

# PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA DELIMITATA DE: Str. Murfatlar(N), Proprietar Dinu Dumitru si Vladoi Eugenia(S), Str. Apusului (V), Str. Mecanizatorului (E);

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- 
- Beneficiari : Fagaras Anisoara, SC Agrofagaras SRL, Ionescu Ilie
  - Proiectant general -S.C. ProDesign View S.R.L
  - Proiect nr. 19/2017
  - Tehnoredactare: Arh. Crudu Gheorghe si ing Vrejoiu Adrian
  - Coordonator P.U.Z/  
Sef proiect Arh. Crudu Gheorghe
-

Data: aprilie 2017

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### I. DISPOZITII GENERALE

#### 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

A. Regulamentul Local de Urbanism-RLU – detaliaza reglementarile din PUZ, fiind elaborate pe baza Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996. Prin aprobarea RLU simultan cu PUZ, ambele documentatii devin acte de autoritate ale administratiei publice locale.

B. PREZENTA DOCUMENTATIE NU ARE CA SCOP INTRAREA IN LEGALITATE A UNOR CONSTRUCTII EDIFICATE FARA AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE SAU CARE NU RESPECTA PREVEDERILE AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE.

- INITIATORII P.U.Z: Fagaras Anisoara, SC Agrofagaras SRL si Ionescu Ilie, cu adresa obiectivului ce a generat PUZ – Oras Murfatlar, Sat Siminoc, Str. Murfatlar, Nr. 35-37, jud Constanta (teren intravilan, interdictie temporara de construire pana la intocmire puz), în calitate de investitori nu doresc intrarea in legalitate.

- CUT propus este mai mic decat 4.

PREZENTA DOCUMENTATIE RESPECTA LEGISLATIA IN VIGOARE, PRECUM SI CONDITIILE IMPUSE PRIN AVIZELE / ACORDURILE EMISE, CONFORM CERTIFICATULUI DE URBANISM NR. 34/04.07.2017.

#### 2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII RLU

Sursele utilizate pentru fundamentarea solutiei sunt :

- P.U.G. si R.L.U. Oras Murfatlar aprobat cu H.C.L. Nr. 25/25.03.2004, avand valabilitatea prelungita cu 2 ani prin H.C.L. oras Murfatlar Nr. 76/2012.

- "Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism" aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/2000.

- Legea nr. 350/06.07.2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul (actualizata la data de 21.07.2013)

- "Legea fondului funciar" (nr. 18/1991, republicată)

- O.M.S. nr. 119/ 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei

- In continuare, Consiliul Local al Localitatii Murfatlar va fi numit CLO, Planul urbanistic general al Localitatii Murfatlar – PUGO, Regulamentul local de urbanism al PUG Murfatlar - RLUO.

#### 3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Prescriptiile prezentului regulament (permisiuni si restrictii) se aplica pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ, respectiv zona studiata delimitata de: Str. Murfatlar(N), Proprietar Dinu Dumitru si Vlodoi Eugenia(S), Str. Apusului (V), Str. Mecanizatorului(E);

3.2. Terenul studiat este situat in intravilanul orasului Murfatlar, Sat Sminoc, avand destinatia stabilita in PUGO – zona de productii agrozootehnice si zona de locuinte P-P+1 si dotari complementare.

#### 4. STRUCTURA REGULAMENTULUI DE URBANISM

Prevederile RLU sunt organizate astfel :

##### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

##### SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

ARTICOLUL 6 - REGIM DE CONSTRUIRE; RETRAGERI FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

ARTICOLUL 8 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

##### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

## II. PREVEDERI GENERALE CU CARACTER

### ARTICOLUL 1.

a) Prevederile prezentului regulament stau la baza eliberării certificatului de urbanism si a autorizatiei de construire pentru terenul din limita de studiu a P.U.Z.

b) În cazul în care Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. nu oferă date suficiente pentru eliberarea certificatului de urbanism si a autorizatiei de construire a unuia sau a mai multor obiective prevăzute, prin Certificatul de urbanism pentru eliberarea Autorizatiei de construire se va solicita elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru zona respectivă.

#### ARTICOLUL 2.

- a) Condițiile de amplasare a cladirilor pe parcela vor fi considerate drept restrictii minimale, cu exceptia cazurilor in care se precizeaza caracterul obligatoriu al acestora.
- b) Dimensiunile parcelelor vor respecta conditiile stabilite anterior prin RLUO.
- c) Regimul de inaltime, indicatorii urbanistici, Alinierea si regimul de construire vor respecta prevederile din plansa „Propuneri si Reglementari Urbanistice” si cele descrise pentru Subzona ZRA reglementata prin RLU.

#### ARTICOLUL 3.

- a) Stationarea autovehiculelor se va face în afara drumurilor publice, pentru fiecare unitate urmând a se prevedea în interiorul parcelei spatiile necesare pentru circulatie, manevre, stationare si parcare.
- b) Necesarul de locuri de parcare se va calcula la faza D.T.A.C. pentru fiecare obiectiv în parte în conformitate cu prevederile RGU aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 sau cu alte normative specifice în vigoare la data elaborării proiectelor si conform prevederilor acestui RLU si P.U.Z.

#### ARTICOLUL 4.

Prin Certificatul de urbanism in vederea autorizarii construirii, se va solicita studiul geotehnic pentru stabilirea conditiilor de fundare.

### III. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

ARTICOLUL 1. – UNITĂȚILE SI SUBUNITĂȚILE FUNCTIONALE de bază ale zonei studiate reglementate prin RLU sunt:

**Zona 1 – SUBZONA CONSTRUCTIILOR CU DESTINATIE TURISTICA SI REZIDENTIALA**

**Zona 2 - SUBZONA CONSTRUCTIILOR AGRICOLE**

**Zona 3 - SUBZONA CONSTRUCTIILOR DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI  
COMPLEMENTARE**

### IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR SI SUBUNITĂȚILOR FUNCTIONALE

**ZONA 1 - SUBZONA CONSTRUCTIILOR CU DESTINATIE TURISTICA SI REZIDENTIALA – REGIM DE  
INALTIME MAXIM S+P+2E**

**ZONA 2 - SUBZONA CONSTRUCTIILOR AGRICOLE – REGIM DE INALTIME MAXIM S+P+1E**

**ZONA 1 - SUBZONA CONSTRUCTIILOR DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI  
COMPLEMENTARE – REGIM DE INALTIME MAXIM S+P+2E**

#### GENERALITĂȚI:

##### CARACTERUL ZONEI 1

Zona 1 cuprinde un singur teren aflat in intravilan, teren apartinand proprietarului Fagaras Anisoara (liber de constructii) pentru care se vor propune reglementarile urbanistice dictate de aceasta documentatie de urbanism.

##### CARACTERUL ZONEI 2

Zona 2 cuprinde doua terenuri aflate in intravilan, terenuri apartinand SC Agrofagaras SRL si Ionescu Ilie (liber de constructii) pentru care se vor propune reglementarile urbanistice dictate de aceasta documentatie de urbanism.

##### CARACTERUL ZONEI 3

Zona 3 cuprinde terenuri persoane fizice si juridice si terenuri aflate in proprietatea primariei Murfatlar pentru care se vor propune reglementarile urbanistice dictate de aceasta documentatie de urbanism.

**ARTICOLUL 1. UTILIZARI ADMISE:**

**[Zona 1]**

- Se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;
- orice intervenții în zona protejată se vor aviza în condițiile legii.

**[Zona 2]**

- activitati productive zootehnice;
- sere si alte unitati specifice cultivarii culturilor.
- distributia si depozitarea bunurilor si materialelor;
- spatii administrative si platforme de depozitare.

**[Zona 3]**

- Se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;
- orice intervenții în zona protejată se vor aviza în condițiile legii.

## **ARTICOLUL 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

### **[Zona 1]**

- extinderea sau conversia activitatilor propuse va fi autorizata, cu conditia sa nu agraveze poluarea factorilor de mediu si a prezentarii unui program de retehnologizare si ecologizare.

### **[Zona 2]**

- extinderea sau conversia activitatilor propuse va fi autorizata, cu conditia sa nu agraveze poluarea factorilor de mediu si a prezentarii unui program de retehnologizare si ecologizare.

### **[Zona 3]**

- extinderea sau conversia activitatilor propuse va fi autorizata, cu conditia sa nu agraveze poluarea factorilor de mediu si a prezentarii unui program de retehnologizare si ecologizare.

## **ARTICOLUL 3. UTILIZARI INTERZISE**

### **[Zona 1]**

- se interzice amplasarea locuintelor, cu exceptia celor de serviciu pentru personalul care asigura permanenta in conformitate cu prevederile legale;
- se interzice amplasarea unitatilor de invatamant si orice alte servicii de interes general in interiorul limitelor studiate;
- se interzice amplasarea de unitati militare cu exceptia celor a caror functionare este impusa de specificul activitatii industriale;
- (peste 7 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;

### **[Zona 2]**

- se interzice amplasarea locuintelor, cu exceptia celor de serviciu pentru personalul care asigura permanenta in conformitate cu prevederile legale;
- se interzice amplasarea unitatilor de invatamant si orice alte servicii de interes general in interiorul limitelor studiate;
- se interzice amplasarea de unitati militare cu exceptia celor a caror functionare este impusa de specificul activitatii industriale;
- (peste 7 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;

### **[Zona 3]**

- se interzice amplasarea locuintelor, cu exceptia celor de serviciu pentru personalul care asigura permanenta in conformitate cu prevederile legale;
- se interzice amplasarea unitatilor de invatamant si orice alte servicii de interes general in interiorul limitelor studiate;
- se interzice amplasarea de unitati militare cu exceptia celor a caror functionare este impusa de specificul activitatii industriale;
- (peste 7 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;

## **SECTIUNEA II – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

### **ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni) [Zona 1, Zona2, Zona 3]**

- pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la strada de 15.0 metri in toate Zonele si o suprafata minima de 1000 mp.; parcelele cu dimensiuni si suprafete mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activitati productive;
- pentru activitati neproductive se recomanda ca dimensiunea parcelei sa nu fie mai mica de 500 mp, iar frontul la strada de minim 10.0 m;
- dimensiunile se pastreaza si in cazul parcelelor nou aparute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, instrainare etc.); in cazul in care in momentul aprobarii prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decat cele specificate anterior este necesara relocarea unitatilor productive respective in termen de 2 ani de la data aprobarii RLU;
- crearea de parcele noi industriale se va face numai pe baza PUZ cu regulament aferent, aprobate conform legii.

### **ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT [Zona 1, Zona 2, Zona 3]**

- constructiile propuse se vor retrage fata de drumurile existente cu minim 6 m astfel incat sa nu fie incomodata functionarea acestora de eventuala vecinatate a unor utilaje industriale;



## **ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR [Zona 1, Zona 2, Zona 3]**

- amplasarea cladirilor fata de limitele laterale va asigura o distanta egala cu 1/2 din inaltime dar nu mai putin de 6.0 metri;
- cladirile se vor putea amplasa pe limita posterioara in cazul in care in imediata vecinatate nu exista alte ZR
- se interzice amplasarea, pe fatadele spre alte ZR, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1.80 metri de la nivelul solului.

## **ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA [Zona 1, Zona 2, Zona 3]**

- distanta intre cladiri va fi egala sau mai mare decat 1/2 din inaltime celei mai mari, dar nu mai putin de 4,0 metri;
- distanta de mai sus se poate reduce la jumatate daca nu sunt accese in cladire si / sau daca nu sunt ferestre care sa lumineze incaperi in care se desfasoara activitati permanente;
- in toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice;
- se vor respecta distantele minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice;
- se vor asigura in interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulatia pietonala, carosabila.

## **ARTICOLUL 8. CIRCULATII SI ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE [Zona 1, Zona 2, Zona 3]**

- 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 7 ml 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.

## **ARTICOLUL 9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR [Zona 1, Zona 2, Zona 3]**

- Stationarea vehiculelor se va face in afara drumurilor publice, fiecare unitate avand prevazute in interiorul parcelei spatiile necesare de circulatie, manevre, stationare si parcare;

## **ARTICOLUL 10. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR [Zona 1, Zona 2, Zona 3]**

- Înălțimea stabilita prin PUZ se va exprima in metri de la nivelul terenului amenajat la cornisa;
- Înălțimea maximă a clădirilor la cornișă va fi P inalt ( $H_{maxim} = 15.0$  metri pentru cladiri ce au in interior utilaje specifice de macinare sau depozitare cereale, gen silozuri sau FNC, in rest cladirile de productie sau anexe nu cor depasii 4m)
- Înălțimea anexelor lipite de limitele laterale și posterioare ale proprietății (daca este cazul) nu va depăși înălțimea împrejuririi.

## **ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR [Zona 1, Zona 2, Zona 3]**

- Clădirile noi vor respecta caracterul zonelor zootehnice;
- Este interzisa folosirea improprie a materialelor de interior la exterior pentru evitarea aparitiei de oglinzi, faianta, gresie etc. pe fatade;
- Anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea clădirilor și anexelor.

## **ARTICOLUL 12. CONDITII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA [Zona 1, Zona 2, Zona 3]**

- Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare dezvoltate in zona, cf. avizelor eliberate de furnizorii specializati
- Se va tine cont si de conditiile de echipare tehnico-edilitara mentionate de catre INSP – prin referatul de evaluare a impactului asupra sanatatii populatiei (nr. 5392/16.06.2016)
- La faza DTAC se vor realiza proiectele de racorduri conform avizelor obtinute de la detinatorii de utilitati si pentru realizarea carora se vor obtine separat pentru fiecare tip de utilitati autorizatii de construire.

## **ARTICOLUL 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE [Zona 1, Zona 2, Zona 3]**

- orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii;
- in interiorul parcelei industriale se va planta obligatoriu 10% din suprafata; suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate

#### **ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI [Zona 1, Zona 2, Zona 3]**

- Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistența etc.;
- Împrejmuirea către drumul principal va fi opacă, cu înălțimea între 2-3 m, pentru a preveni poluarea aerului și eventualul disconfort sonor, fiind realizate din materiale durabile;
- Împrejmuirile laterale și posterioare pot avea maxim 3 m.

---

#### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

---

#### **ARTICOLUL 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

*(POT = mp Ac / mp teren \* 100)*

1. P.O.T. maxim propus în subzona Zona 1 = 55%
2. P.O.T. maxim propus în subzona Zona 2 = 40%
3. P.O.T. maxim propus în subzona Zona 3 = 35%

#### **ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

*(CUT = mp Ad / mp teren)*

1. C.U.T. maxim propus în subzona Zona 1 = 1.20
2. C.U.T. maxim propus în subzona Zona 2 = 1.20
3. C.U.T. maxim propus în subzona Zona 3 = 1.05

**ARH CRUDU GHEORGHE**