



P.U.Z.

INTRODUCERE IN INTRAVILAN ORAS MURFATLAR SI PARCELARE 12 HA, TEREN PROPRIETATE PRIVATA PENTRU REALIZARE CARTIER REZIDENTIAL CU DOTARI

Proiect nr. 20/ 2014

**BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI MURFATLAR
INITIATOR: PARASCHIV RODICA LUIZA CRISTINEL,
BOCSA IOAN SI VLAD RADU**

PROIECTANT GENERAL: S.C. USONIA S.R.L.

COLABORATORI :

**EUGENIA PARASCHIV - RIDICARE TOPOGRAFICA
SING. CONSTANTIN SARBU – ECHIPARE EDILITARA: RETELE DE
ALIMENTARE CU APA SI CANALIZARE
ING. ANA IONESCU – STUDIU GEOTEHNIC**

FORMA FINALA – APRILIE 2016



U S O N I A
A R H I T E C T U R A * U R B A N I S M * D E S I G N

J13/4352/12.12.2008 COD FISCAL RO24863505 CONT CURENT NR. RO44BRDE140SV66488561400, B.R.D. AGENTIA MAMAIA
SEDIU SOCIAL - CONSTANTA, B-DL MAMAIA, NR. 79, BL. LS3, SC. A, ET. PARTER, AP. 1 TELEFON/FAX + 40.341.401.763
PUNCT DE LUCRU - CONSTANTA, STR. OLEG DANOVSKI, NR. 40, BL. BM2, SC. A, PARTER EMAIL office.usonia@gmail.com

VOLUMUL 1
MEMORIU DE PREZENTARE
afereant
P.U.Z. - INTRODUCERE IN INTRAVILAN
ORAS MURFATLAR SI PARCELARE 12 HA,
TEREN PROPRIETATE PRIVATA PENTRU REALIZARE CARTIER
REZIDENTIAL CU DOTARI



CUPRINSUL MEMORIULUI DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- 1.1 Date de recunostere a documentatiei
- 1.2 Obiectul PUZ
- 1.3 Surse documentare

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1 Incadrarea in localitate
- 2.2 Elemente de cadru natural
- 2.3 Circulatia
- 2.4 Ocuparea terenurilor
- 2.5 Echipare edilitara
- 2.6 Probleme de mediu
- 2.7 Optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1 Prevederi ale PUG
- 3.2 Valorificarea cadrului natural
- 3.3 Modernizarea circulatiei
- 3.4 Zonificare functionala – reglementari. Bilant teritorial. Indici urbanistici
- 3.5 Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.6 Protectia mediului
- 3.7 Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII. MASURI IN CONTINUARE

5. ANEXE – AVIZE SI ACORDURI CONFORM CERTIFICATULUI DE URBANISM

- AVIZ S.C.TELEKOM ROMANIA TELECOMUNICATIONS S.A. nr.203/04/07/01CT/1590 din 31.10.2014
- AVIZ S.C.RAJA S.A. nr.160/10336 din 14.11.2014
- AVIZ ENEL DISTRIBUTIE nr. 139073028 din 05.11.2014
- AVIZ ORANGE ROMANIA nr.292/957/932 din 20.02.2015
- AVIZ MINISTERUL AGRICULTURII SI DEZVOLTARII RURALE - AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATATIRI FUNCiare nr. A22 din 12.03.2015
- AVIZ MINISTERUL AGRICULTURII SI DEZVOLTARII RURALE - nr. 162849/30.03.2016
- AVIZ MINISTERUL APARARII NATIONALE – STATUL MAJOR GENERAL nr. D 3592/03.07.2015
- AVIZ MINISTERUL SANATATII – DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA JUDETEANA CONSTANTA nr. 12590R/21.07.2015
- AVIZ AGENTIA DE PROTECTIE A MEDIULUI CONSTANTA – DECIZIA ETAPEI DE INCADRARE nr. 427RP/01.07.2015
- AVIZ DIRECTIA JUDETEANA DE CULTURA, CULTE SI PATRIMONIU NATIONAL CONSTANTA nr. 1888/21.12.2015
- AVIZ MINISTERUL AFACERILOR INTERNE - I.G.P.R.CONSTANTA nr.128.707/BDC/22.10.2015
- AVIZ DIRECTIA REGIONALA DE DRUMURI SI PODURI CONSTANTA NR.99570/06.11.2015
- AVIZ INSPECTORATUL DE POLITIE AL JUDETULUI CONSTANTA SERVICIUL RUTIER NR.128.707/BDC
- AVIZ O.C.P.I. nr.872/2015
- AVIZ CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA nr. 2510/15.02.2016



CAPITOLUL 1: INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOSTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA OBIECTIVULUI	P.U.Z. - INTRODUCERE IN INTRAVILAN ORAS MURFATLAR SI PARCELARE 12 HA, TEREN PROPRIETATE PRIVATA, PENTRU REALIZARE CARTIER REZIDENTIAL CU DOTARI
FAZA	DOCUMENTATIE PENTRU PLAN URBANISTIC ZONAL
BENEFICIAR/ INITIATOR	PRIMARIA ORASULUI MURFATLAR PARASCHIV RODICA LUIZA CRISTINEL, BOCSA IOAN SI VLAD RADU
DATA ELABORARII	IULIE 2015

1.2 OBIECTUL PUZ

Planul urbanistic zonal are la baza **Avizul De Oportunitate nr.5362/28.08.2014, anexa la Certificatul de urbanism nr.69/12.08.2014**, emis de Primaria Orasului Murfatlar.

Zona studiată prin PUZ are suprafața totală de 28,6ha și cuprinde zona ce a generat studiul PUZ și extensii radiale, fiind delimitată astfel:

- La nord – inclusiv parte din teren S.C.RAJA S.A., parcele Vn 848, Vn 844, Vn 865/4, parcul și Complexul de vinificație Murfatlar, trupul intravilan izolat “X”
- La sud – inclusiv strada Caisilor, strada Salcamilor și primul rand de loturi aflat la sud de acesta, aleea Baraci IAS, Atelierul mecanic al SC Fermele Murfatlar, strada Constantin Brancusi și primul rand de loturi aflat la sud de acesta
- La est – până la limita cu incinta TDS-MapN
- La vest – până la strada Brazilor și strada Sperantei

Prin PUZ, în limita zonei studiate, va fi reglementată doar suprafața solicitată pentru introducerea în intravilan, restul suprafețelor fiind studiate doar ca situație existentă pentru care se mențin reglementările aprobate prin PUG.

Zona propusă pentru introducerea în intravilan cuprinde amplasamentul care a generat PUZ, cu suprafața de 12ha, terenul dintre acesta și strada Murfatlar, inclusiv strada Murfatlar, terenul dintre acesta și DN 22C, inclusiv partea din DN22C care se află în extravilan.

Suprafața solicitată pentru introducerea în intravilan este **132649,19mp (13,2649 ha)**, fiind delimitată astfel:

- La nord: strada Murfatlar(inclusiv), iar dincolo de acesta începând de la vest cu plantația de viță de vie, proprietate privată, în continuare spre est cu Parc Oras Murfatlar și acces la Combinatul de Vinificație.
- La sud: strada Salcamilor, District Drumuri, Drum de acces privat, proprietăți private, incinta Atelier Mecanic aparținând S.C. Fermele Murfatlar, strada Constantin Brancusi și proprietăți private.
- La est: Aleea Bachus, parcare auto și teren MapN.
- La vest: DN 22C, imobile proprietate privată și anexa District Drumuri

Amplasamentul care a generat PUZ, are suprafața de 120067,00mp (12ha) este format din parcelele ***Vn 852, Vn 853, Vn 859 și Vn 862***, drumurile de exploatare și strazile existente și este delimitat conform planurilor anexa astfel:

- La nord: strada Murfatlar
- La sud: strada Salcamilor, De 853/6, De 85/23, strada Constantin Brancusi
- La est: Aleea Bachus
- La vest: DN 22C



Scopul prezentei documentatii consta in elaborarea Planului urbanistic zonal, conform legii, **pentru introducerea in intravilan si schimbarea destinatiei din teren agricol extravilan in teren agricol intravilan pana la scoaterea din circuitul agricol, a parcelelor Vn 852, Vn 853, Vn 859 si Vn 862, inclusiv a drumurilor de exploatare si strazilor existente in limitele amplasamentului, a strazii Murfatlar, a terenului dintre amplasament si DN 22C, inclusiv partea din DN22C care se afla in extravilan, conform planurilor anexa.**

Scoaterea definitiva/temporara din circuitul agricol a imobilelor situate in intravilanul aprobat potrivit legii, se face prin autorizatia de construire, conform prevederilor legale. (art.1 din Anexa la Ordinul directorului general al ANCPI nr. 123/11.02.2014).

Prin Planul urbanistic zonal se propunere **parcelarea, reglementarea urbanistica si introducerea în intravilan a zonei reprezentata delimitata mai sus. Autorizatiile de construire pentru parcelele situate in limita zonei reglementate prin PUZ, se vor acorda cu respectarea prevederilor prezentului PUZ si Regulament de urbanism aferent.**

Prin prezenta documentatie PUZ se stabilesc reglementări noi, cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei (*Legea 190/2013 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*).

TABLOU COORDONATE STEREO 1970 ZONA STUDIU PUZ		
NR. PCT.	X	Y
1	303.688.247	772.029.740
2	303.598.233	772.056.716
3	303.582.554	772.060.816
4	303.542.635	772.072.019
5	303.529.055	772.076.533
6	303.508.586	772.082.617
7	303.482.977	772.089.839
8	303.403.409	772.112.555
9	303.403.067	772.111.345
10	303.397.206	772.083.654
11	303.387.899	772.081.638
12	303.379.637	772.083.819
13	303.342.413	772.092.917
14	303.304.248	772.101.918
15	303.285.249	772.106.187
16	303.279.292	772.108.308
17	303.228.696	772.121.199
18	303.226.664	772.122.427
19	303.217.705	772.130.469
20	303.234.723	772.184.981
21	303.246.757	772.221.825
22	303.263.174	772.216.630
23	303.275.835	772.254.788
24	303.284.684	772.284.200
25	303.285.767	772.283.825
26	303.288.270	772.291.065
27	303.297.864	772.318.796
28	303.307.298	772.346.064
29	303.309.940	772.354.771
30	303.327.357	772.349.487
31	303.335.357	772.346.863
32	303.336.744	772.347.724
33	303.351.901	772.391.029
34	303.373.967	772.465.419



35	303.397.033	772.457.173
36	303.401.411	772.507.290
37	303.402.727	772.577.418
38	303.550.380	772.577.519
39	303.563.735	772.739.295
40	303.647.877	772.738.296
41	303.694.700	772.738.069
42	303.763.340	772.737.623
43	303.763.197	772.735.584
44	303.809.346	772.735.618
45	303.812.565	772.741.193
46	303.814.465	772.750.673
47	303.819.934	772.801.381
48	303.905.290	772.779.686
49	303.862.244	772.610.330
50	303.708.659	772.097.850

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Analiza situatiei existente si formularea propunerilor si a reglementarilor au avut la baza:

1. **LISTA STUDIILOR SI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR PUZ**

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al orasului Murfatlar, aprobat prin H.C.L.M. 76/26.09.2012
- Regulamentul general de urbanism HGR 525/1996

2. **ALTE SURSE:**

- Studiul topografic
- Studiul geotehnic
- Studiu de trafic

CAPITOLUL 2: STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona propusa pentru studiu, se afla in partea de nord a orasului Murfatlar si include terenuri aflate in intravilan si extravilan, un trup izolat intravilan – trupul X si amplasamentul care a generat PUZ, format din terenuri aflate in extravilan – parcelele **Vn 852, Vn 853, Vn 859 si Vn 862**, inclusiv a drumurilor de exploatare si strazilor existente in limitele amplasamentului.

Zona care genereaza studiul PUZ se afla in partea de nord a orasului Murfatlar, in extravilan, la limita de nord a intravilanului existent, intre DN 22C (Constanta – Cernavoda) si Complexul de vinificatie Murfatlar.

2.2 ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Pentru obiectivul propus prin PUZ, a fost intocmit studiul geotehnic.

Studiul geotehnic, s-a intocmit in vederea stabilirii :

- stratificatiei terenului din amplasament ;
- caracteristicile geotehnice ale pamanturilor intalnite in foraje ;
- adancimea nivelului panzei freatice ;
- conditii estimative de fundare;

Lucrari de teren executate :

- 5 foraje geotehnice FG1+FG5 executate cu foreza mecanica pana la adancimi de – 3,90m÷ - 4,60m cu prelevare de probe tulburate si netulburate conform normativ NP 074-2014;

Amplasarea forajelor geotehnice, este prezentata in planul de situatie anexat studiului geotehnic.



2.2.1 CONSIDERATIILE GEOLOGICE SI GEOMORFOLOGICE

2.2.1.1 CONSIDERATIILE GEOLOGICE

Din punct de vedere geologic , terenul amplasament apartine platformei Dobrogei de Sud , cuprinsa intre Masivul Dobrogei Centrale (de care este separat prin falia Capidava – Ovidiu), Platforma Valaha , zona de self a Marii Negre (precontinentul) si frontiera de stat cu Bulgaria. Delimitarea Platformei Valaha de Platforma Dobrogei de Sud se face in lungul unei fracturi paralele cu Dunarea , dupa care este inaltata .

Dobrogea de Sud prezinta o structura cu trasaturi specifice de platforma, avand un soclu cristalin, acoperit cu o cuvertura groasa de sedimente necutate.

- **soclul** este alcatuit din gnaise granitice, peste care stau sisturile cristaline mezometamorfice;
- **cuvertura sedimentara** este reprezentata prin ciclul de sedimentare paleozoic de varsta siluriana si devoniana, alcatuita litologic din argile negre cu intercalatii calcaroase, gresii cuartoase, marne si marne calcaroase;
- **ciclul de sedimentare jurasic- cretacic** : in acest ciclu se dezvolta un complex litofacial predominant carbonatic, reprezentat prin calcare si dolomite;
- **ciclul de sedimentare paleogen – miocen superior**, reprezentat prin nisipuri verzi glauconitice peste care stau calcarele organogene;
- **in perioada cuaternara** platforma Dobrogei de Sud a fost acoperita cu depozite eoliene de tip loess, care acopera aceasta arie ca o patura aproape continua.

Din punct de vedere geologic, zona studiata se caracterizeaza prin prezenta formatiunilor sedimentare reprezentate prin stratul de loessuri și depozite loessoide din pleistocen (argile prafoase de natura loessoida si argile).

In continuare s-a intalnit stratul de calcar cretos si creta cunoscut sub denumirea de “**formatiunea de Murfatlar**”.

2.2.1.2 CONSIDERATIILE GEOMORFOLOGICE

Din punct de vedere geomorfologic, suprafata terenului apartine Podisului Dobrogei de Sud.

Podisul Dobrogean este un podis tabular, cu interfluvii larg valurite si plane, cu inaltimi medii cuprinse intre 100m si 200m, care se termina printr-un abrupt catre Dunare si mare. Relieful major are un pregnant carater de terasa de abraziune, acoperit de un strat destul de gros de loess. Aceasta terasa de abraziune coboara in trepte spre SW, trepte constituite dintr-o serie de interfluvii separate de o retea hidrografica intermitenta, cu versanti asimetrici, prelungi.

Pantele sunt in general domoale, dar in unele zone eroziunea de adancime este accentuata, pantele pot depasi 20 – 25%.

Podisul Dobrogei de Sud este un podis structural al carui altitudine absoluta scade de la 200m pe dreapta vail Casimcea, pana sub 50m in largul culoarului transversal al vail Carasu (in prezent canalul Dunare – Marea Neagra).

Spre sud-vest, altitudinea creste ajungand la 200m, in apropierea granitei de stat cu Bulgaria.

Aspectul general este de campie inalta, calcaroasa, acoperita cu depozite groase de loess, care domina prin abrupturi unitatile invecinate mai joase (valea Dunarii in vest si litoralul marin in est).

Diferentierile fizico – geografice existente in cadrul Podisului Dobrogei de Sud, au condus la stabilirea mai multor subunitati: Valea Carasu; Podisul Medgidiei; Podisul Cobadin; Podisul Oltina; Podisul Negru Voda; Podisul Topraisar.

Din punct de vedere geomorfologic, terenul amplasament cercetat este denivelat si urmeaza linia reliefului din zona.

Pe amplasament nu se semnaleaza fenomene de alunecare sau prabusire care sa pericliteze stabilitatea viitoarei constructii.

2.2.2 CONSIDERATIILE HIDROGEOLOGICE

Reteaua hidrografica a Dobrogei este formata din : Dunare, raurile interioare podisului, Canalul Dunare Marea – Neagra, lacuri, ape subterane si Marea Neagra. In Dobrogea de Sud raurile au caracter semipermanent, sunt in cea mai mare parte simetrice, in cursul superior vaile sunt larg



evazate, iar spre confluenta sunt adanci, cu versanti verticali si meandre, unele avand caracterul unor mici canioane (ex. Valea Urluia si Canaraua Fetei).

Reteaua hidrografica este tributara in cea mai mare parte Dunarii , vaile sapate fiind in forma de " U " sau " V " . Versantul drept al Dunarii are sculptate falezee inalte in depozite cretacice , eocene , badenian – sarmatiene si loess cuaternar . Tarmul Marii Negre are de asemenea falezee sapate in roci sarmatiene si cuaternare. 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 extensiuni reduse și importanță locală.

Cele mai importante acvifere, atât ca extensiune cât și ca potențial economic, sunt legate de depozitele calcaroase barremian-jurasice și sarmatiene.

Caracteristica reliefului Podișului Dobrogei de Sud o constituie rețeaua de văi ramificate care l-au fragmentat puternic. Pe marginea dinspre Dunare, văile se desfasoara spre V,NV si E, si se termină cu limane fluviatile (lacurile Bugeag, Oltina si Vederoasa), iar cele dinspre mare in lagune sau limanuri fluviu-maritime cum ar fi: lacul Techirghiol, lacu Tasaul, lacul Mangalia.

In interior, judetul Constanta, este deficitar in privinta apelor curgatoare (cele mai multe avand debite mici si oscilante), pe margini are numeroase lacuri-limane fluviatile si fluviu-maritime. O nota caracteristica a retelei hidrografice de pe teritoriul judetului este densitatea foarte scazuta a acesteia, de 0,1 km/km², reprezentand cea mai redusa valoare de pe intreg teritoriul tarii.

2.2.3 ZONAREA SEISMICA

Din punct de vedere seismic, Romania apartine unei zone seismice moderate pana la ridicata.

Din punct de vedere al zonarii teritoriului Romaniei , zona de valori de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare la cutremure având intervalul mediu de recurență IMR = 225 ani si 20 % probabilitate de depasire in 50 de ani, localitatea Murfatlar , conform P100/1 - 2013, se incadreaza in zona seismica cu $a_g = 0,20 g$ și o perioadă de control $T_c = 0,7$ sec.

2.2.4 ADANCIMEA DE INGHEȚ

Adancimea de inghet, conform NP 112-2013 privind proiectarea fundatiilor de suprafata si conform STAS 6054/77 – zona de teritoriului Romaniei dupa adancimea maxima de inghet, in zona analizata, se situeaza la – 0,70 m.

Conform Cod de proiectare CR – 1 – 1 - 4 / 2012 privind „Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor”, valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului la un interval mediu de recurență 50 ani (IMR = 50 ani), pentru localitatea Murfatlar, este de $q_b = 0,5 kPa$, construcțiile având încadrare în clasa de importanță – expunere I.

Conform Cod de proiectare CR – 1 – 1 - 3 / 2012 privind „Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor”, pentru localitatea Murfatlar, se precizează o valoare caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol $s_k = 1,5 kN/m^2$, construcțiile având încadrare în clasa de importanță – expunere I.

2.2.5 CONDITII CLIMATICE :

Clima judetului Constanta evolueaza pe fondul general al climatului temperat continental, prezentand anumite particularitati legate de pozitia geografica si de componentele fizico-geografice ale teritoriului.

Existenta Marii Negre si a fluviului Dunarea, cu o permanenta evaporare a apei, asigura umiditatea aerului si totodata provoaca reglarea incalzirii acestuia. Circulatia maselor de aer este influentata iarna de anticicloul siberian care determina reducerea cantitatilor de precipitatii, iar vara anticicloul Azorelor provoaca temperaturi ridicate si secete. Influenta Marii Negre se resimt prin toamne lungi si calduroase, ca si prin primaveri tarzii si secetoase.

Vantul predominant este cel care bate in directia N – NE, caracterizandu-se printr-o umiditate redusa vara, in timp ce iarna aduce viscole si geruri.

Temperaturile medii anuale se inscriu cu valori superioare mediei pe tara - 11,2°C la Mangalia si 11,2°C la Murfatlar – iar in jumatarea central-nordica a teritoriului valorile nu scad sub 10°C.

Temperatura medie a lunii celei mai reci (ianuarie) este pe cea mai mare intindere de - 1°C/ - 2°C, dar in extremitatea sud-estica este pozitiva: acest areal este asadar cea mai calduroasa regiune iarna.



Temperatura medie in lunile iunie – august depaseste 25°C.
Amplitudinea termica anuala este destul de diferentiata: 23 - 24°C in jumatatea dunareana a Dobrogei si 21 - 22°C in jumatatea maritima a climatului litoral.

REGIMUL PRECIPITATIILOR

Regiunea se caracterizeaza printr-un climat secetos, cu precipitatii atmosferice rare, dar reprezentate prin ploi torentiale. Volumul precipitatiilor anuale sunt cuprinse intre 3 – 400 mm/an.

Clima Podisului Dobrogei de Sud reprezinta anumite particularitati determinate de pozitia geografica : intre Dunare in vest si Marea Neagra in est, cat si datorita componentelor fizico – geografice ale teritoriului. Regiunea aflata in studiu sufera vara de influenta maselor de aer anticlonal din Azore si cele mediteraneene cu aer tropical nord – african, ce aduc seceta, timp senin si temperaturi ridicate. Iarna, anticlonul siberian aduce mase de aer subpolar continental, ce produc scaderi mari de temperatura, crivatul fiind vantul dominant al zonei.

Temperatura medie anuala este cuprinsa intre valorile 11,4°C – 11,8°C.

Pentru amplasamentul analizat, factorul clima se evidentiaza prin urmatoarele aspecte:

- caracter continental cu influente marine;
- 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.

2.2.6 REZULTATELE INVESTIGATIILOR DE TEREN

Lucrari de teren executate :

- 5 foraje geotehnice FG1÷FG5 executate cu foreza mecanica pana la adancimi de – 3,90m÷ - 4,60m cu prelevare de probe tulburate si netulburate conform normativ NP 074-2014;

Fisele forajelor geotehnice FG1 ÷ FG5 executate in amplasament cu rezultatelor încercărilor si analizelor de laborator sunt anexate prezentului studiu geotehnic.

Stratificatia terenului amplasament se prezinta astfel:

0,00 ÷ 0,90m – pamant cenusiu argilos;

0,90m ÷ 3,60m (4,70m) – loess galben – praf argilos loessoid;

In forajul FG1 sub adancimea de 3,60 s-a intalnit stratul de calcar cretos si creta cunoscut sub denumirea de “ **formatiunea de Murfatlar**”.

În urma observațiilor de teren și în urma prelucrării datelor obținute din forajele geotehnice, rezultă informații privind natura și caracteristicile fizico-mecanice ale terenului natural de pe amplasament.

Pe baza rezultatelor obtinute, loessul este:

- pamant coeziv;
- culoare galbena;
- plasticitate mare ;

consistenta in domeniul plastic vartos;

- dupa gradul de umiditate Sr se poate considera pamant umed;
- modulul edometric $M_{2-3} = 3,800 \div 4.800$ kPa indica pamant cu compresibilitate mare;
- tasarea specifica $\epsilon_p = 3,8\% \div 3,90\%$;
- tasarea specifica suplimentara la umezire $i_{m3} = 4,5\% \div 4,9\%$ indica pamant sensibil la umezire grupa A – PSU($i_{m3} < 5$ cm/m);

Dupa normativ Np 125-2010 privind fundarea constructiilor pe pamanturi sensibile la umezire, stratul de loess intalnit in foraje este pamant sensibil la umezire grupa A – PSU ($i_{m3} < 5,00$ cm) si care poate suferi fenomene de tasare in caz de umezire, numai sub incarcările transmise de fundatii.

Pe baza rezultatelor obtinute stratul de calcar cretos si creta cunoscut sub denumirea de “**formatiunea de Murfatlar**”, este alcatuita predominant din crete albe , destul de constante litologic , cu o grosime de pana la 50m . In baza formatiunea incepe printr-un pachet de 5-6 m grosime de nisipuri cretoase galbui , adesea cu un nivel subtire , microconglomeratic cu elemente puternic rulate , cuartoase . In acest nivel fregvent , se intalnesc remaniate elemente faunistice si se astern trangresuiv peste calcarele dolomitice jurasice , calcarele Barrasiene , aptiene sau tortonian mediu .



In continuare se trece la un facies cretos – grezos , nisipos slab glauconitic cu fragmente de Inoceramus si o fauna de echinoide .

Ultima parte a seriei este reprezentata prin depozite de creta alba de cca. 40m grosime , care in partea inferioara contine numeroase concretuini stratiforme sau nodulare , de silex dure , maronii . Partea superioara este formata numai din crete albe , pure , compacte . Profilul classic al acestei formatiuni apare in cariera de la Dorobantu (partea inferioara inclusiv nivelul cu silex) si la Murfatlar – Basarabi (creta alba , masiva) .

Calcarele cretoase si creta senoniana care alcatuiesc dealul Basarabi (sau dealul Tibisir) si care la partea lor suprioara sunt acoperite de calcare sarmatiene , in unele deschideri pot atinge grosimi peste 8 m. La partea suerioara prezinta de regula o zona de alteratie groasa de 1m ÷ 1,5m , iar catre adancime devine din ce in ce mai compacta si mai omogena . In cuprinsul sau se observa adesea cuiburi silicioase (nodule de silex) de forma si marime diferite .

Acest calcar cretos si creta intalnite in dealul Tibisir , este impermeabil, inpenetrabil . In prezenta apei prezinta charactersiticile unei argile cu unflari si contractii mari.

2.2.7 CONSIDERATII HIDROGEOLOGICE

La data efectuarii lucrarilor de teren, nivelul hidrostatic nu a fost interceptat in foraje pana la adancimea investigata

Dupa Normativ NP 074 – 2014 pentru stabilirea categoriei geotehnice a amplasamentului s-au analizat :

Factorii care conditioneaza riscul geotehnic	Descrierea situatiei din amplasamentul studiat	Punctaj estimativ
Conditii de teren	Teren mediu (loess grupa A)	3 puncte
Apa subterana	Fara epuizmente	1 punct
Importanta constructiei	Normala	3 puncte
Vecinatati	Fara risc	1 punct
Seismicitate	Zona seismica cu a g = 0,20 g	2 punct
Punctaj estimativ		10 puncte

Analizand punctajul, amplasamentul cercetat se incadreaza in categoria geotehnica 2 si prezinta risc geotehnic moderat.

2.2.8 CONDITII ESTIMATIVE DE FUNDARE

In conformitate cu NP 074 – 2014, amplasamentul cercetat, prezinta risc geotehnic moderat incadrandu – se la categoria geotehnica 2 .

Avand în vedere:

- succesiunea litologica evidentiata prin lucrarile de cercetare;
- caracteristicile fizico-mecanice ale pamanturilor ce constituie zona de influență a fundatiilor;
- categoria geotehnică a amplasamentului,

Se recomanda:

Pentru constructii cu regimul de inaltime a P ÷ P + 1E÷2E, fundare se va face direct pe stratul de loess galben plastic vartos;

- adancimea de fundare va fi in functie de aparitia stratului de loess galben cu incastrea minim 0,20m in acest strat si cu respectarea standardelor in vigoare;

Pentru constructii cu regim de inaltime >P+2E, fundare se va realiza pe teren consolidat in suprafata prin intermediul unor perne din loess sau deseu de cariera;

- grosimea pernelor se va calcula in functie de incarcările aduse de constructii asupra terenului de fundare.

2.2.9 RECOMANDARI



Deoarece terenul de fundare din amplasament – loess, la proiectare se vor respecta cu strictete prevederile din NP 125 – 2010 - Normativ privind fundarea constructiilor pe pamanturi sensibile la umezire.

Pentru fazele urmatoare de proiectare, se va completa prezentul studiu geotehnic cu lucrari de teren amanuntite (foraje si sondaje de penetrare dinamica) pentru fiecare constructie in parte, pentru a stabili cu exactitate solutia optima de fundare.

2.3 CIRCULATIA

Circulatia in zona se desfasoara pe drumurile, strazile existente si pe drumurile de exploatare existente.

- DN 22C – Calea Bucuresti – drum asfaltat
- Strada Salcamilor, Strada Constantin Brancusi, Aleea Bachus, Strada Ion Creanga – De 860, Strada Murfatlar - De 850 – la est de DN 22C – strazi asfaltate
- Strada Caisilor, strada Brazilor, strada Sperantei si strada Feroviarilor – la vest de DN 22C
- De 852/14, De 852/15, De 853/6, De 862/8 – drumuri de pamant care momentan nu sunt utilizate

Principala cale de comunicatie rutiera este DN22C-Constanta-Cernavoda.

Accesul auto in interiorul zonei care a generat PUZ, se realizeaza din DN22C prin strada Salcamilor si strada Murfatlar, aflate la limita de sud, respectiv nord a zonei studiate.

2.4 OCUPAREA TERENURILOR

In limitele zonei studiate se afla terenuri intravilane si extravilane.

In limita zonei studiate, **in intravilan**, se afla urmatoarele functiuni:

- Locuinte individuale cu lot propriu cu regim de inaltime P/P+1/P+1+M
- Locuinte colective P+1
- Servicii si activitati economice
- Echipamente edilitare – teren si constructii SC RAJA SA
- Complexul de vinificatie Murfatlar
- Parc

In limitele zonei studiate se afla ca trup izolat intravilan “X” o zona de echipamente edilitare – statie si rezervor de apa.

La limita de est, adiacent zonei studiate, se afla o zona cu destinatie speciala – teren TDS-MapN.

In limita zonei studiate, **in extravilan**, se afla urmatoarele functiuni:

- In partea de nord - terenuri agricole – vii
- Parcelele **Vn 852, Vn 853, Vn 859 si Vn 862** - terenuri agricole-plantatie vita de vie desfiintata, libere de constructii si drumurile de exploatare/strazilor existente adiacente acestora. Acestea formeaza zona care a generat PUZ, cu o suprafata de 12ha.
- Terenuri/spatii imediat adiacente zonei ce a generat PUZ, pana la strada Murfatlar si DN22C. folosinta acestor terenuri este teren agricol extravilan si teren neproductiv.

In zona ce a generat PUZ nu exista lucrari de imbunatatiri funciare.

BILANT TERITORIAL EXISTENT ZONA CE A GENERAT PUZ		
	MP	%
TEREN AGRICOL EXTRAVILAN	106550,06	88,74%
DRUMURI DE EXPLOTARE EXTRAVILAN	13516,94	11,25%
TOTAL	120067,00	100,00%

Suprafata de teren agricol extravilan de 106550,06mp (conform masuratori) este formata din parcele **Vn 852, Vn 853, Vn 859 si Vn 862**. Aceste parcele sunt proprietati private, conform actelor de proprietate.



2.5 ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

ALIMENTAREA CU APA SI CANALIZAREA

-conform avizului de amplasament al s.c. RAJA s.a. nr. 160/10336 din 14/11/2014 – in limita zonei studiate exista retele de alimentare cu apa si canalizare, astfel:

- in ampriza strazii propuse paralele cu Dn 22C exista conducta de distributie apa Dn 300mm AZBO, conducta de refulare ape menajere Dn 400mm AZBO si conducta de canalizare gravitationala Dn 250mm AZBO.

- pe suprafata propusa pentru lotizare exista conducta de distributie apa Dn 400mm FONTA.

Conform legii Domeniului public nr. 213/1998 terenurile pe care sunt amplasate retele de distributie apa potabila si canalizare apartin domeniului public. Dreptul de servitute se exercita pe toata durata existentei sistemelor de alimentare cu apa si canalizare, pentru executarea lucrarilor necesare intretinerii si explotarii sistemelor respective. Exercitarea dreptului de servitute asupra proprietatilor afectate de sistemul de alimentare cu apa si canalizare se realizeaza cu titlu gratuit pe toata durata existentei acestuia.

Pe planasa de Reglementari urbanistice sunt prezentate traseele retelelor de distributie apa si ale retelor de canalizare existente, conform planului anexa la Avizul s.c. RAJA s.a..

Pentru pozitionarea cat mai exacta a conductelor existente, in fazele urmatoare de proiectare, se vor executa sondaje.

Pentru obtinerea avizului definitiv de executie a lucrarilor este necesara intocmirea unei documentatii tehnice de catre un proiectant de specialitate.

Conform **HG.930/2005, privind aprobarea normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica, cap VIII, art.30, alineat „e” si alineat „d” si a Regulamentului Tehnic al S.C.RAJA S.A. Contanta, culoarele de 10m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductelor de distributie cu apa, precum si culoarul de teren de 5m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductei de refulare ape uzate nu se vor betona, nu se vor realiza constructii provizorii sau definitive.**

In aceste zone terenul va fi acoperit cu material demontabil (dale, pavele).

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

- conform avizului de amplasament ENEL DISTRIBUTIE DOBROGEA, nr.139073028/28.10.2014 – In limitele zonei studiate, exista instalatii electrice: o linie electrica de medie tensiune LEA 4201/ 20 kv.

Conform Normelor tehnice privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice, aprobat prin Ordinul 4/2007 al ANRE, art.18:

(1) Pentru linii electrice aeriene cu tensiuni de peste 1 kV zona de protectie si zona de siguranta coincid cu culoarul de trecere al liniei si sunt simetrice fata de axul liniei.

(2) Dimensiunea (latimea) zonei de protectie a unei linii simplu sau dublu circuit are valorile:

a) 24 m pentru LEA cu tensiuni între 1 și 110 Kv

(3) Dimensiunea (latimea) zonei de siguranta a unei linii simplu sau dublu circuit are valorile:

a) 6 m pentru LEA cu tensiuni între 1 și 110 Kv

In zonele de protectie LEA nu se vor depozita materiale, pamant prevezut din santuri, echipamente etc, care ar putea sa micsoreze gabaritele.

Pe planasa de Reglementari urbanistice sunt prezentate traseele retelelor electrice existente, conform planului anexa la Avizul ENEL.

TELECOMUNICATII

-conform aviz TELEKOM, nr.203/04/07/01CT/1590 – in limita zonei studiate, in zona DN 22C, exista pozate cabluri Tc.

-conform aviz ORANGE ROMANIA, din 03.03.2015 – in limita zonei studiate, in zona DN 22C, exista infrastructura de fibra optica Orange.

Pe planasa de Reglementari urbanistice sunt prezentate traseele cabluri Tc si fibrei optice existente, conform planurilor anexa la Avizul TELEKOM si ORANGE.



2.6 PROBLEME DE MEDIU

2.6.1 Relatia cadru natural - cadru construit

Zona studiata prin PUZ se afla in vecinatatea Rezervatiei 364 Fantanita Murfatlar si a sitului Natura 2000 ROSCI 0083 Fantanita Murfatlar.

Zona studiata cu suprafata de 28,60ha (care cuprinde zona ce a generat PUZ) nu se afla amplasata in perimetrul vreunei arii protejate. Acesta zona este constituita din terenuri agricole-plantatie vita de vie desfiintata, libere de constructii si drumurile de exploatare/strazilor existente adiacente acestora.

In zona studiata, zona puternic antropizata, exista **in intravilan**: locuinte individuale si colective, servicii si activitati economice, echipamente edilitare – teren, Complexul de vinificatie Murfatlar, parcul Murfatlar.

2.6.2 Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Tipurile de risc identificate in Romania, conform legislatiei in vigoare sunt:

- Riscuri naturale: fenomene meteorologice periculoase, incendii de padure, avalanse, fenomene distructive de origine geologica
- Riscuri tehnologice: accidente, avarii, explozii, incendii, poluarea apelor, prabusiri de constructii, instalatii si amenajari, esecul utilitatilor publice, caderi de obiecte din atmosfera si din cosmos, munitie neexplodata
- Riscuri biologice: epidemii, epizootii, zoonoze

Evaluarea riscurilor este un proces de aplicare a unor metodologii de evaluare a riscurilor, prin identificare, analiza si evaluarea vulnerabilitatii.

Conform Studiul geotehnic, aflat la baza PUZ, amplasamentul cercetat se incadreaza in categoria geotehnica 2 si prezinta risc geotehnic moderat.

2.6.3 Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona

Pe planurile U03-Reglementari urbanistice si U04-Reglementari edilitare au fost marcate traseele retelelor edilitare existente ce prezinta riscuri pentru zona, precum si zonele lor de protectie, respectiv:

- conducta de distributie apa Dn 400mm FONTA
- conducta de distributie apa Dn 300mm AZBO,
- conducta de refulare ape menajere Dn 400mm AZBO
- conducta de canalizare gravitationala Dn 250mm AZBO
- linia electrica de medie tensiune LEA 4201/ 20 kv.

2.6.4 Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

In limita zonei studiate nu au fost identificate valori de patrimoniu care necesita protectie.

2.7 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Conform Adreselor nr.6659/13.10.2014 si nr.7350/10.11.2014 de la Primaria Orasului Murfatlar: notificarea nr.5916/11.09.2014 privind informarea cu propunerile PUZ a fost transmisa unui numar de 97 proprietati ai terenurilor care fac parte din parcelele Vn852, Vn853, Vn859 si Vn 862, dintre care:

- 80 persoane au confirmat primirea Notificarii si au acceptat propunerile PUZ
- 4 persoane au primit Notificarea direct, pe semnatura
- 8 persoane nu au confirmat primirea Notificarii. Dintre acestea 3 persoane si-au manifestat acordul scris pentru propunerile PUZ
- 4 persoane nu au primit notificarea intrucat nu exista informatii referitoare la adresa de domiciliu
- 4 persoane si-au exprimat acordul in scris privind propunerile PUZ
- 21 persoane trebuie sa realizeze acte autentificate de reparcelare prin comasare si parcelare.

CAPITOLUL 3: PROPUNERI DE DEZVOLTARE - URBANISTICA



3.1 PREVEDERI ALE PUG

Conform PUG oras Murfatlar, aprobat cu HCL nr.25/25.03.2004, a carui valabilitate a fost prelungita prin HCL 76/26.09.2012, zona care a generat PUZ are destinatie agricola – Plantatii de vita de vie, situata in extravilanul orasului Murfatlar. Folosinta actuala a parcelelor este Plantatie de vita de vie desfiintata, pe care sunt interzisa construirea pana la introducerea terenurilor in intravilan si schimbarea destinatiei conform legii.

3.2 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Reglementarile PUZ prevad realizarea de suprafete verzi si plantate, cu respectarea unor suprafete minime pentru fiecare amplasament (proprietate privata), aspect care contribuie la mentinerea unui microclimat corespunzator caracterului zonei.

Suprafetele minime de spatii verzi, sunt reglementate conform HCJC 152/2013:pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie care sa respecte suprafata minima in functie de destinatie.

DIMENSIONARE NECESAR SPATII VERZI	
FUNCTIUNE	HCJC 152/2013
ADMINISTRATIE	50% din Steren
FINANTE-BANCI	50% din Steren
COMERT	50% din Steren
CULTE	40% din Steren
CULTURA	30% din Steren
INVATAMANT	30% din Steren
SANATATE	15mp/persoana
TURISM	50% din Steren
INDUSTRIE	50% din Steren
LOCUINTE	
INDIVIDUALE	5mp/locuitor
COLECTIVE	30% din Steren

Suprafata minima de spatiile verzi poate fi repartizata astfel: pe suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcajelor, pe fatadele constructiilor, pe suprafata teraselor, acoprisului.

In limita zonei reglementate prin PUZ (suprafata solicitata pentru introducere in intravilan) sunt propuse:

- Fasii plantate de-a lungul strazilor unde amprizele au permis acest lucru
- Zone verzi de protectie
- Zona verde de agrement si sport amplasata pe teren proprietate privata a orasului Murfatlar.

Din totalul suprafetei solicitate pentru introducere in intravilan, 13,35ha, suprafata de spatii verzi publice reprezinta 4,20%.

3.3 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Principala cale de comunicatie rutiera este DN22C-Constanta-Cernavoda.

In prezent, circulatia in zona se desfasoara pe strazile existente amenajate:

- DN 22C – Calea Bucuresti
- Strada Salcamilor, Strada Constantin Brancusi, Aleea Bachus, Strada Ion Creanga – De 860, Strada Murfatlar - De 850 – la est de DN 22C
- Strada Caisilor, strada Brazilor, strada Sperantei si strada Feroviarilor – la vest de DN 22C

In limita zonei exista drumurile de exploatare, de pamant, neamenajate:



- De 852/14, De 852/15, De 853/6, De 862/8

Accesul auto in interiorul zonei care a generat PUZ, se realizeaza din DN22C prin strada Salcamilor si strada Murfatlar, aflate la limita de sud, respectiv nord a zonei studiate.

Pentru modernizarea circulatiei si asigurarea accesurilor auto si pietonale la noile loturi se propun urmatoarele:

1. Transformarea drumurilor de exploatare existente in strazi urbane cu amprize cuprinse intre 7-12m, cu parte carosabila de 6-7m, pentru dublu sens de circulatie si 3-5m pentru sens unic
2. Asigurarea unor trotuare de minim 1m, in cazurile strazilor cu amprize mici
3. Amprizele minime de 8m propuse sunt prevazute cu posibilitate de extindere la 10m, in masura in care toti proprietarii situati pe aliniamentul respectiv sunt de acord cu cedarea unor suprafete catre domeniul public, prin reglementarea retragerii viitoarelor constructii minim 8m din axul strazii propuse.

4. Chiar si in situatia in care proprietarii nu sunt de acord sa cedeze din terenurile proprietate privata catre domeniul public, pentru realizarea strazilor cu amprize de 10m (7 m parte carosabila si 1,5m latime trotuare situate de o parte si de alta), in zonele de colt, pentru realizarea racordurilor stradale si realizarea vizibilitatii in intersectii, acestia vor fi obligati sa realizeze imprejmuirea apasamentelor cu respectarea planului U03-Reglementari urbanistice.

5. Realizarea unei artere colectoare, paralela cu DN 22C, in limitele zonei studiate pentru asigurarea accesurilor auto si pietonale la parcele cu front la DN22C. Se propune o strada noua cu ampriza de 9,50m, din care 6m – parte carosabila - dublu sens de circulatie, trotuar aferente si spatiu parcare. Distanța de la limitele de proprietate existente pana la axul DN22C este de 20m. Artera propusa este o fundatura spre strada Murfatlar (zona de nord). Din artera propusa exista numai posibilitate de acces auto iesire spre DN22C-Calea Bucuresti, prin strada Salcamilor.

6. Accese auto intrare/iesire din/la DN22C-Calea Bucuresti, se vor realiza din:

- strada Salcamilor la km.42+763, prin amenajarea unui sens auto intrare si doua sensuri auto iesire

- strada Murfatlar. La intersectia DN22C-Calea Bucuresti –strada Murfatlar si strada Feroviarului se propune amenajarea unui sens giratoriu la km 42+426.

Pofilele tip propuse si amprizele minime propuse/mentiuante se regasesc pe planul U03-Reglementari urbanistice.

Profilele tip se regasesc in Anexa 2 a Regulamentul local de urbanism.

Fiecare dintre loturile propuse, rezultate in urma comasarilor/dezmembrarilor parcelelor existente au prevazute accese auto si pietonale din circulatiile publice existente/propuse/propuse pentru modernizare.

Prin regulamentul de urbanism aferent PUZ, parcare si stationarea autoturismelor este permisa numai in interiorul parcelelor, deci in afara circulatiilor publice.

In functie de destinatia viitoarelor constructii, cu respectarea zonificarii functionale propuse, se va calcula si asigura pe fiecare parcela, suprafata si numarul necesar de parcaje. Acestea se pot asigura la sol, la demisol/subsol sau in constructii – garaje.

Necesarul de parcaje se va calcula conform Anexei 1 la Regulamentul local de urbanism.

STUDIU DE TRAFIC

a. Intersectia DN22C cu str. Murfatlar si str. Feroviarului, situatia existenta

Intersectia se afla la intrarea DN22C in Orasul Murfatlar. Pozitia kilometrica pe DN3 este km42+426st. pentru str. Murfatlar si km42+426dr. pentru str. Feroviarului. Viteza de circulatie in Orasul Murfatlar este de 70km/h.

In orasul Murfatlar DN22C reprezinta strada Calea Bucuresti. Drumul DN22C are 2 benzi de circulatie cate una pe fiecare sens, de 4.00m latime fiecare. Latimea partii carosabile este de 8.00m. Pe zona apropierea de intersectie drumul este in aliniament si pe ax are marcaj cu linie intrerupta. In zona nu exista treceri de pietoni, si statii de autobuz.

Strada Murfatlar intersecteaza DN22C pe partea stanga, la un unghi de 90°. Accesul in/din aceasta strada se poate face in/din toate directiile. Intersectia este amenajata cu racordari cu arce de



cerc cu raza de 12.00m. Nu este montat indicatorul de circulatie OPRIRE. Strada are latimea de 6.00m. Declivitatea strazii este de ~3%, in urcare fata de drumul national. Imbracamintea strazi este asfaltica in stare buna

Strada Feroviarului intersecteaza DN22C pe partea dreapta oblic la un unghi de 73°.

Latimea partii carosabile a strazii este de 6.00m. Imbracamintea este din beton de ciment si doar pe aprox.10m, in zona de racord cu DN22C este asfaltica. Racordarea la drumul national este facuta cu arce de cerc cu raza de 12.00m.

Declivitatea strazii este de ~5% in coborare fata de DN22C.

b. Intersectia DN22C cu str. Salcamilor, situatia existenta

Strada Salcamilor intersecteaza DN22C pe partea stanga, la un unghi de 90°. Accesul in/din aceasta strada se face numai la dreapta. Intersectia este amenajata cu racordari cu arce de cerc cu raza de 12.00m. Nu este montat indicatorul de circulatie OPRIRE. Strada are latimea de 6.00m. Declivitatea strazii este de ~1.25%, in urcare fata de drumul national.

c. Intersectia DN22C-str. Murfatlar - str. Feroviarului, situatia proiectata

Beneficiarul doreste amenajarea unei intersectii cu sens giratoriu in intersectia DN22C - str. Murfatlar - str. Feroviarului, pentru a permite accesul la cartierele rezidentiale din zona.

Se propune realizarea unei intersectii giratorii cu urmatoarele caracteristici:

- Raza exterioara a caii inelare 18.10m. -Raza interioara a caii inelare 8.50m.
- Latimea caii inelare 9.60m -Latimea coroanei de siguranta calcabile 1.50m.
- Raza inelului central 7.00m.

Latimea caii de intrare	dinspre Constanta 1 banda 5.50m	din str. Murfatlar 1 banda 5.50m	dinspre Cernavoda 1 banda 5.50m	din str.Feroviarului 1 banda 5.50m
Latimea caii de iesire	spre Constanta 1 banda 4.60m	spre str. Murfatlar 1 banda 4.60m	spre Cernavoda 1 banda 4.60m	spre str. Feroviarului 1 banda 4.60m
Aliniamente dupa iesire din intersectie	spre Constanta 400m	pe str. Murfatlar 600m	spre Cernavoda >400m	pe str.Feroviarului 200m
Dimensiuni insule separatoare	Constanta 4.60x10.50m	str. Murfatlar 4.60x10.50m	Cernavoda 4.60x10.50m	str. Feroviarului 4.60x10.50m

- Inelul central coroana calcabila si insulele separatoare vor fi incadrate cu bordura.
- In interiorul inelului central se va executa o umplutura de pamant vegetal care va fi insamantat cu gazon. Panta umpluturii va fi de max.10%. Nu se vor amplasa elemente de decor masive. Interiorul inelului central si al insulelor, vor fi amenajate de Primaria Orasului Murfatlar.
- Intersectia va fi luminata cu stalp amplasat in inelul central si cu stalpi de pe zonele laterale.
- Bordurile inelului girator si al insulelor vor fi vopsite in negru si galben.
- Pe benzile de intrare se vor executa pe partea carosabile marcajele cu linie groasa intrerupta si marcajele cedeaza trecerea.
- In jurul insulelor separatoare se va executa marcajul de spatiu interzis circulatiei.
- Calea inelara fiind destul de lata si raza exterioara mare se va marca mijlocul caii inelare cu linie intrerupta pentru delimitarea benzilor.
- Se vor monta indicatoarele de circulatie necesare pentru semnalizarea sensului girator. Pe benzile de intrare, la intrarea in sensul girator, se vor monta indicatoarele „Cedeaza trecerea”. Inainte de acestea cu 50.00m se vor monta indicatoarele „ Atentie intersectie cu sens girator” si „Limitare de viteza max. 30km/ora”. In interior, la marginea inelului central, in dreptul fiecarei benzi de intrare se va monta indicatorul de circulatie „Sens girator”.
- La capetele insulelor se vor monta indicatoarele „Ocolire”. Pe insule acolo unde este cazul se va monta si indicatorul „ Accesul interzis”.
- Marcajele rutiere vor avea dimensiunile de detaliu conform SR1848/7-2004. Marcajele se vor realiza cu vopsea de culoare alba cu microbule de sticla, sau cu benzi din material plastic. Indicatoarele rutiere vor fi format mediu conform SR 1848/1 – 2011 si SR 1848/2 – 2008 cu fetele executate din materiale reflectorizante din "clasa a II a - HIP", aplicate pe suport din otel.
- Se va asigura scurgerea apelor pluviale cu pante transversale si guri de scurgere. Detalii pentru scurgerea apelor si pentru structura rutiera se vor da la faza DTAC.



d. Intersectia DN22C cu str. Salcamilor, situatia proiectata

Intersectia va fi numai cu acces de dreapta. La iesirea in DN22C se va amplasa indicatorul de circulatie OPRIRE si se vor executa marcajele cu linie continua necesare. Marcaj cu linie groasa continua la marginea DN22C si marcaj cu linie continua obisnuita pe strada Salcamilor. O insula incadrata cu bordura va separa sensurile de circulatie de pe str. Salcamilor pe 25.00m de la intersectie

e. Verificarea capacitatii de circulatie a intersectiei cu sens giratoriu

- Perioada de perspectiva: 15 ani.
- Numar loturi deservite pe stanga DN22C, 200 buc.
- Numar loturi deservite pe dreapta DN22C, 50buc.

Traficul orar de calcul este exprimat in vehicule etalon autoturisme (Vt) si este traficul orar maxim dat de catre CESTRIN pentru DN22C pe tronsonul analizat, pe baza observatiilor, recensamantului de circulatie din anul 2005.

- pentru DN22C in zona intersectiei: 14601Vt/24ore, 1752Vt/ora (ramura C)
- Pentru str. Feroviarului: 500Vt/24ore, 60Vt/ora (ramura D), (estimat).
- Pentru DN22C spre Constanta: 14601Vt/24h, 1752Vt/ora (ramura A)
- Pentru str. Murfatlar se estimeaza un trafic acoperitor: 2500Vt/24ore, 300Vt/ora (ramura B)

e1. Traficul pe fiecare ramura

	A	B	C	D	Qir
A	0	120	741	15	876
B	95	0	51	4	150
C	761	100	0	15	876
D	13	4	13	0	30
Qer	869	224	805	34	1932

Qir= traficul care intra in intersectie prin ramura r

Qer= traficul care iese din intersectie prin ramura r

e2. Traficul de pe calea inelara, intre ramurile succesive: Qc(r, r+1) (veh.et./ora)

$QcAB = QiA + QiCB + QiDB + QiDC = 876 + 100 + 4 + 13 = 993 \text{ veh.et./ora}$

$QcBC = QiB + QcAB - QeB = 150 + 993 - 224 = 919 \text{ veh.et./ora}$

$QcCD = QiC + QcBC - QeC = 876 + 919 - 805 = 990 \text{ veh.et./ora}$

$QcDA = QiD + QcCD - QeD = 30 + 990 - 34 = 986 \text{ veh.et./ora}$

e3. Traficul pe calea de circulatie rutiera in dreptul fiecarei intrari: Qcr (veh.et./ora)

$QcA = QcDA - QeA = 986 - 869 = 117 \text{ veh.et./ora}$

$QcB = QcAB - QeB = 993 - 224 = 769 \text{ veh.et./ora}$

$QcC = QcBC - QeC = 919 - 805 = 114 \text{ veh.et./ora}$

$= QcCD - QeD = 990 - 34 = 956 \text{ veh.et./ora}$

e4. Volumul total de trafic de intrare in intersectie Qn (veh.et/ora)

$Qn = QcAB + QcBC + QcCD + QcDA - QcA - QcB - QcC - QcD = 993 + 919 + 990 + 986 - 117 - 769 - 114 - 956 = 1932 \text{ veh.et./ora}$

Calculul capacitatii de circulatie pentru fiecare intrare

Intrare ramura r	Qer	Qir	Qcr	Qe1=0.6xQer	Qg=(Qcr+2xQe1/3)x0.915	Capacitate de intrare Cr=(1330-0.7xQg)x1.45 (veh.et./ora)	Rezerva de capacitate Rr=Cr-Qir (veh.et./ora)
	veh.et./ora						
A	869	876	117	522	465	1456	580
B	224	150	769	135	859	1056	906
C	805	876	114	483	436	1487	611
D	34	30	956	21	970	944	914



Introducerea in intravilan a parcelelor Vn 852, Vn 853, Vn 859 si Vn 862, inclusiv a drumurilor de exploatare si strazilor existente in limitele amplasamentului ce a generat PUZ, schimbarea destinatiei acestora si propunerea de lotizare in vederea construirii unui cartier rezidential cu dotari si amenajari aferente se poate realiza numai pe baza unui plan urbanistic zonal avizat si aprobat conform legii.

Prin prezentul Plan urbanistic zonal se propune, introducerea in intravilan a suprafetei de 13,35ha si urmatoarea zonificarea functionala a noii zone se va fi introdusa in intravilan.

Zonificarea functionala propusa pentru noul trup izolat, U1 este:

1. Lp1 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU REG. DE INALTIME P-P+1-3
2. M – ZONA MIXTA CU REGIM DE INALTIME P+1-P+4
3. IS – ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII
4. Va - ZONA VERDE DE AGREMENT SI SPORT
5. CIRCULATII AUTO SI PIETONALE
6. FASII VERZI PLANTATE

1. ZONA Lp1- ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU REGIM DE INALTIME P-P+1-3

Zona Lp1 este reprezentata de cea mai mare suprafata din zona reglementata prin prezentul PUZ. Este zona destinata locuintelor si functiunilor complementare, compatibile cu functiunea de locuire.

UTILIZARI ADMISE

Locuinte si case de vacanta.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Funcțiuni complementare locuirii de tip servicii aferente funcției de locuire, (*Comert alimentar; Comert nealimentar; Cabinete medicale individuale, cabinete de medicina veterinara, cabinete individuale de avocatura si asistenta juridica, cabinete individuale de contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri individuale de consultanta, ateliere de arta, studiouri fotografice, detectivi particulari, laboratoare individuale de tehnica dentara, ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame si tablouri, oglinzi, tamplarie sau alte activitati manufacturiere nelegeratoare de zgomot sau emisii de orice fel si fara depozitari; Saloane de intretinere corporala: frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, sauna, solar; curatorie de haine, atelier individual de reparatii incaltaminte, enumerarea nu este exhaustiva*) cu urmatoarele conditii:

- suprafata utila ocupata de acestea sa nu depaseasca 100 mp;
- sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
- activitatea sa se desfasoare numai in interiorul cladirii;
- sa se asigure 1-2 locuri de parcare in interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.
- sa fie amplasate numai la parter

Gradinite si after-school, cu respectarea urmatoarelor conditii:

- satisfacerea suprafetelor minime (utile, desfasurate, libere) care revin fiecarui loc, conform Normativului privind proiectarea, realizarea si exploatarea constructiilor pentru gradinite de copii, indicativ NP01197;
- elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocuparii parcelei;
- pe parcela nu vor exista alte functiuni.

Constructii si amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare.

Constructii si amenajari aferente funcției de baza: cai de acces carosabile si pietonale, platforme, parcaje, spatii plantate, imprejmui.

Anexe si adaposturi de animale cu respectarea normelor de igiena, conform OMS nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

In cazul strazilor Profil tip D (cu ampriza minim 8m):



Cladirile noi se vor retrage minim 8,00m si maxim 15,00m din axul strazii.

In cazul cladirilor cu alta destinatie decat locuire, dar compatibila cu acesta, conform art.2, retragerea poate fi de min.6,50m, astfel incat accesul in cladire sa se realizeze doar pe parcela proprietate, fara afectarea domeniului public.

Pe aliniament se pot amplasa doar garaje.

In toate celelalte cazuri:

Cladirile noi se vor retrage minim 3,00m si maxim 8,00m de la aliniament (limita de proprietate).

In cazul cladirilor cu alta destinatie decat locuire, dar compatibila cu acesta, conform art.2, retragerea poate fi de min.1,50m, astfel incat accesul in cladire sa se realizeze doar pe parcela proprietate, fara afectarea domeniului public.

Pe aliniament se pot amplasa doar garaje.

Pentru parcelele de colt, retragerea se va respecta fata de ambele aliniamente.

Pe plansa U03-Reglementari urbanistice este mentionata amplasarea cladirilor fata de aliniament, in toate cazurile loturilor propuse.

Se admit derogari privind amplasarea cladirilor fata de aliniament, numai in situatiile in care parcela este afectata de conditionari referitoare la asigurarea zonelor de siguranta si protectie intre noile cladiri si retelele edilitare existente. In aceste cazuri amplasarea cladirilor fata de aliniament se va realiza cu respectarea conditionarilor RAJA si ENEL.

AMPLASAREA CLADIRILOR

Amplasarea noilor cladiri se va face in limita zonelor edificabile, rezultate din respectarea retragerilor fata de aliniament, fata de limitele laterale si posterioare, a distantelor minime dintre constructii, a distantelor fata de culoarele tehnice impuse prin zonele de siguranta si protectie, a conditiilor de fundare rezultate din studiul geotehnic, cu asigurarea conditiilor de insorire si sanatate, protectia mediului, conform prevederilor Regulamentului locale urbanism, precum si a legislatiei in vigoare.

CIRCULATII SI ACCESE

Fiecare dintre loturile propuse, rezultate in urma comasarilor/dezmembrarilor parcelelor existente au prevazute accese auto si pietonale din circulatiile publice existente/propuse/propuse pentru modernizare.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regimul de inaltime maxim admis este P- P+1-3.

Inaltimea maxima la cornisa este 13,5m, pentru Rh=P+3.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI = 50%

POT= 50%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT = 0,5 (pentru Parter)

CUT = 1 (pentru P+1)

CUT = 3 (pentru P+3)

NOTA: PENTRU PARCELELE Vn 852/8, Vn 859/11, Vn 859/15, Vn 859/16 SI Vn 859/18 SE IMPUNE INTERDICTIE DE CONSTRUIRE PANA LA DECLARATIE AUTENTIFICATA DE ACCEPTARE PUZ - Proiect nr. 20 / 2014 SAU INITIEREA SI APROBAREA UNEI NOI DOCUMENTATII PUZ, IN CONDITIILE LEGII.



2. ZONA M - ZONA MIXTA CU REGIM DE INALTIME P+1-P+4

Zona M este reprezentata de zona adiacenta DN22C, care cuprinde parcelele cu deschidere la artera colectoare propusa paralel cu DN22C. Este zona destinata functiunilor mixte.

UTILIZARI ADMISE

Funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale, funcțiuni de cultura, funcțiuni de invatamint, funcțiuni de sanatate, funcțiuni de turism, servicii aferente zonelor de locuinte (servicii de proximitate), echipamente publice aferente zonelor de locuinte, locuinte si case de vacanta.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Funcțiuni complementare locuirii de tip servicii aferente funcțiunii de locuire, (*Comert alimentar; Comert nealimentar; Cabinete medicale individuale, cabinete de medicina veterinara, cabinete individuale de avocatura si asistenta juridica, cabinete individuale de contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri individuale de consultanta, ateliere de arta, studiouri fortografice, detectivi particulari, laboratoare individuale de tehnica dentara, ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame si tablouri, oglinzi, tamplarie sau alte activitati manufacturiere negeratoare de zgomot sau emisii de orice fel si fara depozitari; Saloane de intretinere corporala: frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, sauna, solar; curatorie de haine, atelier individual de reparatii incaltaminte, enumerarea nu este exhaustiva*) cu urmatoarele conditii:

- sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
- activitatea sa se desfasoare numai in interiorul cladirii;
- sa se asigure 1-2 locuri de parcare in interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.

Gradinite si after-school, cu respectarea urmatoarelor conditii:

- satisfacerea suprafetelor minime (utile, desfasurate, libere) care revin fiecarui loc, conform Normativului privind proiectarea, realizarea si exploatarea constructiilor pentru gradinite de copii, indicativ NP01197;
- elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocuparii parcelei;
- pe parcela nu vor exista alte functiuni.

Constructii si amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare.

Constructii si amenajari aferente funcțiunii de baza: cai de acces carosabile si pietonale, platforme, parcaje, spatii plantate, imprejmuri.

Anexe si adaposturi de animale cu respectarea normelor de igiena, conform OMS nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

In cazul strazii colectoare propuse, paralela cu DN 22:

Cladirile noi se pot amplasa pe aliniament.

In cazul strazilor Profil tip D (cu ampriza minim 8m):

Cladirile noi se vor retrage minim 8,00m si maxim 15,00m din axul strazii.

In cazul cladirilor cu alta destinatie decat locuire, dar compatibila cu acesta, conform art.2, retragerea poate fi de min.6,50m, astfel incat accesul in cladire sa se realizeze doar pe parcela proprietate, fara afectarea domeniului public.

Pe aliniament se pot amplasa doar garaje.

In toate celelalte cazuri:

Cladirile noi se vor retrage minim 3,00m si maxim 8,00m de la aliniament (limita de proprietate).

In cazul cladirilor cu alta destinatie decat locuire, dar compatibila cu acesta, conform art.2,



retragerea poate fi de min.1,50m, astfel incat accesul in cladire sa se realizeze doar pe parcela proprietate, fara afectarea domeniului public.

Pe aliniament se pot amplasa doar garaje.

Pentru parcelele de colt, retragerea se va respecta fata de ambele aliniamente.

Pe plansa U02-Reglementari urbanistice este mentionata amplasarea cladirilor fata de aliniament, in toate cazurile loturilor propuse.

AMPLASAREA CLADIRILOR

Amplasarea noilor cladiri se va face in limita zonelor edificabile, rezultate din respectarea retragerii fata de aliniament, fata de limitele laterale si posterioare, a distantelor minime dintre constructii, a distantelor fata de culoarele tehnice impuse prin zonele de siguranta si protectie, a conditiilor de fundare rezultate din studiul geotehnic, cu asigurarea conditiilor de insorire si sanatate, protectia mediului, conform prevederilor Regulamentului localde urbanism, precum si a legislatiei in vigoare.

CIRCULATII SI ACCESE

Fiecare dintre loturile propuse, rezultate in urma comasarilor/dezmembrarilor parcelelor existente au prevazute accese auto si pietonale din circulatiile publice existente/propuse/propuse pentru modernizare.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regimul de inaltime maxim admis este P+1- P+4.

Inaltimea maxima la cornisa este 16,5m, pentru Rh=P+4.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI = 70%

POT= 70%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT = 1,4 (pentru P+1)

CUT = 3,5 (pentru P+4)

3. ZONA IS- ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII

Zona IS este reprezentata de parcela Vn862/7, aflata in proprietatea orasului Murfatlar. Este zona destinata obiectivelor de interes local.

UTILIZARI ADMISE

Funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale, funcțiuni de cultura, funcțiuni de invatamint, funcțiuni de sanatate, funcțiuni de turism, servicii aferente zonelor de locuinte (servicii de proximitate), echipamente publice aferente zonelor de locuinte, locuinte, locuinte sociale, spatii verzi si plantate de folosinta generala, locuri de joaca pentru copii acoperite si descoperite, amenajari si instalatii de agrement si loisir, sali de sport, alimentatie publica.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Funcțiuni complementare locuirii de tip servicii aferente functiunii de locuire, (*Comert alimentar; Comert nealimentar; Cabinete medicale individuale, cabinete de medicina veterinara, cabinete individuale de avocatura si asistenta juridica, cabinete individuale de contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri individuale de consultanta, ateliere de arta, studiouri fortografice,*



detectivi particulari, laboratoare individuale de tehnica dentara, ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame si tablouri, oglinzi, tamplarie sau alte activitati manufacturiere neferoase de zgomot sau emisii de orice fel si fara depozitari; Saloane de intretinere corporala: frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, sauna, solar; curatorie de haine, atelier individual de reparatii incaltaminte, enumerarea nu este exhaustiva) cu urmatoarele conditii:

- sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
- activitatea sa se desfasoare numai in interiorul cladirii;
- sa se asigure 1-2 locuri de parcare in interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.

Gradinite si after-school, cu respectarea urmatoarelor conditii:

- satisfacerea suprafetelor minime (utile, desfasurate, libere) care revin fiecarui loc, conform Normativului privind proiectarea, realizarea si exploatarea constructiilor pentru gradinite de copii, indicativ NP01197;
- elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocuparii parcelei;
- pe parcela nu vor exista alte functiuni.

Constructii si amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare.

Constructii si amenajari aferente functiunii de baza: cai de acces carosabile si pietonale, platforme, parcaje, spatii plantate, imprejurimi.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

In cazul strazilor Profil tip D (cu ampriza minim 8m):

Cladirile noi se vor retrage minim 8,00m si maxim 15,00m din axul strazii.

In cazul cladirilor cu alta destinatie decat locuire, dar compatibila cu acesta, conform art.2, retragerea poate fi de min.6,50m, astfel incat accesul in cladire sa se realizeze doar pe parcela proprietate, fara afectarea domeniului public.

Pe aliniament se pot amplasa doar garaje.

In toate celelalte cazuri:

Cladirile noi se vor retrage minim 3,00m si maxim 8,00m de la aliniament (limita de proprietate).

In cazul cladirilor cu alta destinatie decat locuire, dar compatibila cu acesta, conform art.2, retragerea poate fi de min.1,50m, astfel incat accesul in cladire sa se realizeze doar pe parcela proprietate, fara afectarea domeniului public.

Pe aliniament se pot amplasa doar garaje.

Pentru parcelele de colt, retragerea se va respecta fata de ambele aliniamente.

Pe plansa U02-Reglementari urbanistice este mentionata amplasarea cladirilor fata de aliniament, in toate cazurile loturilor propuse.

AMPLASAREA CLADIRILOR

Amplasarea noilor cladiri se va face in limita zonelor edificabile, rezultate din respectarea retragerilor fata de aliniament, fata de limitele laterale si posterioare, a distantelor minime dintre constructii, a distantelor fata de culoarele tehnice impuse prin zonele de siguranta si protectie, a conditiilor de fundare rezultate din studiul geotehnic, cu asigurarea conditiilor de insorire si sanatate, protectia mediului, conform prevederilor Regulamentului localde urbanism, precum si a legislatiei in vigoare.

CIRCULATII SI ACCESE

Fiecare dintre loturile propuse, rezultate in urma comasarilor/dezmembrarilor parcelelor existente au prevazute accese auto si pietonale din circulatiile publice existente/propuse/propuse pentru modernizare.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR



**Regimul de inaltime maxim admis este P- P+1- P+3.
Inaltimea maxima la cornisa este 13,5m, pentru Rh=P+3.
PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI =85%**

POT= 85%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

**CUT = 1,7 (pentru P+1)
CUT = 3,4 (pentru P+3)**

4. ZONA Va- ZONA VERDE DE AGREMENT SI SPORT

Zona Va este reprezentata de parcela cu suprafata de ~675mp, aflata in proprietatea orasului Murfatlar. Este zona destinata spatiilor verzi pentru agrement si sport, precum si dotarilor de interes local.

UTILIZARI ADMISE

Spatii verzi si plantate de folosinta generala.

Amenajari ale spatiului public, alei pietonale si ciclistice, lucrari de modelare a terenului, oglinzi si cursuri de apa, fantani si jocuri de apa, mobilier urban, locuri de joaca pentru copii, amenajari si instalatii de agrement si loisir.

Functiuni de loisir public sau cu caracter tematic.

Functiuni sportive.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Se admit urmatoarele cladiri : sala de sport, sala de antrenament pentru diferite sporturi, sala de fitness/intretinere corporala, spatii comerciale, alimentatie publica, dotari de interes local (post trafo, statie de pompare, etc).

Constructii si amenajari aferente functiunii de baza: cai de acces carosabile si pietonale, platforme, parcaje, spatii plantate, imprejurimi.

In cazul strazilor Profil tip D (cu ampriza minim 8m):

Cladirile noi se vor retrage minim 8,00m si maxim 15,00m din axul strazii.

In cazul cladirilor cu alta destinatie decat locuire, dar compatibila cu acesta, conform art.2, retragerea poate fi de min.6,50m, astfel incat accesul in cladire sa se realizeze doar pe parcela proprietate, fara afectarea domeniului public.

Pe aliniament se pot amplasa doar garaje.

In toate celelalte cazuri:

Cladirile noi se vor retrage minim 3,00m si maxim 8,00m de la aliniament (limita de proprietate).

In cazul cladirilor cu alta destinatie decat locuire, dar compatibila cu acesta, conform art.2, retragerea poate fi de min.1,50m, astfel incat accesul in cladire sa se realizeze doar pe parcela proprietate, fara afectarea domeniului public.

Pe aliniament se pot amplasa doar garaje.

Pentru parcelele de colt, retragerea se va respecta fata de ambele aliniamente.

Pe plansa U02-Reglementari urbanistice este mentionata amplasarea cladirilor fata de aliniament, in toate cazurile loturilor propuse.

AMPLASAREA CLADIRILOR



Amplasarea noilor cladiri se va face in limita zonelor edificabile, rezultate din respectarea retrageriilor fata de aliniament, fata de limitele laterale si posterioare, a distantelor minime dintre constructii, a distantelor fata de culoarele tehnice impuse prin zonele de siguranta si protectie, a conditiilor de fundare rezultate din studiul geotehnic, cu asigurarea conditiilor de insorire si sanatate, protectia mediului, conform prevederilor Regulamentului localde urbanism, precum si a legislatiei in vigoare.

CIRCULATII SI ACCESE

Fiecare dintre loturile propuse, rezultate in urma comasarilor/dezmembrarilor parcelelor existente au prevazute accese auto si pietonale din circulatiile publice existente/propuse/propuse pentru modernizare.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regimul de inaltime maxim admis este Parter.

Inaltimea maxima la cornisa este 4m sau conform cerintelor tehnice, in cazul dotarilor de interes local (post trafo, statie pompare etc)

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI =15%

POT= 15%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI = 0,15 (pentru Parter)

CUT = 0,15

**BILANTURI TERITORIAL: EXISTENT – PROPUS
 PENTRU SUPRAFATA 13,35HA- SOLICITATA PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN**

	ZONIFICARE FUNCTIONALA	CATEGORII DE FOLOSINTA	EXISTENT		PROPUȘ	
	INTRAVILAN	EXTRAVILAN	MP	%	MP	%
ZONA CE A GENERAT PUZ	TOTAL		120067,00	90,52%	120067,00	90,52%
	ZONA LOCUINTE P-P+2		0,00	0,00%	96866,05	72,60%
	ZONA MIXTA		0,00	0,00%	6993,49	5,30%
	ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII		0,00	0,00%	1847,58	1,40%
	ZONA VERDE DE AGREMENT SI SPORT		0,00	0,00%	673,80	0,50%
	ZONA VERDE - FASII PLANTATE		0,00	0,00%	202,13	0,20%
	CIRCULATII AUTO		0,00	0,00%	10236,08	7,70%
	CIRCULATII PIETONALE		0,00	0,00%	3449,92	2,60%
		TEREN AGRICOL	106550,06	79,80%	0,00	0,00%
		DRUMURI DE EXPLOTARE	13516,94	10,20%	0,00	0,00%
	EXTENSII RADIALE PROPUȘ PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN	TOTAL		12582,19	9,48%	12582,19
ZONA VERDE			0,00	0,00%	3255,96	2,45%
CIRCULATII AUTO			0,00	0,00%	4331,62	3,26%
CIRCULATII PIETONALE			0,00	0,00%	4425,22	3,33%
		TEREN NEPRODUCTIV	2059,82	1,55%	569,39	0,44%
		TEREN NEPRODUCTIV (SPATIU VERDE)	7420,00	5,60%	0,00	0,00%
		CIRCULATII AUTO SI De	3102,37	2,33%	0,00	0,00%
TOTAL SUPRAFATA INTRODUSA IN INTRAVILAN			132649,19	100,00%	132649,19	100,00%



3.5 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Toate cladirile noi vor fi racordate la retele edilitare existente (alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica), pe baza avizelor detinatorilor de utilitati.

In limitele zonei propuse pentru introducerea in intravilan se propune extinderea retelelor de alimentare cu apa, canalizare menajera si alimentare cu energie electrica, conform planului U04-Reglementari edilitare.

Autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisa.

In cazul imposibilitatii asigurarii utilitatilor la parametri necesari sau in lipsa unui aviz favorabil, se admit solutii de echipare in sistem individual (puturi forate, fose septice vidanjabile) care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului, pe baza avizului institutiilor si organismelor abilitate legal.

Canalizarea apelor pluviale se va realiza prin colectare si canalizare prin rigole pluviale, iar acolo unde nu este posibil, se va canaliza si conduce catre rigolele pluviale prin spatiul creat intre bordura trotuarului si panta carosabilului.

Se va urmari limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate in reseaua publica de canalizare, la nivel de parcela. In acest sens, se recomanda realizarea de solutii de colectare, stocare, infiltrare locala in sol si evaporare naturala a apelor pluviale la nivel de parcela. De asemenea se recomanda limitarea sigilarii suprafetelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte invelitori impermeabile) la strictul necesar, in vederea asigurarii infiltrarii apelor pluviale in terenul natural.

Sistemul de incalzire va fi de tip local/individual, pe baza de combustibil solid/lichid sau gaze naturale(in momentul implementarii proiectului de infiintare distributie gaze naturale).

Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe cladiri, in functie de dimensiuni si de functiune.

Deseurile rezultate din procesul de construire si /sau demolare vor fi depozitate pe amplasamentul stabilit prin avizul serviciului comunitar de utilitati publice din cadrul Primariei Murfatlar.

Retelele noi de telefonie, comunicatii si de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.

Retelele de distributie a gazului metan si racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.

Este permisa amplasarea antenelor de telecomunicatii, cu respectarea urmatoarelor conditii:

- a) in cazul amplasarii pe o cladire de locuinte colective, se va obtine, in prealabilul autorizarii, acordul asociatiei de proprietari;
- b) in alte cazuri, daca pe parcelele imediat invecinate se afla locuinte, se va obtine, in prealabilul autorizarii, acordul proprietarilor acestora;
- c) obtinerea avizelor favorabile sau acordurilor din partea institutiilor solicitate de catre administratia publica locala prin certificatul de urbanism.

Zone de protectie sanitara

Conform legii Domeniului public nr. 213/1998 terenurile pe care sunt amplasate retele de distributie apa potabila si canalizare apartin domeniului public. Dreptul de servitute se exercita pe toata durata existentei sistemelor de alimentare cu apa si canalizare, pentru executarea lucrarilor necesare intretinerii si exploatarii sistemelor respective. Exercitarea dreptului de servitute asupra proprietatilor afectate de sistemul de alimentare cu apa si canalizare se realizeaza cu titlu gratuit pe toata durata existentei acestuia.

Pentru pozitionarea cat mai exacta a conductelor existente, in fazele urmatoare de proiectare, se vor executa sondaje.

Pentru obtinerea avizului definitiv de executie a lucrarilor este necesara intocmirea unei documentatii tehnice de catre un proiectant de specialitate.



Conform **HG.930/2005, privind aprobarea normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica, cap VIII, art.30, alineat „e”si alineat „d” si a Regulamentului Tehnic al S.C.RAJA S.A. Contanta, culoarele de 10m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductelor de distributie cu apa, precum si culoarul de teren de 5m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductei de refulare ape uzate nu se vor betona, nu se vor realiza constructii provizorii sau definitive.**

In aceste zone terenul va fi acoperit cu material demontabil (dale, pavele).

Zone de protectie fata de culoare tehnice

Conform Normelor tehnice privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice, aprobat prin Ordinul 4/2007 al ANRE, art.18:

(1) Pentru linii electrice aeriene cu tensiuni de peste 1 kV zona de protecție și zona de siguranță coincid cu culoarul de trecere al liniei și sunt simetrice față de axul liniei.

(2) Dimensiunea (lățimea) zonei de protecție a unei linii simplu sau dublu circuit are valorile:

a) 24 m pentru LEA cu tensiuni între 1 și 110 Kv

(3) Dimensiunea (lățimea) zonei de siguranță a unei linii simplu sau dublu circuit are valorile:

b) 6 m pentru LEA cu tensiuni între 1 și 110 Kv

In zonele de protectie LEA nu se vor depozita materiale, pamant prevezut din santuri, echipamente etc, care ar putea sa micsoreze gabaritele.

NOTE DE CALCUL

pentru dimensionarea instalatiilor de alimentare cu apa si canalizare

CALCULUL DEBITELOR DE APA.

1.CONSUMURI.

-menajer

379 unitati locative x 3,5 persoane/unitate locativa = 1389,5 persoane, rotunjit = 1390 persoane;

-nevoi publice

1390 persoane

-agenti economici

28 unitati economice (comert, servicii)

2. NORME DE CONSUM.

Consum menajer, qsg = 150 l/pers. Zi - conform STAS 1343/1-2006, tab. 1

Consum public, qsp = 75 l/pers. Zi - conform STAS 1343/1-2006, tab. 2.

3. DEBITE ALE NECESARULUI DE APA.

DEBITUL MEDIU ZILNIC

$$Q = \frac{1}{1000} \sum N_i \times q_s \times , \text{ mc/zi.}$$

$$Q = \frac{1}{1000} (1390 \text{ persoane} \times 150 \text{ l/zi} + 1390 \text{ pers} \times 75 \text{ l/zi} + 28 \text{ unitati ec.} \times 50 \text{ l/zi}) = 314,15 \text{ mc/zi .}$$

4.DEBITUL MAXIM ZILNIC

$$Q_{\text{max.zi}} = Q_{\text{med. zi}} \times K_{zi} , \text{ mc/zi,}$$

- $K_{zi} = 1,40$ – conform STAS1343/1 -2006, tab.1.

$$Q_{zi \text{ max}} = 314,15 \text{ mc/zi} \times 1,40 = 439,81 \text{ mc/zi}$$

5.DEBITUL MAXIM ORAR

$$Q_{\text{max.orar}} = Q_{\text{max.zi}} \times K_o/24 = 439,81 \times 3/24 = 54,97 \text{ mc/h} = 15,27 \text{ l/sec.}$$

6. DEBITUL DE INCENDIU.

Conform STAS 1343/- 1 -2006 , tab 4, este necesar un debit de 10 l/sec, numarul de incendii simultane este 1 si timpul de functionare a rezervei de incendiu de 3 ore.

Astfel volumul de apa inmagazinat este :

$$V_i = 3,6 \times 10 \text{ l/sec} \times 3 \text{ ore} \times 1 = 108 \text{ mc.}$$

Debitul de refacere a rezervei de incendiu, $Q_{\text{ref. inc}} = 108000 : 48 \text{ ore} \times 3600 \text{ sec} = 0,625 \text{ l/sec.}$

- DEBITE DE APE UZATE.

a/ DEBIT APA UZATA MENAJERA + TEHNOLOGICA.



Debitul total de apa uzata se considera egal cu debitul maxim zilnic de apa potabila, adica 439,81 mc/zi .

DIMENSIONAREA CONDUCTEI DE BRANSAMENT LA RETEAUA PUBLICA.

Conducta se dimensioneaza la $Q_{max.orar} = 15,27$ l/sec

Conform nomogramei de calcul hidraulic al conductelor de apa rece , rezulta $D_n = 110$ mm, $v = 1,5$ m/sec, $i = 180$ Pa/m

Verificare la $Q_{max.orar} + Q_{inc} = 15,27$ l/sec + 10 l/sec = $25,27$ l/sec,
rezulta : $D_n = 125$ mm PEHD, $v = 1,8$ m/sec, $i = 125$ Pa/m.

3.6 PROTECTIA MEDIULUI

3.5.1 Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

- Protectia Apei

Conform HG.930/2005, privind aprobarea normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica, zonele de protectie sanitara cu regim sever cuprind culoarele de 10m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductelor de distributie cu apa, precum si culoarul de teren de 5m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductei de refulare ape uzate nu se vor betona, nu se vor realiza constructii provizorii sau definitive.

Aceste zone nu se vor betona, nu se vor realiza constructii definitive sau provizorii si vor fi acoperite numai cu materiale demontabile.

Apele descarcate in retelele de canalizare vor indeplini conditiile impuse de normativele in vigoare, de avizele operatorului local care exploateaza instalatiile de canalizare si de acordul inspectoratului judetean de protectie a mediului.

Daca in zona nu exista retele tehnico-edilitare, toate utilitatile vor fi asigurate in sistem propriu, in fiecare incinta, cu respectarea normelor in vigoare.

- Protectia Aerului

Principala sursa de poluare a aerului in zona o poate constitui traficul rutier.

In vederea evitarii generarii unor cantitati mari de praf ca urmare a transportului, pe perioada implementarii planului, se recomanda ca beneficiarul sa asigure stropirea suficienta cu apa a drumurilor tehnologice, in vederea minimizarii cantitatilor de pulberi generate in atmosfera.

Deasemenea planul urbanistic prevede modernizarea drumurilor existente si adaptarea lor la conditii de trafic urban (asfaltarea De existente).

In limita zonei reglementate prin PUZ (suprafata solicitata pentru introducerea in intravilan) sunt propuse:

- Fasii plantate de-a lungul strazilor unde amprizele au permis acest lucru
- Zone verzi de protectie
- Zona verde de agrement si sport amplasata pe teren proprietate privata a orasului Murfatlar.

- Protectia Impotriva Zgomotului Si Vibratiilor

Nu vor exista surse de zgomot si vibratii care sa induca impact asupra mediului.

- Protectia Impotriva Radiatiilor

Nu exista surse de radiatie.

- Protectia Solului Si Subsolumului

Pentru amplasament se va efectua studiu geotehnic in vederea stabilirii solutiilor optime de fundare, in functie de natura terenului de fundare, inaltimea cladirii, destinatia si arhitectura acesteia.

Pe amplasament vor exista sistem de canalizare si rigole, care vor deversa in sistemul de canalizare. De asemenea vor fi executate lucrari de inierbare si plantare conform Regulamentului de urbanism aferent PUZ.

Pentru diminuarea impactului asupra solului se impun urmatoarele masuri:



- indepartarea imediata a produselor petroliere scurse accidental de la utilajele in exploatare, prin folosirea de materiale absorbante ce vor fi apoi depozitate in locuri special amenajate;
- gestionarea corespunzatoare a deseurilor;

Conform Avizului Ministerului Agriculturii si Dezvoltarii Rurale, nr.162849/30.03.2016:

- Titularul obiectivului de investitie amplasat pe terenul agricol este obligat sa ia masuri prealabile executarii constructiei obiectivului, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafetele amplasamentelor aprobate, pe care sa-l depoziteze si sa-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de Directia pentru Agricultura a Judetului Constanta, in vederea punerii in valorare sau a ameliorarii acestora, conform prevederilor art.100 din Legea nr.18/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.
- Beneficiarul de investitie va lua masuri corespunzatoare de a nu degrada terenurile si culturile din zona limitrofa, altele decat cele prevazute in documentatie, prin depozitarea de materiale ori deseuri de pietris, moloz, nisip, prefabricate, constructii metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoaie si altele asemenea.
- Beneficiarul de investitie va lua masuri corespunzatoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum si masuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin rezidurile provenite din activitatea de productie si prin scurgeri de orice fel.
- La scoaterea din circuitul agricol a suprafetelor ocupate de vii, se vor respecta prevederile Legii nr.244/2002 a viei si vinului in sistemul organizarii comune a pietei vitivinicole, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

- **Protectia Ecosistemelor Terestre Si Acvatice**

In urma investigatiilor din teren efectuate in zona de interes (pe amplasamentul PUZ), nu au fost identificate speciile de plante/fauna si habitatele de interes conservativ pentru care a fost desemnata aria naturala protejata de interes comunitar ROSCI 0083-Fantanita Murfatlar.

Obiectivele de conservare a ariei naturale protejate de interes comunitar si integritatea retelei Natura 2000 aflata in vecinatate, nu vor fi afectate prin implementarea planului in cauza.

Intrucat pe amplasament nu se regasesc specii de plante si habitate de interes comunitar, prin realizarea planului, statutul de conservare al sitului ROSCI 0083 aflat in vecinatate nu va fi afectat, nu se va reduce suprafata habitatelor si/sau numarul exemplarelor speciilor de interes comunitar si nu se va ajunge la fragmentarea habitatelor de interes comunitar continute in sit.

3.5.2.Prevenirea reducerii riscurilor naturale

Pentru fazele urmatoare de proiectare, se va completa studiul geotehnic cu lucrari de teren amanuntite (foraje, sondaje de penetrare dinamica cu con), pentru a stabili cu exactitate solutia optima de fundare, in functie de natura terenului de fundare, inaltimea cladirii, destinatia si arhitectura acesteia.

3.5.3 Epurarea si preepurarea apelor uzate

Conform Regulamentului tehnic al s.c. RAJA s.a. Constanta aprobat prin HCJC nr.274/2008, s.c. RAJA s.a. asigura colectarea, transportul si epurarea apelor uzate menajere si industriale preepurate. Sistemul de canalizare asigura colectarea, transportul, epurarea si evacuarea apelor uzate provenite de la utilizatorii serviciului de alimentare cu apa, precum si a apelor pluviale sau de suprafata colectate.

Evacuarea apelor uzate în rețeaua publica de canalizare poate fi realizată numai pe baza unor documente justificative si respectand normele și normativele în vigoare cu privire la conditiile si calitatea apelor evacuate.

Apele descarcate in rețelele de canalizare vor indeplini conditiile impuse de normativele in vigoare, de avizele operatorului local care exploateaza instalatiile de canalizare si de acordul inspectoratului judetean de protectie a mediului. In cazul in care apele uzate nu se incadreaza in indicatorii de calitate care sa respecte aceste conditii, utilizatorii in cauza au obligatia sa execute instalatii proprii de epurare sau de preepurare a apelor uzate.



Apele uzate evacuate trebuie sa respecte conditiile din Avizul de racordare obtinut de la S.C.RAJA S.A.

3.5.4 Depozitarea controlata a deseurilor

Deseurile rezultate pe fiecare amplasament, precum si cele rezultate in urma procesului de construire/desfiintare vor fi depozitate pe amplasament si colectate conform avizului si pe baza contractului cu Serviciul comunitar de utilitati publice din cadrul Primariei Murfatlar

3.5.5 Recuperarea terenurilor degradate, consolidarea malurilor, plantari de zone verzi

In zona studiata nu exista terenuri degradate sau maluri ce necesita consolidare.

In limita zonei reglementate prin PUZ (suprafata solicitata pentru introducere in intravilan) sunt propuse:

- Fasii plantate de-a lungul strazilor unde amprizele au permis acest lucru
- Zone verzi de protectie
- Zona verde de agrement si sport amplasata pe teren proprietate privata a orasului Murfatlar.

3.5.6 Organizarea sistemului de spatii verzi

Reglementarile PUZ prevad realizarea de suprafete verzi si plantate, cu respectarea unor suprafete minime pentru fiecare amplasament, aspect care contribuie la mentinerea unui microclimat corespunzator caracterului zonei.

Suprafetele minime de spatii verzi, sunt reglementate prin Regulamentul local de urbanism aferent prezentului proiect, astfel:pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie care sa respecte suprafata minima in functie de destinatie.

3.5.7 Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

In limita zonei studiate nu au fost identificate valori de patrimoniu care necesita protectie.

3.5.8 Refacere peisagistica si reabilitare urbana

Reglementarile PUZ prevad realizarea de suprafete verzi si plantate, cu respectarea unor suprafete minime pentru fiecare amplasament, aspect care contribuie la mentinerea unui microclimat corespunzator caracterului zonei. Tipurile de plante, flori, arbori, arbusti, pomi fructiferi etc, propuse pentru amenajarea spatiilor verzi pe teritoriul administrativ al judetului Constanta sunt stabilite in Anexa nr.2 la HCJC 152/2013.

De asemenea, in limita zonei reglementate prin PUZ (suprafata solicitata pentru introducere in intravilan) sunt propuse:

- Fasii plantate de-a lungul strazilor unde amprizele au permis acest lucru
- Zone verzi de protectie
- Zona verde de agrement si sport amplasata pe teren proprietate privata a orasului Murfatlar.

Reabilitarea urbana a ce a generat studiul PUZ cu suprafata de **12ha** se va realiza tocmai prin introducerea in intravilan a acestora si stabilirea unor reglementari urbanistice noi, prin care parcelele existente vor putea fi utilizate din punct de vedere urbanistic.

3.5.9 Eliminarea disfunctiilor din sistemul cailor de comunicatii si al retelelor edilitare majore

Pentru modernizarea circulatiei si asigurarea accesurilor auto si pietonale la noile loturi se propun urmatoarele:

- Transformarea drumurilor de exploatare existente in strazi urbane cu amprize cuprinse intre 7-12m., cu parte carosabila de 6-7m, pentru dublu sens de circulatie si 3-5m. pentru sens unic;
- Asigurarea unor trotuare de minim 1m, in cazurile strazilor cu amprize mici;
- Amprizele minime de 8m propuse sunt prevazute cu posibilitate de extindere la 10m, in masura in care toti proprietarii situati pe aliniamentul respectiv sunt de acord cu cedarea unor



suprafete catre domeniul public, prin reglementarea retragerii viitoarelor constructii minim 8m din axul strazii propuse;

- Realizarea unei artere colectoare, paralela cu DN 22C, in limitele zonei studiate pentru asigurarea accesurilor auto si pietonale la parcele cu front la DN22C. Se propune o strada noua cu ampriza de 13,5m, din care 7m – parte carosabila - dublu sens de circulatie, trotuare aferente si spatiu verde/plantatie de aliniament.
- Amenajarea unei intersectii cu sens giratoriu in intersectia DN22C - str. Murfatlar - str. Feroviarului, pentru a permite accesul la cartierele rezidentiale din zona.

In interiorul fiecarui amplasament, se vor amenaja circulatii auto, pietonale, platforme si parcaje care sa asigure conditii de circulatie si stationare, configurate si dimensionate conform normelor in vigoare.

Toate cladirile noi vor fi racordate la retele edilitare existente, pe baza avizelor detinatorilor de utilitati. Daca in zona nu exista retele tehnico-edilitare, toate utilitatile vor fi asigurate in sistem propriu, in fiecare incinta, cu respectarea normelor in vigoare

3.7 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

In limita zonei propusa pentru introducere in intravilan, se propun urmatoarele obiective de utilitate publica:

- Transformarea drumurilor de exploatare existente in strazi urbane cu amprize cuprinse intre 7-12m, cu parte carosabila de 6-7m, pentru dublu sens de circulatie si 3-5m pentru sens unic
 - Asigurarea unor trotuare de minim 1m, in cazurile strazilor cu amprize mici
 - Amprizele minime de 8m propuse sunt prevazute cu posibilitate de extindere la 10m, in masura in care toti proprietarii situati pe aliniamentul respectiv sunt de acord cu cedarea unor suprafete catre domeniul public, prin reglementarea retragerii viitoarelor constructii minim 8m din axul strazii propuse.
 - Realizarea unei artere colectoare, paralela cu DN 22C, in limitele zonei studiate pentru asigurarea accesurilor auto si pietonale la parcele cu front la DN22C. Se propune o strada noua cu ampriza de 9,50m, din care 7m – parte carosabila - dublu sens de circulatie, trotuare aferente si spatiu verde/plantatie de aliniament. Distanța de la limitele de proprietate existente pana la axul DN22C este de 20m. Artera propusa este o fundatura spre strada Murfatlar (zona de nord). Din artera propusa exista numai posibilitate de acces auto iesire spre DN22C-Calea Bucuresti, prin strada Salcamilor.
 - Amenajarea unui sens giratoriu la intersectia DN22C-Calea Bucuresti –strada Murfatlar si strada Feroviarului, la km 42+426.
 - Amenajarea intersectiei DN22C-Calea Bucuresti - strada Salcamilor la km.42+763
 - Extinderea/realizarea de noi retele de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica.
- Obiectivele de utilitate publica propuse nu afecteaza terenuri proprietate privata.

In limita zonei propusa pentru introducere in intravilan exista terenuri ce apartin:

- domeniului public de interes national (DN 22C) si de interes local (strazile existente, drumurile de exploatare existente propuse pentru transformare in strazi urbane, fasiile de teren adiacente acestora).
- domeniului privat de interes local (parcela Vn 862/7)
- terenuri aflate in proprietatea privata a persoanelor fizice – parcele Vn 852, Vn 853, Vn 859 si Vn 862, propuse pentru lotizare

Regimul juridic al terenurilor este mentionat pe planșa: U05 - Proprietatea asupra terenurilor.

CAPITOLUL 4: CONCLUZII

Elementele care stau la baza sustinerii oportunitatii investitiei pentru zona propusa pentru introducere in intravilan sunt:



- amplasarea in proximitatea autostrazii A2
- amplasarea in proximitatea drumurilor nationale DN22C si DN 3
- existenta acceselor din/la DN22C-Calea Bucuresti
- amplasarea la limita de nord a intravilanului existent
- existenta infrastructurii tehnico-edilitare in zona si adiacent acesteia
- dorinta proprietarilor de teren din zona de a realiza introducerea zonei cea agenerat PUZ in intravilanul orasului Murfatlar in vederea construirii de locuinte si functiuni complementare
- cresterea veniturilor la bugetul local, venituri aferente noilor categorii de terenuri introduse in intravilan
- utilizarea urbanistica a terenurilor care momentan nu sunt utilizate
- compatibilitatea functiunilor propuse cu functiunile existente
- posibilitatea cresterii numarului de locuri de munca prin dezvoltarea unor functiuni publice de-a lungul DN 22C
- cresterea atractivitatii zonei pentru investitori

Operatiunea urbanistica propusa se integreaza in tesutul urban al orasului Murfatlar, prin asigurarea continuitatii parcelarilor intravilane existente, functiunea predominanta de locuire, modernizarea drumurilor existente aflate in continuarea strazilor din intravilan.

In sinteza analizei, se apreciaza ca proiectul planului zonal propus reprezinta o investitie majora in zona, investitie care va genera oportunitati viabile, directe si indirecte, de imbunatatire pe termen lung a situatiei socio-economice a comunitatii, fara a crea efecte semnificative asupra factorilor de mediu.

Planul urbanistic zonal stabileste, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic si arhitectural, reglementari cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, înaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale cladirilor, materialele admise.

Astfel, prin regulamentul de urbanism aferent, administratia locala va dispune de mijlocul de analiza si decizie pentru orice zona, in procesul de certificare si autorizare reglementat prin lege.

INTOCMIT,
URB. SIMONA SOCARICI

VERIFICAT,
ARH.URB. MARIUS SOCARICI

PROIECTANT GENERAL,
S.C.USONIA S.R.L



ANEXE – AVIZE SI ACORDURI CONFORM CERTIFICATULUI DE URBANISM

- AVIZ S.C.TELEKOM ROMANIA TELECOMUNICATIONS S.A. nr.203/04/07/01CT/1590 din 31.10.2014
- AVIZ S.C.RAJA S.A. nr.160/10336 din 14.11.2014
- AVIZ ENEL DISTRIBUTIE nr. 139073028 din 05.11.2014
- AVIZ ORANGE ROMANIA nr.292/957/932 din 20.02.2015
- AVIZ MINISTERUL AGRICULTURII SI DEZVOLTARII RURALE - AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATATIRI FUNCIARE nr. A22 din 12.03.2015
- AVIZ MINISTERUL AGRICULTURII SI DEZVOLTARII RURALE - nr. 162849/30.03.2016
- AVIZ MINISTERUL APARARII NATIONALE – STATUL MAJOR GENERAL nr. D 3592/03.07.2015
- AVIZ MINISTERUL SANATATII – DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA JUDETEANA CONSTANTA nr. 12590R/21.07.2015
- AVIZ AGENTIA DE PROTECTIE A MEDIULUI CONSTANTA – DECIZIA ETAPEI DE INCADRARE nr. 427RP/01.07.2015
- AVIZ DIRECTIA JUDETEANA DE CULTURA, CULTE SI PATRIMONIU NATIONAL CONSTANTA nr. 1888/21.12.2015
- AVIZ MINISTERUL AFACERILOR INTERNE - I.G.P.R.CONSTANTA nr.128.707/BDC/22.10.2015
- AVIZ DIRECTIA REGIONALA DE DRUMURI SI PODURI CONSTANTA NR.99570/06.11.2015
- AVIZ INSPECTORATUL DE POLITIE AL JUDETULUI CONSTANTA SERVICIUL RUTIER NR.128.707/BDC
- AVIZ O.C.P.I. nr.872/2015
- AVIZ CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA nr. 2510/15.02.2016