

**PRODESIGN VIEW S.R.L.**

C.U.I.: RO28194012; Nr O.R.C.:J13/635/2011

Sediu: Oras Negru Voda, Str. Constantei, bl. NV2, sc. A, et. 2, ap. 3, Jud. Constanta

Punct de lucru: Mun. Constanța, Str. IC Brătianu, nr. 50, scara A, et. 10, Ap. 33, Jud. Constanța

Tel : 0761.835335 ; mail : [avrejoiu@gmail.com](mailto:avrejoiu@gmail.com)



## **MEMORIU DE PREZENTARE**

afereant

# **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, INTRODUCERE TEREN SI REGLEMENTARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE, IMPREJMUIRE TEREN, CLADIRI CU FUNCTIUNEA DE COMERT SI TURISM**

Amplasament: județul Constanta, UAT Murfatlar, extravilan, PARCELA A 113/16 LOT 2-  
A 113/17 LOT 2, nr. cad. 107881

BENEFICIAR: FAGARAS ANISOARA



## **CAPITOLUL 1. INTRODUCERE:**

### **1.1. Date de identificare a documentatiei:**

**Denumire obiectiv:** ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE, IMPREJMUIRE TEREN, CLADIRI CU FUNCTIUNEA DE COMERT SI TURISM

**Amplasament obiectiv:** **Obiectivul ce va genera acest PUZ este amplasat în județul Constanta, UAT Murfatlar, extravilan, PARCELA A 113/16 LOT 2- A 113/17 LOT 2, nr. cad. 107881.**

**Beneficiarul investitiei:** FAGARAS ANISOARA

**Elaboratorul PUZ:** **S.C. PRODESIGN VIEW S.R.L.**  
Tel.: 0761.835335, Mail: [avrejoiu@gmail.com](mailto:avrejoiu@gmail.com)

### **1.2. Obiectul P.U.Z.:**

Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat/studiat prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) este în extravilanul Orasului Murfatlar. Beneficiarul doreste **intrarea in intravilan si reglementarea terenului pentru zona de locuinte, imprejmuire teren, cladirii cu functiunea de comert si turism.**

Din masuratorile topometrice realizate la fata locului si din evidentele primariei, Oficiul de cadastru si publicitate imobiliara Murfatlar si a cartii funciare s-a constatat ca exista o suprafata de teren de 6500,00 mp proprietatea FAGARAS ANISOARA, conform act notarial nr. 2602 din 07/10/2024 emis de Vizireanu Raluca Melinte, Act Notarial nr. 1720 din 09/12/2013 emis de Baturi Cristina, Act Notarial nr.81 din 10/02/2014 emis de Baltariu Marinela Liliana acest teren urmeaza a se introduce in intravilan si reglementa. Din aceste motive expuse este necesar realizarea documentatiei PUZ, pentru reglementarea indicatorilor urbanistici si reglementarea terenului pentru a putea realiza investitiile dorite.

Terenul are in prezent interdictie de construire pana la intocmirea unei documentatii PUZ care sa reglementeze zona generatoare.

Suprafata totala a terenului care a generat PUZ=6 500 mp, zona reglementata 6 500,00mp formata din parcela A113/16 LOT 2-A113/17 LOT 2.

#### **ZONA STUDIATA: S=20965 mp**

Terenul reglementat are urmatoarele vecinatati:

- Nord- IE 101584, IE 101583, IE 101582, IE 101581, IE 101580, IE 101579, IE 101578, IE 101577, IE 101576, IE 101575, IE 101574, IE 101573, IE 101572, IE 101571, IE 105528 – terenuri intravilan trup S5
- Est – Str Apusului - IE 105653
- Sud - IE 107238 -teren agricol extravilan
- Vest – IE 105811-teren agricol extravilan

**TEREN CE A GENERAT PUZ**

Coordonate STERO 1970:

NR.	Y(m)	X(m)
1	767390,18	301933,999
2	767391,42	301934,26
3	767407,09	301937,48
4	767422,77	301940,71
5	767439,42	301944,13
6	767456,07	301947,56
7	767472,72	301950,99
8	767489,37	301954,41
9	767506,02	301957,84
10	767522,67	301961,27
11	767539,32	301964,7
12	767555,97	301968,12
13	767572,62	301971,55
14	767589,28	301974,98
15	767605,93	301978,4
16	767622,58	301981,83
17	767656,17	301988,74
18	767660,693	301981,59
19	767660,946	301981,192
20	767668,557	301967,112
21	767397,307	301911,285
22	767392,562	301926,406

**Solicitari ale temei program:**

Conform Planului Urbanistic General - aprobat, parcela propusa pentru reglementare face parte din extravilanul Orasului Murfatlar, sat Siminoc, cu destinatia: conform Documentatiilor de Urbanism (PUG si RLU) teren agricol extravilan.

In acest sens au fost obtinut Avizul de oportunitate nr. 01 din 12.02.2025 cu scopul: INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE, IMREJMUIRE TEREN, CLADIRI CU FUNCTIUNEA DE COMERT SI TURISM.

Prezentul PUZ se aplică terenului cu nr cad 107881, propus pentru reglementare in vederea stabilirii reglementarilor urbanistice pentru **zona de** construire locuinta, imprejmuire teren, cladire cu functiunea de comert si turism.

Planurile urbanistice nu reprezinta faza sau etapa din cadrul procedurii de autorizare a unei investitii, ci reprezinta documente de reglementare urbanistica.

Planul Urbanistic General împreună cu Regulamentul de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării constructiilor pe orice categorie de terenuri în extravilan și intravilan, în limitele teritoriului administrativ al UAT Murfatlar, în vatra localităților și trupurile izolate.



**Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona reglementata:**

CONFORM P.U.G SI R.L.U. ORAS MURFATLAR - PROIECT NR.80/2014 APROBAT CU H.C.L. NR.30/ 31.03.2021, IMOBILUL-TEREN SI/SAU CONSTRUCTII SE AFLA IN EXTRAVILAN UAT MURFATLAR SUBZONA TERENURI AGRICOLE IN EXTRAVILAN ARABIL (TAA ).

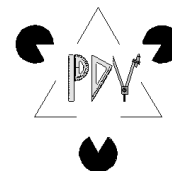
**1.3. Baza legala a elaborarii si surse de documentare:**

Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) a fost elaborat în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 modificată și republicată privind autorizarea executării construcțiilor, cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 80/N/1996, cu prevederile H.G.R. nr. 525/1996 și cu alte acte legislative specifice, dintre care precizăm:

- Constituția României;
- Codul civil;
- Legea nr.18/1991 (republicată )privind fondul funciar;
- Legea nr. 215/2001-privind administrația publică locală;
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr. 54/1994);
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică (nr. 33/1994);
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare (nr. 7/1996), republicată;
- Legea apelor (nr. 107/1996);
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998);
- Legea privind regimul concesiunii (nr. 219/1998);
- Legea privind zonele protejate (nr. 5/2000);
- Legea nr. 96/1995 pentru aprobarea O.G. nr. 19/1995 privind achizițiile publice;
- Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului Național;
- Legea nr.82/1998 pentru aprobarea Ordonanței nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea protecției civile nr.481/2004-a protecției civile;
- Legea energiei electrice nr. 13/2007, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 5/2000 și Ordonanța de Guvern nr.47/2000.

S-au preluat, de asemenea, prevederi ale unor ordine, hotărâri de guvern sau ordonanțe, precum:

- Ordinul comun M.Ap.N.nr.30/1995, M.I. nr.3422/1995, S.R.I. nr.4221/1995;
- Ordinul comun M.Ap.N.nr.3556/1996, M.I.nr.2102/1996, S.R.I. nr.4093/1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar;
- Ordinul nr. 536/1997 al ministrului sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și a recornădărilor privind modul de viață al populației;
- OUG Nr. 195/2005 privind protecția mediului aprobată de legea nr.265/2006;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr.27/N/1999 pentru aprobarea Normativului de siguranța la foc a construcțiilor;
- H.G. 382/2004 ARTICOLUL 14
- H.G.R. nr. 525/1996, modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urmanism;
- H.G.R. nr. 63/1994; HGR nr. 163/1997; H.G.R. nr. 568/1998 Regulamentul privind organizarea licitațiilor pentru achiziții publice de bunuri și servicii;



- Ordinul ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului;
- Ordonanța de Guvern nr. 57/29.06.2007 - Regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 1705/2006 Hotărâre pentru aprobarea inventarului centralizat al bunurilor din domeniul public al statului - Lista bunurilor concesionate/închiriate/date cu titlu gratuit (Ministerul Mediului și Gospodării Apelor).
- Ordin A.N.R.E. nr. 38 din 19.12.03 - Metodologia pentru emiterea avizelor de amplasament de către operatorii de rețea.
- Ordin A.N.R.E. pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranța aferente capacităților energetice- revizia I (09.03.2007).

## **CAPITOLUL 2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII:**

### **2.1. Evoluția zonei:**

#### **➤ Date privind evoluția zonei:**

Prezența comunităților umane pe teritoriul administrativ al localității Murfatlar, sat Siminoc este datorată de existența în zonă a unor resurse favorabile locuirii. Influența cea mai importantă asupra dezvoltării așezărilor în zonă a avut-o Valea Carasu, cea mai importantă arteră de comunicație între Marea Neagră și Dunăre. În epocile pre- și protoistorice pe Valea Carasu și pe tributarii săi dinspre Nord se dezvoltă așezări importante, începând din paleolitic și până în cea de-a doua epocă a fierului.

#### **Principalele caracteristici ale zonei sunt:**

Istoric, teritoriul pe care se află actualul oraș Murfatlar a fost favorizat de resurse favorabile locuirii. Cea mai importantă influență a avut-o Valea Carasu care a asigurat, pentru o lungă perioadă de timp, cea mai bună relație de comunicare dintre Dunăre și Marea Neagră. Pe de altă parte, carierele de cretă din zonă au constituit importante surse de materiale de construcție, remarcate și utilizate mai ales în perioada romană și romano-bizantină. Valurile trans dobrogene își exercitau rolul de apărare în această perioadă și chiar în cea de dominație otomană, atrăgând așezări cu vocație ocupațională de căraușie de mărfuri, în condițiile în care era cunoscută funcționarea unuia din cele mai mari târguri din Dobrogea la Karasu (Medgidia).

De un mare interes pentru urmărirea modului de configurare a vetrelor locuite ale satelor sunt documentele cartografice întocmite periodic în diferite scopuri.

**Vatra așezării Basarabi** se înscrie aproximativ într-un dreptunghi, fiind axată pe legăturile de cale ferată și rutieră dintre Constanța și Cernavodă. Nodul acestui sistem de comunicații generează spațial chiar centrul localității care, așa cum se vede, este organizat mai liber, comparativ cu restul teritoriului geometric lotizat. La mică distanță de zona locuibilă sunt amplasate: Ocolul Silvic, cimitirul (nou), ferma și Via Murfatlar aflată în proprietatea statului. Se observă și o ramificație a căii ferate, destinată probabil transportului din carierele de cretă.



**Vatra Siminocului** este mult mai mică și denotă aflarea într-un proces de închegare, având o rețea stradală carteziană redusă și relații teritoriale neconsolidate, precum și un parcelar ordonat, cu loturi ocupate însă sporadic.

Tramele stradale geometrice din ambele localități au impus o **parcelare** riguroasă, cu loturi perpendiculare pe străzi. În zona de nord a Basarabilor, loturile sunt mai mari și se orientează cu latura mare către străzi, în cea de sud, loturile se restrâng și se îngustează, fiind dispuse cu latura scurtă la stradă. Aria centrală cuprinsă între căile principale de transport/comunicații înglobează și un important spațiu verde. Pe teritoriul vetrei Siminoc parcelele de dimensiuni medii sunt așezate în același sistem perpendicular, cu laturile scurte spre străzi.

Dincolo de inexactitățile reprezentării cartografice se mai poate constata că în ceea ce privește **fondul construit**, în Basarabi, așezarea simplă a locuințelor individuale pe lot este lipsită de rigorile unor alinieri la stradă, în timp ce în Siminoc, trăsăturile incipiente ale unor alinieri, preconizează o ocupare mai riguroasă.

### **Potential de dezvoltare**

Strategia de dezvoltare a Regiunii Sud-Est va putea fi realizată pe deplin doar printr-o abordare integrată care va permite adoptarea de politici sectoriale cât mai apropiate de nevoile teritoriului. În acest sens, proiectele integrate reprezintă principalul instrument de realizare a acestui model de programare.

Nevoia de a urma metoda integrării teritoriale reiese cu precădere din consultările și dezbaterile cu reprezentanții parteneriatului economic, social și administrativ de la nivel local și județean. La acest nivel există o conștientizare a importanței instrumentelor operaționale care permit realizarea unor inițiative comune capabile să valorifice cât mai bine resursele și potențialul comunităților și a teritoriilor.

În același timp, proiectele integrate reprezintă modalitatea cea mai adecvată pentru promovarea conceptului dezvoltării “de jos în sus”, concept pe care Regiunea de Dezvoltare Sud Est dorește să îl promoveze cu prioritate.

Regiunea Sud-Est – o regiune atractivă, un spațiu economic stabil și diversificat, capabil să asigure prosperitatea populației, în care disparitățile de dezvoltare față de alte regiuni au fost reduse.

### **2.2. Incadrarea in localitate:**

**Teritoriul** care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) este în extravilanul orașului Murfatlar, sat Siminoc.

**Orașul Murfatlar este situat în partea centrală a județului Constanța**, la circa 18 km distanță față de orașul Medgidia și la circa 20 km de municipiul Constanța (reședința de județ). Localitatea Murfatlar s-a numit **Basarabi** între 1924-1965 și 1975-2007. **Coordonatele geografice** sunt: 44°10'25"N 28°24'30"E. Se află în Podișul Carasu (Podișul Dobrogei de Sud) la o altitudine de 50 m.

### **Vecinatatile teritoriului administrativ (UAT) Murfatlar sunt :**

- La **NORD**-comuna Poarta Albă și Municipiul Medgidia
- La **EST** –comuna Valul lui Traian
- La **SUD**-comunele Baraganu și Ciocârlia
- La **VEST**- orașul Medgidia și comuna Ciocârlia.

**Vecinătățile suprafeței care GENEREAZA PUZ-ul sunt:**

- Nord- IE 101584, IE 101583, IE 101582, IE 101581, IE 101580, IE 101579, IE 101578, IE 101577, IE 101576, IE 101575, IE 101574, IE 101573, IE 101572, IE 101571, IE 105528
- Est – str Apusului - IE 105653
- Sud - IE 107238
- Vest – IE 105811

**2.3. Elemente ale cadrului natural:**

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică, relief, rețea hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.

**a. Relieful:**

Localitatea Murfatlar se află situată la jumătatea distanței nord-sud a Dobrogei, pe drumul ce leagă Constanța de Cernavodă. Orașul Murfatlar are în componență și satul Siminoc situat la 6 km vest de oraș.

Sunt prezente trei forme de relief distincte: dealuri 80-130 m Basarabi (Tibișir), Maltezeanu, Ghermea (movile) 15-80 m Delul Turc Muftrat în (Siminoc), văi principale (Carasu, Siminoc, Șerpelea).

Așezată pe Valea Carasu localitatea Murfatlar (Basarabi) 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 face ca relieful să fie variat, atrăgător privirii.

Din punct de vedere geologic, orașul Murfatlar aparține platformei Dobrogei de Sud, cuprinsă între Masivul Dobrogei Centrale (de care este separat prin falia Capidava – Ovidiu), Platforma Valaha, zona de self a Marii Negre (precontinentul) și frontiera de stat cu Bulgaria. Delimitarea Platformei Valaha de Platforma Dobrogei de Sud se face în lungul unei fracturi paralele cu Dunarea, după care este înaltată. Dobrogea de Sud prezintă o structură cu trasaturi specifice de platformă, având un soclu cristalin, acoperit cu o cuvertură groasă de sedimente necutate.

Podisul Dobrogean este un podis tabular, cu interfluvii larg valurite și plane, cu înălțimi medii cuprinse între 100m și 200m, care se termină printr-un abrupt către Dunare și mare. Relieful major are un pregnant caracter de terasă de abraziune, acoperit de un strat destul de gros de loess. Această terasă de abraziune coboară în trepte spre SV, trepte constituite dintr-o serie de interfluvii separate de o rețea hidrografică intermitentă, cu versanți asimetrici, prelungi.

Pantele sunt în general domoale, dar în unele zone eroziunea de adâncime este accentuată, pantele pot depăși 20 – 25%.

Podisul Dobrogei de Sud este un podis structural al cărui altitudine absolută scade de la 200m pe dreapta văii Casimcea, până sub 50 m în largul culoarului transversal al văii Carasu (în prezent canal C.D.M.N).

Spre sud-vest, altitudinea crește ajungând la 200m, în apropierea graniței de stat cu Bulgaria. Podisul Dobrogei de Sud este constituit dintr-o placă groasă de calcar cochilifer sarmatian suprapusă peste calcare compacte care la randul lor sunt deasupra depozitelor de marne.

Aspectul general este de câmpie înaltă, calcaroasă, acoperită cu depozite groase de loess, care domină prin abrupturi unitățile învecinate mai joase (valea Dunării în vest și litoralul marin în est).

Diferențierile fizico – geografice existente în cadrul Podisului Dobrogei de Sud, au condus la stabilirea mai multor subunități: Valea Carasu; Podisul Medgidiei; Podisul Cobadin.

**Rețeaua hidrografică:**

Rețeaua hidrografică a Dobrogei este formată din: Dunare, râurile interioare podisului, Canalul Dunare Marea – Neagra, lacuri, ape subterane și Marea Neagra.

Din punct de vedere hidrogeologic, în Dobrogea de Sud există acumulări de ape în formațiuni de vârste diferite cum ar fi *Cuaternarul*, Pliocenul, Eocenul și Senonianul, dar acestea au numai extensii reduse și importanță locală. Cele mai importante acvifere, atât ca extensie cât și ca potențial economic, sunt legate de depozitele calcaroase barremian-jurasic și sarmațiene.

În zona localității Murfatlar, apele freatice sunt cantonate în depozite cuaternare din luncile râurilor și în depozite deluvio-pluviale, în loess și depozite loessoide, dar și în calcare. Alimentarea orizonturilor acvifere se realizează pe toată suprafața lor din precipitații (reduse cantitativ) și din condensarea vaporilor de apă în porii rocilor. Din orizontul acestor straturi acvifere apar izvoare, mai ales la contactul dintre baza versanților și luncile fluviatile, dar și din depozite cretacee.

**Climă și condițiile meteorologice:**

Clima în județul Constanta și implicit în UAT Murfatlar, evoluează pe fondul general al climatului temperat continental, prezentând anumite particularități legate de poziția geografică și de componentele fizico-geografice ale teritoriului. Existența Mării Negre și a fluviului Dunarea, cu o permanentă evaporare a apei, asigură umiditatea aerului și totodată provoacă reglarea încălzirii acestuia. Circulația maselor de aer este influențată iarna de anticlonul siberian care determină reducerea cantităților de precipitații, iar vara anticlonul Azorelor provoacă temperaturi ridicate și secete. Influențele Mării Negre se resimt prin toamne lungi și caldure, ca și prin primăveri târzii și secetoase.

*Vantul predominant* este cel care bate în direcția N – NE, caracterizându-se printr-o umiditate redusă vara, în timp ce iarna aduce viscole și geruri. Temperaturile medii anuale se înscriu cu valori superioare mediei pe țară - 11,2<sup>0</sup>C la Mangalia și 11,2<sup>0</sup>C la Murfatlar – iar în jumătatea central-nordică a teritoriului valorile nu scad sub 10<sup>0</sup>C.

Temperatura medie a lunii celei mai reci (ianuarie) este pe cea mai mare întindere de - 1°C/ - 2°C, dar în extremitatea sud-estică este pozitivă: acest areal este asadar cea mai caldă regiune iarnă.

Temperatura medie în lunile iunie – august depășește 25°C.

Amplitudinea termică anuală este destul de diferențiată: 23 - 24°C în jumătatea dunăreană a Dobrogei și 21 - 22°C în jumătatea maritimă a climatului litoral.

*Regimul precipitațiilor*

Regiunea se caracterizează printr-un climat secetos, cu precipitații atmosferice rare, dar reprezentate prin ploi torențiale. Volumul precipitațiilor anuale sunt cuprinse între 3 – 400 mm/an. Clima Podisului Dobrogei de Sud reprezintă anumite particularități determinate de poziția geografică : între Dunare în vest și Marea Neagra în est, cât și datorită componentelor fizico – geografice ale teritoriului.

Regiunea aflată în studiu suferă vara de influența maselor de aer anticlonal din Azore și cele mediteraneene cu aer tropical nord – african, ce aduc seceta, timp senin și temperaturi ridicate. Iarna, anticlonul siberian aduce mase de aer subpolar continental, ce produc scăderi mari de temperatură, crivatul fiind vantul dominant al zonei.

*Temperatura medie anuală* este cuprinsă între valorile 11,4°C – 11,8°C.



Pentru amplasamentul analizat (vezi teritoriul UAT Murfatlar), factorul clima se evidentiaza prin urmatoarele aspecte:

- caracter continental;
- ariditate accentuata;
- caracterul torential al precipitatiilor;
- directia vantului N – NE, caracterizandu-se printr-o umiditate redusa vara, in timp ce iarna aduce viscole si geruri.

### **Vegetația și fauna locală:**

Dobrogea în ansamblul său este o regiune tipică de stepă uscată și cu o vegetație ierboasă adaptată condițiilor xerofitice.

Elementele florei spontane aparțin ținutului pontic și sunt reprezentate de specii precum:

Botriochloa ischaenum, Festuca vallesiaca, Agropyrom cristatum. Local apar și elemente lemnoase reprezentate prin lăstărișuri din vechile păduri de mărăcinișuri: Quercus pubescens Prunus mahaleb. Speciile arburistive și subarburistive se remarcă printr-un amestec de specii de origine mediteraneană, ponto-mediteraneană și submediteraneană, Jasminum fruticans (iasomia galbenă), Cotinus coggyria (scumpia), Crataegus monogyna (păducel), Paliurus spina-christi (paliur).

Fauna este reprezentată de o mare diversitate de specii, dominante fiind cele de origine mediteraneană alături de cele de origine balcanică și pontică. Date fiind condițiile climatice, mamiferele sunt mai slab reprezentate sub raportul numărului de specii, fiind întâlnite specii comune: Sus scrofa (mistreț), Lepus europaeus (iepure), Vulpes vulpes (vulpea), Apodemus sylvaticus (arici), dar și specii rare: Vulpes melanogaster (vulpea cărbunăreasă), Vormela peresguna (dihorul pătat).

### **Subsolul**

Teritoriul comunei este situat în platforma Dobrogei Centrale, constituită dintr-un fundament de șisturi cristaline mezometamorfe (micașturi, amfibolite, cuarțite) acoperite de formațiunea șisturilor verzi. Peste acest soclu, mult înălțat față de Dobrogea de Sud, s-a depus o cuvertură sedimentară parțial înlăturată de eroziune, formată din roci jurasice, cretacice și sarmatiene, toate acoperite de o cuvertură de loess.

### **Solul**

Repartiția teritorială a principalelor tipuri și subtipuri de soluri este condiționată de factorii ecologici specifici Dobrogei Centrale, precum și de o serie de factori locali, ca regimul pânzei freatice, care a condus la umezirea unor soluri și salinizarea slabă a acestora. Suportul parental al solurilor este reprezentat de roci moi, loessoide, în mare parte remaniate, având în vedere textura mijlocie fină (lutoargiloasă) a majorității solurilor cercetate. Situația se datorează surplusului de precipitații ce caracterizează zona (o influență având pădurile răspândite pe o suprafață destul de mare, aflate în apropierea intravilanului), și care a condus la levigarea carbonaților și apariția cernoziomurilor cambice pe cea mai mare parte din suprafață.

### **Habitatate naturale**

Ariile protejate constituie exponentele stării actuale a ecosistemelor naturale. Acestea devin o necesitate deoarece ecosistemele naturale reprezintă componentele primordiale ale capitalului natural și au ca rol asigurarea resurselor și proprietăților ce stau la baza dezvoltării socio-economice.

Prin calitățile lor, habitatele naturale pot constitui laboratoarele în care se poate acumula cunoașterea necesară pentru asigurarea tranziției spre o dezvoltare durabilă.

**Arhitectura traditionala si incadrarea construcțiilor in specificul zonei:**

In Dobrogea, tipurile de gospodarii provin din diferite zone geografice, pentru ca aici au gasit adapost de-a lungul veacurilor multe grupuri entice (greci, turci, tatar, bulgari, romani, gagauzi, germani, lipoveni, aromani) care si-au adus fiecare aportul la constituirea spatialitatii satelor.

Elementele rectangulare care creeaza liniile principale ale fatadelor sunt linia de coama, linia de streasina, prispa si soclul.

Se remarca marcarea accesul, la locuintelor mai noi, cu un balcon (cerdac, veranda) care poate fi un volum adaugat celui principal, cu acoperis in doua sau trei ape, sau inglobat in acestea. Fara modificarea volumului simplu al acoperisului, marcarea intrari poate consta si intr-o arcada principala, flancada de doua mai mici, cu parapet. Unele locuinte, de asemenea mai noi, au prispa pe fatada principala, conturata de stalpi de lemn, in general fara parapet. Detalii decorative sunt rar intalnite: ancadramente la ferestre, capiteluri, pazii de lemn. Soclul este simplu de piatra, iar la constructiile mai vechi sau la anexe poate lipsi.

Ferestrele sunt simple, in general in unul, doua sau chiar trei canaturi. Verandele, care prezinta deschideri mai mari, au tamplaria impartita si pe orizontala si pe verticala. In ultimele decenii, aceasta s-a realizat din profile metalice, pe langa cele existente, de lemn. La constructiile vechi, golurile sunt mai mici sunt dispuse pe fatadele neexpuse vantului. Tamplaria este din lemn vopsit in culori pe baza de ulei de in. Ca rezultat al influentei urbane si a importurilor nespecifice, au aparut goluri atipice, fara o coerență de ansamblu, lipsite de autenticitate. Au aparut, de asemenea lucane, de forme diverse in acoperisuri cu panta prea mare, din necesitatea de a rezolva functiunile noi in spatial delimitat de acestea.

**b. Riscuri naturale:**

Nu exista

**c. Studii de teren:****Studii topografice**

Cuprinde planurile topografice cu amplasamentele reperelor, listele cu reperate in sistem de referință STEREO 1970 (sistemul de cote Marea Neagră), după care s-a proiectat planul de situație la scara 1:1000 și s-au stabilit soluțiile tehnice privind:

- modul de utilizare al terenului,
- amplasarea constructiilor existente;
- partea carosabilă, fără acostamente;
- profilul longitudinal și transversal;
- amplasamentul șanțurilor, rigolelor;
- sistemul de siguranță;
- reabilitarea drumurilor existente.

**Studiul geotehnic:**

Studiul geotehnic va fi atasat prezentei documentatii.

**2.4. Circulatia:**

Accesul la zona reglementata prin PUZ se face din strada Apusului. Circulatia auto si pietonala se va realiza pe carosabilul existent.

Conform art.25 și art.26 și a Anexei nr.4 din HG nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, se vor asigura accese carosabile, accese pietonale. Caracteristicile acestora vor corespunde și cerințelor pentru intervenția vehiculelor pentru situații de urgență.

Locurile de parcare necesare obiectivului propus vor fi asigurate în limita proprietății, fără afectarea doineniului public ori a proprietăților învecinate. Dimensionarea parcarilor se va face cu respectarea NP-24/1997, NP-27/1997 și P132-93.



### **Ocuparea terenurilor:**

In prezent, intreaga **zona generatoare** are functiunea de „extravilan - arabil”. Toate terenurile sunt libere de constructii avand interdictie temporara de construire pana la intocmirea unui PUZ pentru reglementari urbanistice.

Disfunctionalitatile zonei sunt legate de zonele de circulatie auto existente care sunt caracterizate de drumul existent ( str Apusului) , drum din piatra neamenajat cu trotuare, rigole si iluminat public.Strada Apusului fiind un drum din piatra cu o latime de 11 m.

### **2.5. Echiparea ediltiara:**

Prin implementarea Planului Urbanistic Zonal — intrarea în intravilan a terenului, persoanele fizice/juridice care au în proprietate terenul reglementat, se obligă să asigure prelungirea rețelelor edilitare disponibile în zonă (apă potabilă, canalizare, energie electrică) și alimentarea lotului existent propus pentru reglementare.

Rețelele edilitare se vor executa în lungul căilor de circulații existente/proiectate în zonă, de la cel mai apropiat punct de branșare, acoperind toată zona studiată, în conformitate cu proiectele tehnice întocmite de proiectanți specializați, cu acordul administratorilor rețelelor edilitare respective. În urma execuției rețelelor, acestea se vor preda către administratorii de rețele publice din zonă.

### **Probleme de mediu:**

In continuare sunt tratate atat problemele de mediu ce pot aparea pe perioada si in urma dezvoltarii obiectivului de investiti, precum si recomandarile pentru protectia mediului natural, in concordanta cu avizul eliberat de Agentia Nationala de Protectie a Mediului.

#### **2.7.1. Recomandări pentru protecția mediului natural:**

##### **a) Apă:**

- Realizarea unei epurări corespunzătoare a apelor uzate rezultate din mediul natural și din cadrul obiectivelor economice;
- Operatiuni specifice de pre-epurare a apelor uzate rezultate din procesele tehnologice specifice;
- Reabilitarea și extinderea rețelei de alimentare cu apă potabilă;

Aceste conditii se vor respecta prin racordarea la rețeaua de distribuție a apei potabile existente în punctul de bransament indicat prin avizele de specialitate. La nivelul zonei generatoare se va realiza o rețea subterană de distribuție utilizând materiale ce vor asigura integritatea sistemului, astfel încât să se elimine riscul avariilor și, ca urmare, consumurile suplimentare prin pierderi în mediu.

Colectarea apelor uzate se va face în sisteme centralizate. Toate imobilele vor fi racordate la rețelele edilitare existente in zona. In cazul existentei apelor tehnologice uzate, acestea se vor pre-pura / trece prin separatoare de grasimi inainte de a fi dirijate catre sistemul de canalizare al UAT Murfatlar.

##### **b) Aer:**

- Informare și conștientizare a agenților economici poluatori asupra termenelor conformării;
- Sprijinirea introducerii de tehnologii curate;
- Măsuri pentru scăderea emisiilor;

In cazul folosirii de utilaje tehnologice cu emisii de noxe in aer, acestea vor respecta legislatia in vigoare cu privire la dotarea lor cu filtre pentru captarea / reducerea noxelor specifice.



c) Gestiunea deșeurilor:

- Aplicarea planului județean de gestionare a deșeurilor
- Crearea unui sistem de colectare selectivă a deșeurilor urbane și industriale la nivelul fiecărei localități

Pentru colectarea deșeurilor vor fi amenajate spații special destinate, echipate astfel încât să permită colectarea selectivă a deșeurilor în scopul valorificării celor reciclabile și diminuării cantității eliminate la depozitele de deșeuri. Aceste spații vor fi dispuse în zona parcarilor auto supraterane, în zonele de capăt ale parcarilor, unde să fie facilitată preluarea acestora de către serviciile specializate de transport și depozitare a deșeurilor.

Recomandări cadru pentru extinderea spațiilor verzi:

- Prin legea 24/2007 se impune ca documentațiile de urbanism să prevadă un minim de 5% spații verzi publice.
- Toate spațiile ne-betonate se vor amenaja ca spații verzi sau spații plantate, inclusiv cu arbori. Se recomandă plantarea unui arbore la min. 10 locuri de parcare proiectate.

**2.6.1. Potențiale efecte semnificative asupra mediului:**

a) Biodiversitate:

Impactul cel mai puternic se va resimți în perioada de construire datorită prezenței umane și cu precădere a proceselor tehnologice specifice. Dată fiind durata relativ scurtă a acestor activități, impactul va fi temporar.

Flora nu va suferi un impact semnificativ, întrucât vegetația prezentă pe terenul afectat nu are valoare ecologică importantă, fiind formată din specii ruderales. De asemenea, spațiile verzi amenajate vor cuprinde specii locale, astfel păstrându-se parțial caracterul zonei.

Fauna nu va suferi un impact semnificativ, întrucât speciile prezente pe terenul afectat nu au statutul de specii protejate.

b) Populația și sănătatea umană:

Se estimează că populația din zona învecinată nu va fi afectată de implementarea planului, zona generatoare din imediata apropiere este o zonă de locuințe cu reglementări conform PUG de LOCUINTE CU REGIM MIC DE ÎNALȚIME P-P+2E+M ȘI DOTĂRI COMPLEMENTARE, astfel propunerea din PUZ rămâne în aceleași condiții ca cele existente. De asemenea, obiectivele de investiții nu vor avea un puternic caracter productiv, astfel încât noxele rezultate din procesele tehnologice să fie importante.

c) Solul:

Impactul asupra solului se va manifesta în perioada de implementarea a planului, prin lucrările de amenajare a drumurilor, parcarilor și fundațiilor. După implementarea planului nu va exista un impact asupra solului. Pentru evitarea impactului, deșeurile se vor depozita în spații special amenajate, în recipiente specifice tipului de deșeu. Se interzice depozitarea deșeurilor sau materiilor prime direct pe pământul neprotejat. Spațiile de depozitare vor fi prevăzute cel puțin cu platforme betonate.

d) Apa:

Prin implementarea planului, acest factor de mediu nu va suferi un impact. Distanța față de sursele de apă este relativ mare, iar eventualii poluanți generați vor fi captati de rețeaua de canalizare din interiorul zonei generatoare, iar după o pre-epurare prealabilă vor fi direcționați către sistemul de canalizare propus al UAT Murfatlar.



### Aerul:

Calitatea aerului va fi afectată doar în perioada de implementare prin particulele de praf care se ridică în aer în timpul execuției, însă caracterul temporar și neconcomitent al procesului va păstra impactul în limite admisibile.

Intensificarea traficului rutier este estimată ca va crește nesemnificativ în raport cu cea existentă în acest moment, iar traficul se va desfășura doar pe cai rutiere asfaltate.

Toate utilajele tehnologice vor fi prevăzute cu filtre specifice pentru captarea noxelor și păstrarea nivelului acestora în interiorul normelor legale.

### **2.6.2. Măsurile propuse pentru a preveni, reduce și compensa posibilele efecte adverse asupra mediului în perioada de implementare:**

- Sol: Nu se va face depozitarea carburanților, a uleiurilor și a altor substanțe chimice.
- Evitarea afectării unor suprafețe suplimentare de teren.
- Depozitarea temporară a deșeurilor numai în locurile special amenajate și, în funcție de categorie, numai în recipiente special destinate.
- Acoperirea zonelor afectate temporar cu sol vegetal la sfârșitul fazei de construcție
- Organizarea de șantier precum și amplasamentele pe care se depozitează carburanți, uleiuri sau alte substanțe chimice vor fi dotate cu materiale absorbante, necesare intervenției în caz de poluare accidentală cu hidrocarburi.
- Pentru fiecare zonă și parcelă se vor respecta  $POT_{max}$  și  $CUT_{max}$  stabilit cu caracter obligatoriu
- Refacerea stratului vegetal și plantarea acestuia cât mai repede posibil după fiecare construcție realizată pentru împiedicarea apariției fenomenelor de eroziune a vântului.
- Îndepărtarea deșeurilor atât din zona reglementată, cât și din vecinătatea acesteia.

#### **a) Apa subterană și de suprafață:**

- Intervenția rapidă cu absorbanți în cazul scurgerilor accidentale de carburanți și lubrifianți.
- Schimburile de ulei ale utilajelor și alimentarea cu carburant se vor face în afara amplasamentului sau doar pe platforme betonate, prevăzute în amplasament cu materiale absorbante.
- Asigurarea unei stări de funcționare bune a utilajelor și vehiculelor, în scopul evitării scurgerilor de hidrocarburi.
- Deșeurile vor fi colectate selectiv și eliminate prin firme specializate pentru a se preveni eventualele scurgeri de la acestea.
- Vidanșarea toaletelor se face de către firme special autorizate.

#### **b) Aerul:**

- Întreținerea corespunzătoare a stării drumurilor.
- Reducerea vitezei autovehiculelor pe drumurile generatoare de pulberi și praf.
- Materialele pulverulente se vor depozita astfel încât să nu fie împrăștiate sub acțiunea vânturilor
- Oprirea motoarelor vehiculelor atunci când acestea nu sunt implicate în activități.
- Folosirea exclusivă a utilajelor și autovehiculelor cu verificarea tehnică la zi.
- Acoperirea depozitelor de materiale de construcție pulverulente sau depozitarea etanșă a acestora.



- Evitarea manipulării unor cantități mari de pământ sau agregate de carieră în perioadele cu vânt.

*c) Biodiversitatea:*

- Toate spațiile neconstruite vor fi înierbate, plantate, în principal, cu gazon și arbori specifici zonei, fără a se introduce specii alohtone, în special a celor cu caracter invaziv.
- Desfășurarea lucrărilor de construire numai pe suprafețele destinate acestor tipuri de lucrări, fără a se afecta suprafețe suplimentare de teren.
- Îngroparea cablurilor electrice, astfel încât în perioada de pasaj a păsărilor să nu existe risc de coliziune între acestea și stâlpii sau cablurile de electricitate.

**Opțiuni ale populației:**

Conform raportului de informare și consultare a publicului nr.....din ....., au fost respectate prevederile legale privind parcurgerea etapelor corespunzătoare de informare a publicului, colectare a răspunsurilor și obiecțiilor formulate de către acesta și adaptarea documentațiilor de urbanism în conformitate cu concluziile stabilite în urma acestor etape.

În urma parcurgerii tuturor etapelor legale de informare și consultare a populației, și în urma centralizării eventualelor obiecțiuni, se constată că nu există opțiuni diferite de soluția prezentată în documentația de urbanism propusă sau obiecțiuni care să necesite rezolvare.

## **CAPITOLUL 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA:**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:**

La întocmirea prezentei documentații PUZ, a stat la baza Certificatul de Urbanism nr. 107 din 05.12.2024, întocmit de către Primăria Orasului Murfatlar și Avizul de Oportunitate nr. 01 din 12.02.2025, prin care au fost trasate liniile generale de dezvoltare ulterioară a zonei vizate, precum și conturul final al zonei ce urmează a fi reglementată.

Suprafața totală a terenului care a generat PUZ=6 500 mp, zona reglementată 6.500,00mp formată din parcela A113/16 LOT 2-A113/17 LOT 2.

Sunt propuse funcțiuni predominante cu destinație de locuire și activități comerciale compatibile cu locuirea:

#### **1. Zona ZL – ZONA LOCUIRE**

Utilizări propuse.

- **zona** construire locuințe individuale cu maxim P+2E
- Sedii sau puncte de lucru ale unor firme de servicii profesionale, comerț cu amănuntul cu condiția ca acestea **sa nu depășească 200 mp** și să nu genereze transporturi grele.
- Pensiune, vilă turistică sau casă de vacanță cu suprafețe mici, restaurant, cofetărie, cafenele cu încadrarea în legislația și normele de locuit și cu condiția ca acestea **sa nu depășească 200 mp și să nu genereze peste 5 autovehicule pe zi sau transport greu cu peste 3,5 t.**
- Parcaje la sol sau la subsolul imobilului.
- **Subsolul este admis în funcție de natura terenului**, conform studiului geotehnic avizat, fără a depăși limitele proprietății, regimul de înălțime, coeficientul de utilizare al terenului și cu respectarea normativelor tehnice privind stabilitatea terenului și protecția apelor subterane.



## 2. Zona ZA – ZONA ANEXE –Parter (magazie sau foisor)

### Utilizări propuse

- Sunt permise anexe gospodărești de tip **magazie pentru depozitarea uneltelor de mici dimensiuni**, precum și **foisor/terasă**, cu condiția ca amplasarea acestora să se facă la o distanță mai mare de **15 m față de cea mai apropiată locuință**.
- Toate construcțiile de tip **magazie, foisor sau alte anexe gospodărești** vor fi amplasate **în aliniament una față de cealaltă**, astfel încât să formeze un **front unitar pe parcelă**. Se va evita dispunerea haotică a acestora, pentru a nu crea un aspect vizual dezordonat și pentru a asigura o dezvoltare coerentă și armonioasă a proprietății.
- **Amplasarea anexelor** va ține cont de configurația terenului, de construcțiile existente și de relația cu vecinătățile, urmărindu-se integrarea estetică și funcțională în cadrul ansamblului.
- **Materialele utilizate** la realizarea acestor construcții vor fi unitare și de calitate, cu finisaje similare între ele, astfel încât să nu creeze disonanțe vizuale. Se recomandă utilizarea materialelor tradiționale sau naturale (lemn tratat, zidărie tencuită și finisată, acoperișuri din țiglă ceramică sau tablă de calitate în culori neutre). Este interzisă utilizarea materialelor improvizate sau inestetice (tablă ruginită, panouri din plastic colorat, azbociment etc.).
- **Culorile** vor fi discrete și armonizate cu cele ale construcției principale și ale împrejurimilor, pentru a asigura o integrare estetică și funcțională a ansamblului.
- **Se interzice în mod expres edificarea oricărui tip de construcție destinată creșterii animalelor**, în scopul menținerii condițiilor de igienă, confort și a aspectului urbanistic adecvat.

### BILANT TERITORIAL

TEREN REGLEMENTAT S=6500,00mp	EXISTENT		PROPUNERE	
	Suprafata	%	Suprafata	%
Suprafata constructii	0,00 mp	0,00%	2275,00 mp	35,00 %
Suprafata alei si trotuare pietonale	0,00 mp	0,00%	650,00 mp	10,00%
Suprafata cai de acces auto si pietonale	0,00 mp	0,00%	1300,00 mp	20,00%
Suprafata spatiu verde	0,00 mp	0,00%	1950,00mp	30,00%
<b>Suprafata teren reglementat</b>	<b>6500,00mp</b>	<b>100,00%</b>	<b>6500,00mp</b>	<b>100,00%</b>

### Prevederi ale PUG:

Conform **Planului Urbanistic General (PUG)** și **Regulamentului Local de Urbanism** din extravilanul orasului Murfatlar.

Regim juridic – teren proprietatea FAGARAS ANISOARA, conform act notarial nr.2602 din 07/10/2024 emis de Vizireanu Raluca Melinte, Act Notarial nr. 1720 din 09/12/2013 emis de Baturi Cristina, Act Notarial nr.81 din 10/02/2014 emis de Baltariu Marinela Liliana.

Monument, ansamblu, sit urban, zona de protectie a unui monument istoric: Sit Siminoc Sud Vest.

Interdictii de construire: Nu

### **Regim economic**

Folosinta actuala a terenului: Extravilan- Arabil

Reglementari fiscale; taxele se vor achita conform prevederilor legii 227/2015 republicata modificata si completata „codul fiscal”,si HCL Murfatlar nr.182 din 20.12.2023



Destinatia: conform Documentatiilor De Urbanism (Pug și Rlu) Teren Agricol

Conform P.U.G. si R.L.U. Oras Murfatlar-proiect nr. 80/2014 aprobat cu HCL nr, 30/31.03.2021, imobilul-teren se afla in extravilan UAT Murfatlar subzona terenuri agricole in extravilan arabil (TAA);

### **Valorificarea cadrului natural:**

Valorificarea cadrului natural se face mai ales din punct de vedere al functiunilor agricole ale terenurilor extravilan, care se vor modifica prin prezentul PUZ.

### **3.2. Modernizarea circulatiei:**

#### **a) Reguli cu privire la asigurarea circulatiilor auto si pietonale:**

Prin acces carosabil se intelege accesul cu gabarit de trecere a vehiculelor dintr-o cale rutiera deschisa circulatiei rutiere (in cazuri speciale poate fi si o alee ocazional carosabila).

Prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, strazi pietonale, pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica potrivit legii, actelor intre vii si/sau obiceiului locului.

Prin „servitute de trecere” se intelege dreptul de trecere reglementat potrivit legii civile prin acte intre vii si care este instituit in beneficiul unei/unor alte proprietati.

Pentru ca o parcela sa fie construabila este obligatoriu ca accesul sa fie reglementat legal si urbanistic, respectiv:

- Reglementat legal = inscris intr-un act valabil fata de terti (inscris in C.F.);
- Reglementat urbanistic = care respecta regulile urbanistice valabile pentru amplasamentul respectiv – reguli inscrise intr-o documentatie de urbanism aprobata – fie ea PUG sau PUZ.

Legislatia aplicabila in domeniu include prevederea de cod civil: “nici o proprietate nu poate fi lipsita de acces la un drum public”, iar aceasta sarcina/servitute este normal sa se asigure din suprafata terenului din care aceasta proprietate a fost dezmembrata, prin grija autorului dezmembrarii. Orice servitute cu rol de acces la un drum public va fi reglementata urbanistic cf. prevederilor prezentului PUZ sau reglementarea juridica prin servitute se va face in conformitate cu reglementarile urbanistice aprobate.

Accesele individuale ale loturilor suprafetei generatoare trebuie sa indeplineasca cerinta urbanistica minimala de a avea o latime de 3.50 m.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute reglementata urbanistic, conform destinatiei constructiei.

Toate accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita accesul mijloacelor de interventie in situatii de urgenta.

În elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal au fost respectate prevederile Legii nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor și ale Normativului P118/3–2015. Circulațiile interioare și accesele carosabile propuse asigură accesul autovehiculelor de intervenție pentru situații de urgență la toate construcțiile proiectate.

Lățimea minimă a căilor de acces pentru autospeciale este de **cel puțin 4,0 m**, iar raza minimă de racordare a curbelor este de **12,0 m**, conform cerințelor din P118/3–2015, art. 5.3.

Accesul se va realiza din strada Apusului care permite intervenția la fațadele principale ale construcțiilor propuse.



Soluțiile tehnice privind alimentarea cu apă pentru stingerea incendiilor se vor detalia în fazele ulterioare (P.T. / D.T.A.C.), în corelare cu rețelele publice de alimentare cu apă și legislația invigoare.

b) Reguli cu privire la asigurarea parcarilor publice și private:

Locurile de parcare necesare obiectivului propus vor fi asigurate în limita proprietății, bară afectarea doineniului public ori a proprietăților învecinate. Dimensionarea parcarilor se va face cu respectarea NP-24/1997, NP-27/1997 și P132-93.

**Zonificarea funcțională – reglementari, indici urbanistici:**

Zona generatoare se împarte în următoarele zone și subzone funcționale în funcție de regimul maxim de înălțime propus, după cum urmează:

**1. Zona ZL – Utilizări propuse.**

- **zona** construire locuințe individuale cu maxim P+2E
- Sedii sau puncte de lucru ale unor firme de servicii profesionale, comerț cu amănuntul cu condiția ca acestea **sa nu depășească 200 mp** și să nu genereze transporturi grele.
- Pensiune, vilă turistică sau casă de vacanță cu suprafețe mici, restaurant, cofetării, cafenele cu încadrarea în legislația și normelor de locuit și cu condiția ca acestea **sa nu depășească 200 mp și să nu genereze peste 5 autovehicule pe zi sau transport greu cu peste 3,5 t.**
- Parcaje la sol sau la subsolul imobilului.
- **Subsolul este admis în funcție de natura terenului**, conform studiului geotehnic avizat, fără a depăși limitele proprietății, regimul de înălțime, coeficientul de utilizare al terenului și cu respectarea normativelor tehnice privind stabilitatea terenului și protecția apelor subterane.

**2. Zona ZA – Zona anexe parter –(magazie sau foisor)**

Utilizări propuse

- Sunt permise anexe gospodărești de tip **magazie pentru depozitarea uneltelor de mici dimensiuni**, precum și **foisor/terasă**, cu condiția ca amplasarea acestora să se facă la o distanță mai mare de **15 m față de cea mai apropiată locuință**.
- Toate construcțiile de tip **magazie, foisor sau alte anexe gospodărești** vor fi amplasate **în aliniament una față de cealaltă**, astfel încât să formeze un **front unitar pe parcelă**. Se va evita dispunerea haotică a acestora, pentru a nu crea un aspect vizual dezordonat și pentru a asigura o dezvoltare coerentă și armonioasă a proprietății.
- **Amplasarea anexelor** va ține cont de configurația terenului, de construcțiile existente și de relația cu vecinătățile, urmărindu-se integrarea estetică și funcțională în cadrul ansamblului.
- **Materialele utilizate** la realizarea acestor construcții vor fi unitare și de calitate, cu finisaje similare între ele, astfel încât să nu creeze disonanțe vizuale. Se recomandă utilizarea materialelor tradiționale sau naturale (lemn tratat, zidărie tencuită și finisată, acoperișuri din țiglă ceramică sau tablă de calitate în culori neutre). Este interzisă utilizarea materialelor improvizate sau inestetice (tablă ruginită, panouri din plastic colorat, azbociment etc.).
- **Culorile** vor fi discrete și armonizate cu cele ale construcției principale și ale împrejurimilor, pentru a asigura o integrare estetică și funcțională a ansamblului.
- **Se interzice în mod expres edificarea oricărui tip de construcție destinată creșterii animalelor**, în scopul menținerii condițiilor de igienă, confort și a aspectului urbanistic adecvat.



### **INDICATORI URBANISTICI :**

POT MAXIM PROPUS = 35,00 %;

CUT MAXIM PROPUS = 1,05

Regimul de inaltime:

Inaltimea maxima a cladirilor va fi maxim Demisol+ Parter + 2Etaj - Hmax = 12,00 m.

### **3.3. Dezvoltarea echiparii edilitare:**

In toate zonele, cladirile si echipamentele specifice vor fi in mod obligatoriu racordate la toate tipurile de retele edilitare proiectate in lungul cailor de comunicatie rutiera sau in cadrul spatiilor verzi si vor avea prevazuta posibilitatea de racordare la viitoarele retele publice proiectate. Se permit realizarea de panouri solare fotovoltaice, puturi forate pentru apa potabila, fose vidanjabile, etc.

Toate tipurile de retele edilitare din suprafata generatoare vor fi executate ingropat, respectand prevederile specifice si distantele minime de siguranta prevazute pentru fiecare tip de retea in parte.

Pentru asigurarea alimentarii cu energie electrica, fiecare imobil va fi prevazut cu punct de bransare la retea si panou exterior care sa asigure accesul liber la contoarele de energie consumata, conform cu prevederile specifice de bransare a constructiilor.

Orice cladire de locuit, precum si orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihna sau recreere, trebuie sa fie prevazute cu amenajari pentru colectarea selectiva a deseurilor menajere.

**Asigurarea alimentarii cu apa potabila si energie electrica a zonei generatoare se va face pe cheltuiala beneficiarului / beneficiarilor PUZ inainte de eliberarea de receptia si punerea in functiune a obiectivelor proiectate.**

In vederea asigurarii conditiilor propice de dezvoltare urbana a zonei, este necesara bransarea imobilelor proiectate la utilitatile tehnico-edilitare de baza, dupa cum urmeaza:

#### **3.3.1. Alimentarea cu apa:**

La momentul realizarii studiului, pe amplasamentului studiat, RAJA SA are retele de alimentare cu apa.

Pentru alimentarea cu apa a viitoarelor constructii, este necesar sa se realizeze un bransament de distributie apa din conducta existent Dn 100 mm PEHD cu conducta principala Dn 100 mm din PEHD, PN 10 PE100.

Conform NP133, debitul necesar pentru stingerea incendiilor este de 5 l/s. In acest sens, pentru asigurarea debitului necesar stingerii incendiului, se vor monta hidranti de incendiu Dn 80 mm, in aliniament, la cca 100 m distanta intre acestia.

#### **Canalizare:**

Pentru evacuarea in siguranta a apelor menajere fiecare imobil in parte va fi prevazut cu bransament separat la fosa septica ecologica vidanjabila ca mai apoi , cand se vor realiza retelele de canalizare menajera ,sa se branseze la acesta.

#### **Alimentare cu energie electrica:**

In toate zonele, cladirile si echipamentele specifice vor fi in mod obligatoriu racordate la retelele de alimentare cu energie electrica, urmand a avea tablourile de bransare si contorizare a energiei consumate positionate conform normelor in vigoare, la exteriorul imobilelor. Alimentarea cu energie electrica se va face din reseaua electrica existenta in zona.



### 3.3.2. Telecomunicatii:

In zona nu exista retele de telecomunicatii existente. Toate retelele exterioare proiectate vor fi executate subteran, respectand prevederile in vigoare privind pozitionarea acestora.

### 3.3.3. Alimentarea cu caldura:

Incalzirea spatiilor precum si prepararea apei calde menajere se va face prin centrale proprii electrice sau cu lemne / peleti. In zona nu exista retele de alimentare cu gaze naturale.

### 3.3.4. Alimentarea cu gaze naturale:

In zona nu exista retele de alimentare cu gaze naturale.

### Gospodarie comunala:

Orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihna sau recreere, dupa caz, trebuie sa fie prevazute cu amenajari pentru colectarea deseurilor menajere in containere; aceste amenajari se vor amplasa in cadrul parcarilor auto din cadrul fiecarui lot in parte, in apropierea cailor de circulatie rutiera.

## 3.4. Protectia mediului:

### **SURSE DE POLUARE A FACTORILOR DE MEDIU:**

- *posibile surse de poluare pentru factorul de mediu apa* rezulta din activitatea igienico-sanitara a utilizatorilor din zona. Noxele rezultate vor fi: ape uzate menajere a caror concentratii nu vor depasi limitele maxime admise, conform normativului privind conditiile de evacuare a apelor uzate in retelele de canalizare NTPA – 002 / 2002, ape pluviale a caror concentratie nu depasesc limitele maxim admise conform normativului privind conditiile de evacuare a apelor uzate in receptori naturali NTPA – 001 / 2002. In cazul in care procesele tehnologice specifice implica folosirea de apa, apa uzata rezultata va fi pre-epurata / trecuta prin separatoare de grasimi inainte de deversarea ei in sistemul de canalizare / fosele septice vidanjabila.

- *posibile surse de poluare pentru factorul de mediu aer* pot rezulta din instalatii de climatizare. Acestea vor fi degajari in aer de vapori de apa incarcati cu substante organice volatile. Aceste noxe vor fi captate de instalatii speciale prevazute cu filtre de absorbtie si de retinere. Din incalzirea spatiilor si prepararea apei calde rezulta noxe aferente centralelor termice altele decat cele care folosesc energia electrica: CO<sub>2</sub>, NO<sub>2</sub>, SO<sub>2</sub> estimate in cantitati mai mici decat CMA STAS 12574 – 87. De asemenea, surse de poluare pentru aer rezulta si din functionarea motoarelor vehiculelor de transport si personale. Aceste echipamente vor fi dotate cu filtre specifice pentru captarea noxelor rezultate, in conditiile prevazute de lege.

- *posibile surse de poluare a solului si subsolului* pot rezulta din exploatarea si intretinerea necorespunzatoare a instalatiilor de canalizare, din depozitarea deseurilor in mod necorespunzator. Se vor amenaja spatii de depozitare, pentru colectarea selectiva a deseurilor, bine izolate astfel incat impactul asupra mediului sa fie nul. Se va supraveghea si intretine corect reseaua de canalizare pentru evitarea contaminarii solului si a apei freatiche prin scapari necontrolate.

- *protectia impotriva radiatiilor:* nu sunt si nu vor fi surse de radiatii.

- *substante toxice si periculoase:* nu se vor utiliza substante toxice sau periculoase.

Obiectivele propuse se vor proiecta conform cerintelor de calitate pentru protectia mediului, a sanatatii si igiena exploatatorilor si a vecinatatilor, astfel incat sa nu constituie o amenintare pentru mediul inconjurator.

## 3.5. Obiective de utilitate publica:

In cazul prezentului PUZ obiectivele de utilitate publica sunt reprezentate de drumurile propuse spre largire. Fasiile propuse pentru largire se vor ceda catre domeniul public al Consiliului Local.



## **CAPITOLUL 4. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE:**

Prezenta documentație PUZ reglementează dezvoltarea zonei prin stabilirea funcțiilor, indicatorilor urbanistici și condițiilor de construire, cu respectarea cerințelor de mediu și de integrare urbanistică.

### **1. Zonificare funcțională**

- Zona este destinată în principal **locuințelor individuale** cu regim de înălțime maxim **P+2E (Hmax = 12,0 m)**.
- Se permit funcțiuni complementare: servicii profesionale, comerț de mici dimensiuni (max. 200 mp), pensiuni și unități de alimentație publică reduse, fără trafic greu.
- Sunt admise anexe gospodărești (magazii, foișoare/terase) cu respectarea distanței minime de 15 m față de locuințe, amplasare unitară și utilizarea de materiale de calitate, unitare estetic.
- **Subsolul este admis în funcție de natura terenului**, conform studiului geotehnic avizat, fără a depăși limitele proprietății, regimul de înălțime, coeficientul de utilizare al terenului și cu respectarea normativelor tehnice privind stabilitatea terenului și protecția apelor subterane.
- Se interzic construcțiile pentru creșterea animalelor.

### **2. Indici urbanistici**

- POT maxim: **35%**
- CUT maxim: **1,05**
- Regim de înălțime maxim: **P+2E (12 m)**

### **3. Echipare edilitară**

- Toate construcțiile vor fi racordate obligatoriu la rețelele edilitare existente sau propuse (apă, energie electrică, canalizare, telecomunicații).
- Sunt permise soluții alternative provizorii: panouri fotovoltaice, fose septice ecologice, puțuri forate.
- Toate rețelele se vor executa îngropat, cu respectarea normativelor de siguranță.

### **4. Protecția mediului**

- Sursele de poluare vor fi strict controlate; apele uzate vor fi epurate conform normativelor, iar deșeurile colectate selectiv.
- Nu se admit activități cu impact poluant asupra aerului, solului sau apei.
- Nu se utilizează substanțe toxice sau periculoase.

### **5. Obiective de utilitate publică**

- Amenajarea străzii Apusului prin asfaltarea carosabilului și executarea trotuarelor și a rigolelor pentru preluarea apelor pluviale
- Amenajarea de parcaje la sol sau subsol, precum și platforme pentru colectarea deșeurilor.

### **6. Măsuri finale**

- Avizarea PUZ de către autoritățile competente.
- Implementarea reglementărilor stabilite la emiterea certificatelor de urbanism și autorizațiilor.
- Dezvoltarea etapizată și unitară a rețelelor edilitare.
- Respectarea strictă a Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ pentru a asigura o dezvoltare coerentă, sigură și sustenabilă a zonei.

**Intocmit,**  
Urb. Pascu Andrei