predominarea vânturilor de nord-est, îndeosebi crivățul, aducând zăpadă, viscol și ger, iar din sud-est bate sărăcilă, aducând arșiță și secetă. Din punct de vedere al climei, zona este bogată în vânturi puternice.

(c) Vegetația și fauna locală

Pe latura stângă a șoselei Constanța-Ostrov-București, între km 21 și 22, la ieșirea din orașul Murfatlar se află rezervația naturală „Fântânița” Murfatlar.

Rezervația se înfățișează sub forma unei pante relativ abrupte, calcaroasă, brăzdată de văiuși, și reprezintă partea cea mai interesantă a rezervației, sub aspect științific prin flora și fauna ce o conține. Pentru aceste motive, teritoriul de 66,4 ha a fost pus sub ocrotirea legii. Odată cu venirea primăverii, coasta abruptă este acoperită de bogăția culorilor a numeroase flori ce pot trezi invidia paletii oricărui pictor peisagist. Astfel, brândușa de primăvară, irișii sălbatici, dediteii, zambilele sălbaticice, rușcuțele, sunt o adevărată încântare pentru cei ce vizitează această rezervație în timpul primăverii. În văile ce străbat panta și care cantonează o pădure naturală, viorelele, toporașii sunt printre primii vestitori ai primăverii.

Cotele de nivel ale terenului din zonele amplasamentelor cercetate variază în limite foarte largi, relativ mai mici în zonele de depresionare dintre dealuri și mai mari în zonele de versanți ale dealurilor .

Rețeaua hidrografică este foarte săracă. Văile sunt largi, cu pereți de loess unele având numai temporar apa.

Vegetația de pe amplasament încadrează zona în categoria habitatelor de stepă. Disponibilitatea tipurilor de vegetație la nivelul zonei studiate este dată în primul rând de nivelul de expunere la vânt și direcția dominantă a acestuia și implicit de cantitatea de umiditate din sol.

În zona propusă strict pentru realizarea parcului, speciile de plante sunt reduse ca număr de specii, dominând speciile de plante ierboase adaptate la teren.

(d) Mediul înconjurător

Arii protejate

Suprafața totală a ariilor naturale protejate din România, incluse în **Legea nr. 5 din 6 martie 2000** privind aprobarea **Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a – zone protejate**, zona protejată este de **1.234.710 ha**, adică 5,18% din suprafața țării.

Rezervațiile biosferei, parcurile naturale și naționale însumează o suprafață de 1.132.176 ha (incluzând și un număr de 134 rezervații naturale și monumente ale naturii cu o suprafață de 129.643 ha).

ZONE NATURALE PROTEJATE DE INTERES NAȚIONAL ȘI MONUMENTE ALE NATURII

1. Rezervații ale biosferei, parcuri naționale sau natural

<i>Poziția</i>	<i>Denumirea</i>	<i>Suprafața (ha)</i>	<i>Județul</i>
A	Delta Dunării	580.000,00	Tulcea, Constanța
B	Domogled-Valea Cernei	60.100,00	Caraș-Severin, Mehedinți, Gorj
C	Retezat	38.047,00	Hunedoara
D	Porțile de Fier	115.655,80	Caraș-Severin, Mehedinți
E	Cheile Nerei-Beușnița	37.100,00	Caraș-Severin
F	Munții Apuseni	75.784,00	Alba, Bihor, Cluj
G	Rodna	46.399,00	Bistrița-Năsăud, Maramureș, Suceava
H	Bucegi	32.663,00	Argeș, Brașov, Dâmbovița, Prahova
I	Cheile Bicazului-Hășmaș	6.575,00	Neamț, Harghita
J	Ceahlău	8.396,00	Neamț
K	Călimani	24.041,00	Bistrița-Năsăud, Suceava, Mureș
L	Cozia	17.100,00	Vâlcea
M	Piatra Craiului	14.800,00	Argeș, Brașov
N	Grădiștea Muncelului-Cioclovina	10.000,00	Hunedoara
O	Semenic-Cheile Carașului	36.664,80	Caraș-Severin
P	Munții Măcinului	11.321,00	Tulcea
R	Balta Mică a Brăilei	17.529,00	Brăila
TOTAL (ha)		1.132.175,60	

2. Rezervații și monumente ale naturii – jud. Constanța

1. Vama Veche - 2 Mai (Acvatoriul litoral marin) Comuna Limanu, satul Vama Veche-5.000,00 ha;
2. Grindul Chituc DD-A Comuna Corbu - 2.300,00 ha;
3. Grindul Lupilor DD-A Comuna Mihai Viteazu - 2.075,00 ha;
4. Corbu-Nuntași - Histria DD-A Comunele Istria și Corbu - 1.610,00 ha;
5. Cetatea Histria DD-A Comuna Istria - 350,00 ha;
6. Pereții calcaroși de la Petroșani Comuna Deleni - 4,80 ha;
7. Locul fosilifer Aliman Comuna Aliman - 15,00 ha;
8. Reciful neojurasic de la Topalu Comuna Topalu - 8,00 ha;
9. Locul fosilifer Credița Comuna Cobadin - 6,00 ha;
10. Locul fosilifer Cernavodă Orașul Cernavodă - 3,00 ha;
11. Locul fosilifer Seimenii Mari Comuna Seimeni - 0,50 ha;
12. Peștera La Adam Comuna Târgușor - 5,00 ha;
13. Peștera Gura Dobrogei Comuna Târgușor - 5,00 ha;
14. Peștera Limanu Comuna Limanu - 1,00 ha;

15. Valu lui Traian Comuna Valu lui Traian - 5,00 ha;
16. Pădurea Hagieni Comuna Albești - 392,90 ha;
17. Pădurea Dumbrăveni Comuna Dumbrăveni - 345,70 ha;
18. Recifii jurasici Cheia Comuna Târgușor - 170,00 ha;
19. Pădurea Canaraua Fetei Comuna Băneasa - 168,30 ha;
20. **Fântânița - Murfatlar Orașul Basarabi - 66,40 ha;**
21. Pădurea Esehioi Comuna Ostrov - 26,00 ha;
22. Dunele marine de la Agigea Municipiul Constanța - 25,00 ha;
23. Dealul Alah Bair Comuna Crucea - 10,00 ha;
24. Lacul Agigea Municipiul Constanța, comuna Agigea - 86,80 ha;
25. Canaralele din Portul Hârșova Orașul Hârșova - 5,30 ha;
26. Locul fosilifer Movila Banului Municipiul Mangalia - 4,00 ha;
27. Obanul Mare și Peștera Movile Municipiul Mangalia - 12,00 ha.

Din rezervația „**Fântânița**” au fost descrise numeroase plante noi pentru știință, din care majoritatea poartă epitetul specific, derivat din numele localității Murfatlar. Așa sunt: rușcuța de la Murfatlar, colilia, ciulinii violacei de la Murfatlar. Vegetația lemnoasă cantonată pe văiugile rezervației este alcătuită din stejarul pufos, stejarul balcanic și stejarul brumăriu, cărpinița, scumpia, jugastrul și arțarul tătăresc. Multitudinea studiilor întreprinse au dus la descrierea din teritoriul rezervației a circa 515 specii de plante, precum și a numeroase specii de animale caracteristice zonelor de stepă dobrogeană. Printre acestea amintim două specii de dihor, dihorul de stepă și dihorul pătat și o specie de rozător mic, grivanul. De asemenea, a fost semnalată și aici prezența: broaștei țestoase dobrogene, mai ales pe pâraiele împădurite ale rezervației, precum și a șarpelui rău, șarpele cel mai mare și mai rapid din fauna noastră, alături de numeroase șopârle ce populează coasta însorită din centrul rezervației. Printre păsări era văzut odinioară, mai ales în timpul pasajului, spârcaciul, rudă apropiată a dropiei, dar mult mai mică, ocrotită prin lege. Dintre numeroasele specii de nevertebrate subliniem în primul rând prezența a două specii de melci rezistente la căldurile estivale din stepa dobrogeană: *Zebrina detrita* și *Helicella candicans*.

Conform **Ministerul Culturii, Cultelor și Patrimoniului Național** în județul Constanța sunt 517 situri arheologice iar pe raza orașului Murfatlar există următoarele situri:

1. Valul de piatră de la Basarabi. La nord de localitate
2. Așezarea de la Basarabi. între calea ferată și poștă
3. Descoperirile izolate de la Siminoc. pe teritoriul satului
4. Turnul de piatră de la Basarabi-Murfatlar. la NE de sat
5. Ansamblul rupestru de la Basarabi - "Dealul Tibișir". pe versantul de N, la 500 m SV față de biserica satului, pe malul de S al canalului Dunăre - Marea Neagră
6. Castrul roman de la Basarabi-Murfatlar
7. Așezarea de la Basarabi - IAS Murfatlar. pe terenul IAS Murfatlar.

SITURILE ARHEOLOGICE DIN JUDEȚUL CONSTANȚA

Nr. crt	d RAN	Denumire	Categorie	Tip	Județ	Localitate	Cronologie
1	62379.06	Valul de piatră de la Basarabi. La nord de localitate	construcție	val	Constanța	Basarabi, com. ORAS BASARABI	Epoca medievală / sec. X
2	62379.04	Așezarea de la Basarabi. între calea ferată și poștă	așezare	așezare	Constanța	Basarabi, com. ORAS BASARABI	Epoca greco-romană
3	62388.01	Descoperirile izolate de la Siminoc. pe teritoriul satului	descoperiri izolate de artefacte	descoperire izolată	Constanța	Siminoc, com. ORAS BASARABI	Epoca romană
4	62379.03	Turnul de piatră de la Basarabi-Murfatlar. la NE de sat	fortificație	turn	Constanța	Basarabi, com. ORAS BASARABI	Epoca romano-bizantină
5	62379.01	Ansamblul rupestru de la Basarabi - "Dealul Tibișir". pe versantul de N, la 500 m SV față de biserica satului, pe malul de S al canalului Dunăre - Marea Neagră	neprecizată	ansamblu rupestru	Constanța	Basarabi, com. ORAS BASARABI	Epoca medievală / sec. X-XI
6	62379.02	Castrul roman de la Basarabi-Murfatlar	locuire militară	castru	Constanța	Basarabi, com. ORAS BASARABI	Epoca romană
7	62379.05	Așezarea de la Basarabi - IAS Murfatlar. pe terenul IAS Murfatlar	așezare	așezare	Constanța	Basarabi, com. ORAS BASARABI	Epoca greco-romană

(e) Infrastructură

Circulația rutieră în orașul Murfatlar se efectuează pe DN 3, DN 22 C și DC 27, care au trasee unice cu traversarea orașului. DN 3 are patru benzi pentru circulație, din Constanța și până în centrul orașului. Acesta traversează localitatea pe o distanță de 3.520 m, iar DN 22 C pe 1.130 m. Drumul continuă prin DN 22 C spre Medgidia-Cernavodă-București și reprezintă traseul cel mai circulat.

Traseul DN 3 traversează magistrala C.F. prin pasaj superior, apoi Canalul peste pod care leagă și cartierul vest continuând spre sud-vest. El reprezintă relația Constanței și a orașului spre sud-vestul județului Călărași și varianta de acces spre București.

Transportul de călători se efectuează cu microbuze și autobuze, prin intermediul unor societăți specializate.

Transportul de mărfuri se efectuează cu vehicule de mică, medie și mare capacitate, atât în regim propriu, cât și prin operatori specializați.

Lungimea rețelelor stradale pentru circulația rutieră este de 29,9 km, din care 18,7 km sunt drumuri modernizate; 67 de străzi în orașul Murfatlar și 32 în localitatea Siminoc.

Perspective turistice:

Pentru turiști, orașul Murfatlar poate oferi o zi agreabilă în următoarea variantă propusă:

- Croazieră cu vaporețul pe Canalul Dunăre Marea Neagră, cu escală la debarcader și o excursie pe ruta Constanța – Adamclisi; (turism itinerar)
- Vizitarea Complexului rupestru;
- Degustare de vinuri la Stațiunea de cercetare și dezvoltare vini-viticolă sau la Complexul de vinificație „Murfatlar România”;
- Vizitarea complexului de producție a vinului, al Muzeului vinului din cadrul SC „Murfatlar România” SA;
- Degustare de vinuri la Punctul turistic;
- Vizitarea parcului dendrologic și a Rezervației naturale „Fantânița” Murfatlar;
- Seara dobrogeană la Popasul Fântânița cuprinzând: masa tradițională și spectacol folcloric oferit de ansamblul Junii Murfatlarului al Casei de Cultură a orașului Murfatlar.

CAPITOLUL 4 PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ ȘI LA NIVELUL LOCALITĂȚII

4.1 Nivelul minim de redevență

Pentru parcelele situate în Sat. Siminoc, parcelele A 76; Ps 64; A59/2; Ps 62; Ps 79; Ps 82 Trup 1; Ps 82 Trup 2; Ps 82 trup3; Ps 87 aflate în proprietatea orașul Murfatlar, jud Constanța, s-a procedat la calculul nivelului minim al redevenței care s-a determinat în conformitate cu prevederile legale în domeniu astfel încât să asigure fonduri suplimentare la bugetul local .

Astfel, redevența cuvenită, Consiliul Local al orașului Murfatlar, este exprimată după cum urmează: contravaloarea în lei a 2.000,00 euro/unitatea eoliană/an (curs B.N.R. la data plății), respectiv 30.000,00 euro/an (2.000,00 euro/unitatea eoliană/an x 15 unități eolien).

Redevența se plătește : în luna martie a fiecărui an, în contul unității administrativ- teritoriale a orașului Murfatlar. Redevența obținută ca urmare a concesiunii se face venit la bugetul Orașului Murfatlar.

Pe lângă redevența anuală societatea **ZAR TWINS ENERGY SRL**, va suporta și consumul de energie electrică pentru iluminatul public și clădirile aflate în patrimoniul public al orașului Murfatlar dar fără a depăși un procent de 0.5 % din cantitatea de energie produsă de parcul eolian, anual.

Durata asocierii este de 49 ani începând de la data semnării contractului de asociere.

4.2 Motivarea economică, financiară și juridic

Înființarea parcului eolian Siminoc cu o capacitate de 45 MW, pe terenul atribuit de **Primaria Orașului Murfatlar** societății **ZAR TWINS ENERGY SRL**, reprezintă cea mai bună strategie pentru scopul urmărit și anume obținerea de energie din surse regenerabile la cel mai bun raport calitate – preț și realizarea indicatorilor de performanță ai serviciilor prestate.

Cu alte cuvinte construirea parcului eolian va indica următoarele rezultate:

- Racordarea Parcului eolian la rețeaua electrică de distribuție;
- Primăria va încasa anual echivalentul în lei a **30.000,00 €**, dar nu mai târziu de 15 martie a fiecărui an.
- Consumul de energie electrică pentru iluminatul public al orașului și al clădirilor aflate în patrimoniul public al orașului, dar nu mai mult de 0,5% din cantitatea de energie produsă de parcul eolian anual, va fi suportat de proprietarul parcului eolian.
- Asigurarea serviciilor de calitate pentru consumatori;
- Impactul favorabil asupra mediului;
- Crearea de noi locuri de muncă;
- Impactul favorabil asupra economiei orașului.

4.3 Motivarea socială

Din punct de vedere social, existența parcului eolian va conduce la asigurarea unor servicii eficiente de alimentare cu energie electrică și implicit la îmbunătățirea condițiilor de viață ale locuitorilor din aceste zone și din împrejurimi (crearea de noi locuri de muncă).

Localnicii vor fi angajați pentru lucrări nespecializate de construcție acolo unde este posibil pentru a se asigura o contribuție pozitivă la economia locală. Terenurilor vor fi înapoiate pentru utilizare agricolă pe timpul funcționării parcului eolian, astfel asigurându-se un venit pentru localnici.

Parcul eolian va asigura o sursă de energie regenerabilă care va contribui la satisfacerea cerinței de energie la nivel național, în același timp, minimizând efectele asupra mediului.

4.4 Motivarea de mediu

Soluția de fundare va fi adaptată la parametrii portanți ai terenului de fundare în vederea efectuării săpăturii pentru fundațiile turbinelor.

Propunerile tehnice și urbanistice au luat în calcul protejarea cât mai mult posibil a tuturor factorilor de mediu existenți pe amplasament.

Dezvoltarea principalilor factori de mediu și impactul investiției asupra acestora se va dezvolta în cadrul procedurii de mediu.

La o prima analiza investitorul își propune afectarea a cât se poate de puțin din arealul existent prin găsirea de soluții cât mai practice atât pentru realizarea tehnică a investiției, cât și pentru protejarea cât mai mult a factorilor de mediu prezenți.

Principala măsură care a fost luată pentru reducerea efectelor de mediu semnificative potențiale asociate cu dezvoltarea proiectului de parc eolian a fost selecția de amplasament, care este localizat

departe de zone rezidențiale și departe de arii desemnate ca fiind protejate (inclusive de rute de migrație cunoscute).

Pe perioada lucrărilor de construcție vor fi luate măsuri de control pentru a se reduce efectele asupra solului și a calității apei subterane, efectele emisiilor de zgomot și ale generării de praf. În plus, unde este posibil, rutele existente vor fi utilizate (și reabilitate unde este necesar) pentru transportul echipamentelor asociate parcurcului eolian.

Parcul eolian va asigura o sursă de energie regenerabilă care va contribui la satisfacerea cerinței de energie la nivel național, în același timp, minimizând efectele asupra mediului. Posibile efecte reziduale sunt anticipate pentru faună și floră și acestea vor beneficia de mai multe date și informații pe perioada monitorizării avifaunei.

Vizibilitatea pe timp de noapte va fi asigurată prin luminițe montate pe turbine (în principiu pentru prevenirea avioanelor) și ca urmare vor fi vizibile de la distanță și se va reduce mortalitatea. Aceasta poate include reducerea vitezei turbinelor, sau poate chiar oprirea temporară a turbinelor pe perioada de migrație, dacă va fi necesar.

CAPITOLUL 5 CATEGORIILE DE COSTURI

5.3 Costuri ce vor fi suportate de investitor

Investitorii privați vor suporta pe cheltuiala lor toate costurile ce se impun pentru:

- Elaborarea Avizului de Oportunitate
- Elaborarea Planurilor Urbanistice Zonale
- Elaborarea Documentațiilor pentru obținerea Autorizațiilor de Construire
- Obținerea avizelor
- Elaborarea proiectului tehnic
- Construirea obiectivelor amplasate pe terenurile proprietate privată

5.4 Categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale

Autoritatea publică locală va avea sarcina de a lotiza terenurile aflate în posesia primăriei, precum și de a realiza infrastructura zonei studiate.

CAPITOLUL 6 CADRUL LEGISLATIV

- Legea nr. 350/2001 modificată și completată de Legea nr.289/2006 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național – Secțiunea I – Căi de comunicație;
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național – Secțiunea a II-a – Apa;
- Legea nr.5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național – Secțiunea a III-a – Zone protejate;
- Legea nr.351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național – Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural;
- Codul Civil;

- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr.584/2001 privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban;
- Regulamentul RUR din 26.09.2006 referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România, publicat în M.O. nr.853/18.10.2006;
- Regulamentul RUR din 26.09.2006 privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, publicat în M.O. nr.853/18.10.2006;
- Ordinul MLPAT nr.21/N/2000 – Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Ordinul MLPAT nr.13/N/1999 – Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General – PUG;
- Ordinul MLPAT nr.176/N/2000 – Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal - PUZ;
- Ordinul MLPAT nr.37/N/2000 – Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu - PUD;
- Ordinul comun al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului, al ministrului apărării naționale, al ministrului de interne și al directorului Serviciului Român de Informații nr.34/N/M.30/3.422/4.221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor.

Standardele specifice care vor fi aplicate pe durata funcționării parcurilor eoliene sunt:

- Nivelele de zgomot emise de fiecare turbina eoliana nu ar trebui să depășească pragurile din STAS 10009/1988, astfel a fost stabilit pentru Proiect, nivelul prag de zgomot de 45 dB(A), măsurat la cea mai apropiată proprietate rezidențială.
- Deseurile periculoase, produse pe perioada operării, vor fi administrate conform cerințelor HG235/2007 privind administrarea uleiurilor uzate.

Intocmit

Arh Crudu Gheorghe