

**MEMORIU JUSTIFICATIV
PENTRU**

**“ 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. Descrierea investiției**
 - Teritoriul
 - Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventualele servituti;
 - Reglementari

CAPITOLUL 2 INDICATORII URBANISTICI EXISTENTI SI PROPUȘI

CAPITOLUL 3 CADRUL LEGISLATIV

CAPITOLUL 1 PREZENTAREA INVESTITIE

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. Descrierea 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 tempoara 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 obținerea 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 7ml 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 optima 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 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