



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 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU) aferent P.U.Z. – PARC TEHNOLOGIC-FOTOVOLTAIC SI FERME AGROZOOOTEHNICE PE TERENURI PROPRIETATE PRIVATA 16 Ha SITUATE IN EXTRAVILAN ORAS MURFATLAR

FORMA FINALA IANUARIE 2016



CUPRINS

PARTEA I DISPOZITII GENERALE

CAPITOLUL 1 PREVEDERI GENERALE

ARTICOLUL 1	Rolul RLU
ARTICOLUL 2	Domeniul de aplicare

PARTEA II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOLUL 2 TERENURI SI ZONE CU REGIM SPECIAL

SECTIUNEA 1:	Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
ARTICOLUL 3	Terenuri agricole in extravilan
ARTICOLUL 4	Terenuri agricole in intravilan
ARTICOLUL 5	Suprafete impadurite
ARTICOLUL 6	Resursele subsolului
ARTICOLUL 7	Resurse de apa si platforme meteorologice
ARTICOLUL 8	Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate
ARTICOLUL 9	Zone construite protejate
SECTIUNEA 2:	Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
ARTICOLUL 10	Zone expuse la riscuri naturale
ARTICOLUL 11	Zone cu riscuri tehnologice si zone de protectie cu regim special
ARTICOLUL 12	Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice
ARTICOLUL 13	Asigurarea echiparii edilitare
ARTICOLUL 14	Asigurarea compatibilitatii functiunilor
ARTICOLUL 15	Procentul de ocupare al terenului
ARTICOLUL 16	Lucrari de utilitate publica

CAPITOLUL 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

SECTIUNEA 1:	Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
ARTICOLUL 17	Orientarea fata de punctele cardinale
ARTICOLUL 18	Amplasarea fata de drumuri publice
ARTICOLUL 19	Amplasarea fata de cai navigabile existente
ARTICOLUL 20	Amplasarea fata de cai ferate
ARTICOLUL 21	Amplasarea fata de aeroporturi
ARTICOLUL 22	Retrageri fata de fâsia de protectie a frontierei de stat
ARTICOLUL 23	Amplasarea fata de aliniament
ARTICOLUL 24	Amplasarea in interiorul parcelei
SECTIUNEA 2:	Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
ARTICOLUL 25	Accese carosabile
ARTICOLUL 26	Accese pietonale
SECTIUNEA 3:	Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara
ARTICOLUL 27	Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente



ARTICOLUL 28 Realizarea de retele edilitare
ARTICOLUL 29 Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

SECTIUNEA 4: Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

ARTICOLUL 30 Parcelarea
ARTICOLUL 31 Inaltimea constructiilor
ARTICOLUL 32 Aspectul exterior al constructiilor

SECTIUNEA 5: Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

ARTICOLUL 33 Parcaje
ARTICOLUL 34 Spatii verzi
ARTICOLUL 35 Imprejmuiri

CAPITOLUL 4 DISPOZITII FINALE

ARTICOLUL 36 Autorizarea directa
ARTICOLUL 37 Destinatia unui teren sau a unei constructii

**PARTEA III
ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

ARTICOLUL 38 Lista zonelor si subzonelor functionale

A1 - ZONA ACTIVITATI ECONOMICE – INDUSTRIE NEPOLUANTA - PARC TEHNOLOGIC FOTOVOLTAIC

A2 – ZONA ACTIVITATI ECONOMICE - DOTARI SI UTILITATI PUBLICE, PLATFORME CU CARACTER TEMPORAR

A3 – ZONA ACTIVITATI ECONOMICE – ACTIVITATI AGRICOLE SI ZOOTEHNICE - FERME AGROZOOTEHNICE

V - ZONA SPATII VERZI SI PLANTATE

**PARTEA IV
PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE**

ARTICOLUL 39 Reglementari pentru zonele si subzonele functionale



PARTEA I DISPOZITII GENERALE

CAPITOLUL 1 PREVEDERI GENERALE

ARTICOLUL 1 Rolul RLU

(1) Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreaga suprafata a zonei reglementate prin prezentul PUZ. Normele cuprinse In prezentul Regulament, sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele zonei reglementate.

(2) Scopul prezentului Plan urbanistic zonal este stabilirea unor noi reglementari urbanistice pentru zona reglementata prin **“P.U.Z. – PARC TEHNOLOGIC-FOTOVOLTAIC SI FERME AGROZOOTEHNICE PE TERENURI PROPRIETATE PRIVATA SITUATE IN EXTRAVILANUL ORASULUI MURFATLAR”**, cu respectarea conditiilor impuse prin **Certificatul de urbanism nr.74/08.09.2014** si **Avizul De Oportunitate nr.5823/12.09.2014**, eliberate de Primaria Orasului Murfatlar.

(3) Prin prezentul PUZ si Regulament local de urbanism aferent, suprafata de **156920mp(15,692ha)~16ha**, reprezentata prin zona reglementata, **este introdusa in intravilanul Orasului Murfatlar, ca trup izolat U1.**

ARTICOLUL 2 Domeniul de aplicare

(1) Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile in zona reglementata, pana la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea conditiilor si limitelor de recunoastere a dreptului de construire.

(2) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea in vedere si vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurandu-se impunerea cerintelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

(4) Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal, contine norme obligatorii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

(5) La emiterea autorizatiilor de construire se vor avea in vedere si se va asigura respectarea, pe langa prevederile PUZ, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerinte, sarcini ori conditii speciale de utilizare a terenurilor si/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori constructii. La emiterea autorizatiilor de construire se vor lua masurile pentru asigurarea securitatii si sanatatii oamenilor, pentru asigurarea respectarii cerintelor de protectie a mediului, de protectie fata de riscurile naturale de inundatii ori alunecari de terenuri, pentru protejarea si conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea monumentelor istorice.

(6) Autorizatiile de construire vor fi emise direct in baza prevederilor Planului urbanistic zonal aprobat.

(5) Din motive operationale, determinate de marime si complexitate, zona studiata a fost impartita in Zone de reglementare si subzone de reglementare.



PARTEA II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOLUL 2 TERENURI SI ZONE CU REGIM SPECIAL

SECTIUNEA 1: Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

ARTICOLUL 3 Terenuri agricole in extravilan

(1) In limita zonei reglementate prin PUZ nu se afla terenuri agricole din extravilan.

ARTICOLUL 4 Terenuri agricole in intravilan

(1) In limita zonei reglementate prin PUZ nu se afla terenuri agricole din intravilan.

ARTICOLUL 5 Suprafete impadurite

(1) In limita zonei reglementate prin PUZ nu se afla suprafete impadurite.

(2) In vecinatatea zonei studiate, se afla Padurea Murfatlar apartinand domeniului public al statului, SIT NATURA 2000, aflata in administrarea custodelui Regia Nationala a Padurilor – ROMSILVA – respectiv Ocolul Silvic Murfatlar si terenul extravilan – Islaz cu suprafata de 5,52 ha.

ARTICOLUL 6 Resursele subsolului

(1) Conform Avizului Agentiei Nationale pentru Resurse Minerale, nr.11075/20.10.2014, in limita zonei reglementate prin PUZ, nu sunt inregistrate resurse/rezerve de substante minerale utile si nu sunt instituite/avizate A.N.R.M. perimetre de protectie hidrogeologica si/sau sanitara.

ARTICOLUL 7 Resurse de apa si platforme meteorologice

(1) In limita zonei reglementate prin PUZ nu se afla cursuri de apa, lucrari de gospodarire si de captare a apelor.

(2) In limita zonei reglementate prin PUZ nu se afla platforme meteorologice.

ARTICOLUL 8 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

(1) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural - conformare si amplasare goluri, raport golplin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. - depreciaza valoarea peisajului este interzisa.

(2) In limita zonei reglementate prin PUZ nu se afla zone naturale protejate.

ARTICOLUL 9 Zone construite protejate

(1) Conform avizului Ministerului Culturii, Directia Judeteana pentru Cultura si Culte Constanta, nr.2106/08.10.2014, intrucat zona reglementata prin PUZ se afla in zona de interes arheologic, pentru autorizarea executarii constructiilor in aceasta zona este necesara obtinerea avizul Directiei Judetane pentru Cultura si Culte Constanta.

SECTIUNEA 2: Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

ARTICOLUL 10 Zone expuse la riscuri naturale

(1) In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se intelege: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stânci, zone inundabile si altele asemenea, delimitate pe fiecare judet prin hotarâre a consiliului judetean, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.

(2) Conform Certificatului de urbanism nr.74/08.09.2014, zona reglementata prin PUZ se afla in zona expusa la riscuri naturale, respectiv, zone depresionare cu riscuri de inundare la ploi torentiale: zona vaii Garbu.



(3) Conform Studiul geotehnic, aflat la baza PUZ, incadrarea in zonele de risc natural la nivelul de macrozonare a ariei pe care se gaseste A1, se face in conformitate cu Legea nr. 575/ noiembrie 2001, Legea privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea a V-a : zone de risc natural. Conform acestui studiu:

a) zona reglementata prin PUZ: zona de intensitate seismica pe scara MSK este de 7 cu o revenire de cca. 50 ani.

b) zona reglementata prin PUZ: se incadreaza in zona cu cantitati de precipitatii cuprinse intre 300 – 400 mm/an, cu arii care nu sunt afectate de inundatii pe torenti.

c) zona reglementata prin PUZ: se incadreaza in zona fara potential de producere a alunecarilor de teren.

(4) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor in limita zonei reglementate prin PUZ, va tine cont de recomandarile Studiului Geotehnic, aflat la baza PUZ:

a) Avand in vedere configuratia terenului, se recomanda a se realiza un proiect de sistematizare verticala a terenului de catre un proiectant de specialitate, astfel incat apele provenite din ploii sa fie dirijate in mod controlat, in afara amplasamentului .

b) 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.

ARTICOLUL 11 Zone cu riscuri tehnologice si zone de protectie cu regim special

(1) Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura se face cu aplicarea restrictiilor specifice, conform cadrului normativ in vigoare.

(2) In sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3) Zonele care prezinta riscuri tehnologice, zonele de protectie aferente, precum si zonele de protectie sanitara sunt marcate pe plansa „Reglementari Edilitare”.

(4) Conform avizului RAJA nr. 145/9010 din 30.09.2014, in limita zonei studiate exista conducta de distributie apa Dn 75mm PEHD. Presiunea apei in zona este de 1,00atm.

(5) 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 3m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductelor de distributie cu apa. Aceste zone nu se vor betona, nu se vor realiza constructii definitive sau provizorii si vor fi acoperite numai cu materiale demontabile.

(6) Conform avizului ENEL, nr.138120826/01.10.2014, in limitele zonei studiate, exista instalatii electrice: o linie electrica aeriana de inalta tensiune LEA 110 kv si de o linie electrica de medie tensiune LEA de 20 kv.

(7) 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 si de siguranta a unei linii simplu sau dublu circuit are valorile:

a) 24 m pentru LEA cu tensiuni între 1 si 110 kV

B) 37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV

(8) In limita zonei reglementate prin PUZ se afla o parte din zona de protectie liniei electrice aeriene de inalta tensiune LEA 110 kv.

(9) Amplasarea unor cladiri la o distanta mai mica decât distanta de siguranta reglementata fata de o capacitate energetica se poate face pe baza unei analize de risc.

(10) Analiza de risc se face de catre un proiectant atestat de ANRE si se aproba de catre titularul de licenta prin avizul de amplasament, conform reglementarilor in vigoare.



(11) Conform prevederilor OMS 119/2014, zona de protectie sanitara pentru parcuri fotovoltaice este de 500m.

(12) Conform prevederilor OMS 119/2014, zona de protectie sanitara pentru ferme agrozootehnice este de 100m.

(13) Conform avizului MApN – Statul Major General cu nr.D4926/29.10.2014, pentru eliberarea avizului specific al Statul Major General, in vederea obtinerii autorizatiei de construire, este necesara trasmiterea documentatiei tehnice (D.T.A.C.) pentru viitoarele obiective de investitii ce urmeaza a se realiza in zona, in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 si H.G. nr.62/07.021996 privind aprobarea listei obiectivelor de investitii si de dezvoltare precum si a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statul Major General, cu modificarile si completarile ulterioare.

ARTICOLUL 12 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

(2) Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice este cea aprobata prin Ordinul nr.1.587 din 25 iulie 1997.

(3) Conform G.M –007 –2000: Riscurile tehnologice sunt factori generatori de accidente majore datorate activitatilor umane.

ARTICOLUL 13 Asigurarea echiparii edilitare

(1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la buget/fonduri UE este interzisa.

(2) Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata, dupa caz, de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

ARTICOLUL 14 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

(1) Utilizarile admise, utilizarile admise cu conditionari si utilizarile interzise sunt precizate si detaliate în cadrul reglementarilor privind zonele functionale cuprinse în prezentul Regulament.

ARTICOLUL 15 Procentul de ocupare si coeficientul de utilizare al terenului

(1) Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului si regimul de înaltime caracterizeaza constructia. Fiecare dintre aceste valori trebuie sa fie cel mult egala cu valoarea maxima stabilita prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament sa conduca în mod obligatoriu la posibilitatea ca orice constructie sa atinga în mod simultan valorile maxime permise. Constrângerea data de catre cei doi indici urbanistici împreuna cu regimul de înaltime este una rezultanta prin restrictionarea simultana si comuna conform valorilor maxim admise.

(2) Calculul indicilor urbanistici va respecta urmatoarele reguli:

(a) Coeficient de utilizare a terenului (CUT)-raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei. Nu se iau în calcul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu înaltimea libera de pâna la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatiestricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie; (Legea 350/2001)

(b) Procent de ocupare a terenului (POT)-raportul dintre suprafata construita(amprenta la sol a cladirii) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construitala nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectiala sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor închise ale etajelor se include în suprafata construita. (Legea 350/2001)



ARTICOLUL 16 Lucrari de utilitate publica

- (1) Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa.
- (2) In limita zonei studiate prin PUZ se propun urmatoarele obiective de utilitate publica:
 - (a) Modernizare si largire ampriza la 10m a drumului de exploatare DE 2339
 - (b) Construire drum nou - ampriza 10m, public, de acces la Parcul fotovoltaic si la loturile 1, 3 si 4, propuse pentru Ferme Agrozootehnice.
- (3) Lucrarile de utilitate publica propuse nu afecteaza terenuri proprietate privata a persoanelor fizice/juridice.

CAPITOLUL 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

SECTIUNEA 1: Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

ARTICOLUL 17 Orientarea fata de punctele cardinale

- (1) Autorizarea executarii constructiilor se face, atunci cand este posibil, cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism.

ARTICOLUL 18 Amplasarea fata de drumuri publice

- (1) In limita zonei studiate, principalul drum de acces in zona reglementata prin PUZ este De 2339 propus pentru modernizare si largire ampriza la 10m.
- (2) Autorizarea executarii constructiilor in zona De 2339, se va face cu respectarea retragerilor prevazute fata de limitele de proprietate pentru fiecare zona in parte.

ARTICOLUL 19 Amplasarea fata de cai navigabile existente

- (1) Intrucat la limita de vest a zonei studiate, se afla Drum tehnologic de acces la Canalul Dunarea-Marea Neagra, conform Avizului Companiei Nationale Administratia Canalelor Navigabile S.A. nr.19.11.2014, toate documentatiile pentru fazele de proiectare ulterioare prezentului PUZ, vor fi avizate de S.C.IPTANA S.A. Bucuresti, C.N.A.C.N.S.A. si aprobate de Ministerul Transporturilor.
- (2) Conform Avizului Companiei Nationale Administratia Canalelor Navigabile S.A. nr.19.11.2014 la intocmirea documentatiilor pentru fazele de proiectare ulterioare prezentului PUZ, care privesc obiectivul propus, se vor avea in vedere urmatoarele:
 - a) Drumurile aflate in concesiunea C.N.A.C.N.S.A. sunt destinate asigurarii accesului mijloacelor de transport si a utilajelor pentru lucrarile de interventie si exploatarea canalului navigabil si nu sunt incluse in categoria drumurilor publice.
 - b) Utilizarea drumurilor aflate in concesiunea C.N.A.C.N.S.A pentru accesul auto si al utilajelor pe amplasamentul obiectivului propus, atat pe perioada de executare a lucrarilor de construire cat si pe perioada de existenta a obiectivului, se poate face numai in baza unui Contract incheiat cu C.N.A.C.N.S.A. in urma cererii formulata prin in scris si adresata oficala de catre beneficiarul/executantul lucrarii.
 - c) Panta generala a suprafetelor de teren destinate fermelor agrozootehnice propuse 9loturile 1,2,3 si 4) va fi orientata in camp continuu spre latura de vest a amplasamentului, astfel incat apele pluviale colectate de pe aceste suprafete sa fie canalizate si directionate aspre drumul de exploatare DE 2339 existent.
 - d) Se va trata detaliat problematica colectarii, depozitarii si evacuarii deseurilor menajere si in special a dejectiilor animaliere rezultate din incinta obiectivului propus.
 - e) Pana la racordarea constructiilor la retea stradala de canalizare menajera, colectarea apei uzate menajere se va face in fose septice vidanjabile betonate si impermeabilizate care vor fi dimensionate corespunzator, iar beneficiarul are obligatia de a colecta si si transporta apa uzata menajera la statia de epurare din zona. Este interzisa evacuarea directa/indirecta in apa canalului navigabil sau pe teritoriul C.D.M.N. a apelor uzate menajere epurare sau neepurate rezultate din incinta obiectivului de investitii propus.



- f) Precizarea modalitatilor de colectare, dirijare si evacuare a apelor meteorice provenite de pe suprafata parcarilor si platformelor interioare, de pe acoperisurile cladirilor, de pe suprafata libera din incinta obiectivului propus, precum si de pe suprafata cailor de acces la obiectivul propus. Evacuarea apelor pluviale direct sau indirect in C.D.M.N. poate fi admisa numai dupa ce aceste ape sunt trecute printr-un bazin separator de namol, de suspensii si de propuduse petroliere, astfel incat apa descarcata in C.D.M.N. sa corespunda limitelor admisibile prevazute de legislatia aplicabila in vigoare.
- g) Prevederea de masuri severe in scopul evitarii impactului de mediu asupra zonelor de protectie a C.D.M.N. asupra vailor afluyente acestuia si asupra apei din C.D.M.N. sursa de apa potabila pentru localitatile limitrofe Litoralului romanesc al Marii Negre.

ARTICOLUL 20 Amplasarea fata de cai ferate

- (1) In limita zonei reglementate prin PUZ si in vecinatatea acesteia nu se afla cai ferate.

ARTICOLUL 21 Amplasarea fata de aeroporturi

- (1) In limita zonei reglementate prin PUZ si in vecinatatea acesteia nu se afla aeroporturi.

ARTICOLUL 22 Retrageri fata de fâsia de protectie a frontierei de stat

- (1) Zona propusa pentru introducere in intravilan nu se afla in vecinatatea fasiei de protectie a frontierei de stat.

ARTICOLUL 23 Amplasarea fata de aliniament

- (1) Amplasarea cladirilor fata de aliniament este precizata in cadrul reglementarilor privind zonele si subzonele functionale precum si unitatile teritoriale de referinta cuprinse in prezentul regulament.
- (2) In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

ARTICOLUL 24 Amplasarea in interiorul parcelei

- (1) Conditile de amplasare a cladirilor unele fata de altele in interiorul aceleiasi parcele este precizata in cadrul reglementarilor privind zonele functionale cuprinse in prezentul regulament.
- (2) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:
- a) distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
 - b) distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri, unde este cazul.

SECTIUNEA 2: Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ARTICOLUL 25 Accese carosabile

- (1) Accesul principal la zona studiata se realizeaza din DN3 (Strada Calea Dobrogei – in intravilan) – strada Muzeului si din strada Muzeului prin drumul de exploatare De 2339 (pe partea de vest) si dupa caz prin Drum tehnologic de acces la CDMN, apartinand statului, concesionat de Ministerul Transporturilor de catre CN ACN Constanta-Agigea.
- (2) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.
- (3) Conform prevederilor alin.(2) au fost propuse noi drumuri de acces la loturile propuse, cu acces principal din De 2339. Accesele propuse pentru parcul fotovoltaic au fost diferite de accesele propuse pentru fermele agrozotehnice.
- (4) Toate loturile propuse au acces carosabil din circulatiile publice.



(5) Exista si posibilitatea realizarii unui acces din Drumul tehnologic de acces la Canalul Dunare-Marea Neagra. Conform Avizului favorabil nr.DPCN/148/03.11.2014 al S.C.IPTANA S.A., in calitate de proiectant general al Canalului Dunare- Marea Neagra, drumul tehnologic de acces nu este drum de circulatie publica. Pentru a putea fi utilizat de terti, este necesara incheierea unui acord scris, convenit cu C.N.A.C.N.S.A., iar pentru ca circulatia pe aceste tronsoane sa se realizeze in conditii normale, este necesara reabilitarea in prealabil adrumului, reabilitare care se poate realiza pe cheltuiala solicitantilor, cu realizarea intretinerii pe toata perioada de utilizare.

ARTICOLUL 26 Accese pietonale

- (1) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.
- (2) In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietre pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.
- (3) Conform prevederilor alin.(1) au fost propuse circulatii pietonale adiacente De 2339 si noilor drumuri de acces la loturile propuse.

SECTIUNEA 3: Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

ARTICOLUL 27 Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

- (1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente.
- (2) Avand in vedere in vecinatatea zonei reglementate exista doar retele de apa si retele electrice, racordarea la acestea se va realiza cu acordul detinatorilor de utilitati existente.
- (3) Avand in vedere ca in zona nu exista retea publica de canalizare se admit solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului;
- (4) Necesitatea racordarii la retele publice este precizata in cadrul reglementarilor privind zonele functionale cuprinse in prezentul regulament.

ARTICOLUL 28 Realizarea de retele edilitare

- (1) Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale sau in conditiile convenite cu detinatorii de utilitati.
- (2) Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

ARTICOLUL 29 Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

- (1) Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel sau in proprietatea detinatorilor de utilitati.
- (2) Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.
- (3) Lucrarile prevazute la alin. (1) si (2), indiferent de modul de finantare, intra in proprietatea publica.

SECTIUNEA 4: Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

ARTICOLUL 30 Parcelarea

- (1) Parcelarea reprezinta divizarea unui lot de teren in doua sau mai multe loturi.
- (2) Prin prezentul Plan urbanistic zonal se propune divizarea lotului LOT 1=131282,00mp (13,1282ha) aflat in proprietatea privata a orasului Murfatlar, astfel:
 - (a) SUPRAFATA LOT PENTRU PARC TEHNOLOGIC FOTOVOLTAIC = 78000,00mp (7,80ha)



- (b) SUPRAFATA LOT 1 - FERMA AGROZOOTEHNICA = 5432,00mp (0,5432ha)
- (c) SUPRAFATA LOT 4 - FERMA AGROZOOTEHNICA = 11218,00 mp (1,1218ha)
- (d) DRUM DE ACCES LA LOT 1 SI LOT 4 – FERME AGROZOOTEHNICE=3921,20mp (0,3921ha)
- (e) 2 ZONE PLATFORME, DOTARI SI UTILITATI PUBLICE = 6305,00mp (0,6305ha)
- (f) 2 ZONE VERZI SI PLANTATE PUBLICE = 26405,80mp (2,6405ha)

ARTICOLUL 31 Inaltimea constructiilor

(1)Regimul de inaltime este precizat in cadrul reglementarilor privind zonele functionale cuprinse in prezentul regulament

ARTICOLUL 32 Aspectul exterior al constructiilor

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei, asa cum este descrisa in Sectiunea 1 a fiecărei zone de reglementare, si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

SECTIUNEA 5: Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

ARTICOLUL 33 Parcaje

(1)Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

(2)Stationarea autovehiculelor este precizata in cadrul reglementarilor privind zonele functionale cuprinse in prezentul regulament

ARTICOLUL 34 Spatii verzi

(1)Suprafata minima de spatii verzi este precizata in cadrul reglementarilor privind zonele functionale cuprinse in prezentul regulament

ARTICOLUL 35 Imprejmuiri

(1)Autorizarea imprejmuirilor se va realiza conform reglementarilor fiecărei zone in parte.

CAPITOLUL 4 DISPOZITII FINALE

ARTICOLUL 36 Autorizarea directa

(1) Autorizatiile de construire vor fi emise direct in baza prevederilor prezentului Plan urbanistic zonal.

ARTICOLUL 37 Destinatia unui teren sau a unei constructii

(2)In sensul prezentului regulament, prin destinatia unui teren sau a unei constructii se intelege modul de utilizare a acestora, conform functiunii prevazute in reglementarile cuprinse in Sectiunea 1 a fiecărei zone de reglementare.



PARTEA III ZONIFICAREA FUNCTIONALA

ARTICOLUL 38 Lista zonelor si subzonelor functionale

A1 - ZONA ACTIVITATI ECONOMICE – INDUSTRIE NEPOLUANTA - PARC TEHNOLOGIC FOTOVOLTAIC

A2 – ZONA ACTIVITATI ECONOMICE - DOTARI SI UTILITATI PUBLICE, PLATFORME CU CARACTER TEMPORAR

A3 – ZONA ACTIVITATI ECONOMICE – ACTIVITATI AGRICOLE SI ZOOTEHNICE - FERME AGROZOOTEHNICE

V - ZONA SPATII VERZI SI PLANTATE

PARTEA IV PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE

ARTICOLUL 39 Reglementari pentru zonele functionale



A1- ZONA ACTIVITATI ECONOMICE - PARC TEHNOLOGIC FOTOVOLTAIC -

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona A1 este reprezentata de amplasamentul propus pentru Parc tehnologic fotovoltaic. Parcul fotovoltaic va fi amplasat in jumatatea de nord a zonei reglementate prin PUZ, la sud de trupul izolat „U”- platforma groapa de gunoi si de liniile electrice existente.

Parcul tehnologic fotovoltaic este format din 3 sectoare, separate prin doua zone verzi.

Conform prevederilor OMS 119/2014, zona de protectie sanitara pentru parc tehnologic fotovoltaic este de 500m.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- parc tehnologic fotovoltaic, cu dotari si amenajari aferente
 - panouri fotovoltaice
 - cladiri administrative, anexe pentru paza si protectie,
 - posturi de transformare, invertor
 - constructii si amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare ale obiectivului de investii, inclusiv wc ecologic
 - constructii si amenajari aferente functiunii de baza: cai de acces carosabile si pietonale, platforme, parcaje, spatii plantate, imprejmuiri.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- in zona de protectie si siguranta aferenta LEA 110 kv existenta, conform aviz ENEL, nr.138120826/01.10.2014, utilizarile admise se pot realiza pe baza avizului ENEL.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- utilizari care nu sunt specificate la art.1;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;

SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- lotul propus are o suprafata de 78000mp (7,80ha)
- se vor respecta caracteristicile lotului conform planului de Reglementari urbanistice.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- se recomanda amplasarea panourilor cu respectarea unei retrageri de 5m de la limita lotului spre De 2339m. Dupa caz, amplasarea panourilor fotovoltaice se poate realiza si cu respectarea unei retrageri in functie de considerente tehnice ale obiectivului



- se recomanda amplasarea panourilor cu respectarea unei retrageri de 4m de la limita lotului spre Drum de acces lot 1 si lot 4. Dupa caz, amplasarea panourilor fotovoltaice se poate realiza si cu respectarea unei retrageri in functie de considerente tehnice ale obiectivului

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- se recomanda respectarea limitei zonei edificabile marcata pe planul de Reglementari urbanistice, pentru cele 3 sectoare ale Parcului tehnologic fotovoltaic, respectiv 7m de la limita de nord si minim 2m de la celelalte limite de proprietate
- dupa caz, amplasarea panourilor fotovoltaice se poate realiza si cu respectarea unor retrageri in functie de considerente tehnice ale obiectivului

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- pe parcela se vor construi mai multe corpuri de cladire si se vor amplasa panouri fotovoltaice
- amplasarea constructiilor si panourilor la faza DTAC, se va face astfel incat sa poata functiona cu eficienta maxima si sa faciliteze accesul personalul de exploatare si mentenanta

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- se vor respecta prevederile Capitolului 3 – Conditii de conformare si amplasarea a constructiilor

Accese carosabile

- accesele auto la parcul tehnologic fotovoltaic se vor realiza din DE 2339, propus pentru modernizare
- accesul din De 2339 va avea minim 6m
- realizarea unui acces din Drumul tehnologic de acces la Canalul Dunare- Marea Neagra, se poate realiza in conditiile impuse prin Avizului nr.DPCN/148/03.11.2014 al S.C.IPTANA S.A., in calitate de proiectant general al Canalului Dunare- Marea Neagra, cu avizul S.C.ACN S.A.
- configuratia acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor

Accese pietonale

- accesele pietonale la parcul tehnologic fotovoltaic se vor realiza din drumul de exploatare DE 2339, propus pentru modernizare

Circulatii interioare

- circulatia auto interioara se va realiza pe drumuri si platformele interioare amenajate.
- drumurile interioare de acces la cele 3 sectoare vor avea latime de min. 7m, iar cele din interiorul sectoarelor, vor avea latime de min.4m.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice,

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- constructiile aferente parcului tehnologic fotovoltaic (cladiri administrative, caldiri anexe) vor avea regim de inaltime P-P+1si Hmax-in functie de cerintele tehnice, considerente tehnologice
- panourile fotovoltaice vor avea inaltimea conform specificatiilor tehnice – se va stabili la faza DTAC



- postul de transformare va avea inaltimea conform specificatiilor tehnice – se va stabili la faza DTAC

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul exterior va fi subordonat cerintelor tehnice specifice functiunilor

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate constructiile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice existente conform necesitatilor si specificului
- daca in zona nu exista retele tehnico-edilitare, toate utilitatile vor fi asigurate in sistem propriu, in incinta, cu respectarea normelor in vigoare
- apa potabila necesara pentru consum menajer si tehnologic se va asigura in principal din reseaua publica RAJA Constanta , Dn75mm, propusa pentru extindere
- 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

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- in incinta Parcului tehnologic fotovoltaic, sunt prevazute doua zone verzi, situate intre cele trei sectoare de panouri fotovoltaice propuse
- suprafata de spatii verzi va reprezinta 10% din suprafata Parcului tehnologic propus

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- parcul tehnologic fotovoltaic va fi imprejmuit. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi 2,5m.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT = 80% (suprafata ocupata de panouri si constructii aferente, inclusiv cladiri administrative);

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT = 0,80 – 1,6 (pentru cladiri administrative)



A2- ZONA ACTIVITATI ECONOMICE - DOTARI SI UTILITATI PUBLICE -

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona A2 este reprezentata de doua amplasamente situate in partea de est si de vest la limita Parcului tehnologic fotovoltaic.

Aceste zone au fost propuse in locatii in care terenurile sunt relativ plane.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- dotari si utilitati publice, cu dotari si amenajari aferente
 - cladiri administrative
 - platforma de depozitare temporare a agregatelor tehnologice pana la montarea acestora
 - organizari temporare de santier
 - statii de pompare, statii de transformare
 - constructii si amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare, inclusiv wc ecologic
 - constructii si amenajari aferente functiunii de baza: cai de acces carosabile si pietonale, platforme, parcaje, spatii plantate, imprejuriri.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- in zonele de protectie si siguranta aferente LEA 20 kv si LEA 110 kv existente, conform aviz ENEL, nr.138120826/01.10.2014, utilizarile admise se pot realiza pe baza avizului ENEL.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;

SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- zona A2 propusa in partea de vest are o suprafata de 2392,10mp
- zona A2 propusa in partea de est are o suprafata de 3912,89mp
- se vor respecta caracteristicile zonelor conform planului de Reglementari urbanistice.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- amplasarea constructiilor se va face cu respectarea unei retrageri de 2-5m de la aliniamentul De 2339 si de la aliniamentul Drumul tehnologic de acces la Canalul Dunare- Marea Neagra

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- se vor respecta prevederile Codului Civil



ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- pe fiecare parcela pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire
- amplasarea constructiilor si dotarilor, se va face astfel incat sa poata functiona cu eficienta maxima si sa faciliteze accesul personalului de exploatare si mentenanta

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- se vor respecta prevederile Capitolului 3 – Conditii de conformare si amplasarea a constructiilor

Accese carosabile

- accesele auto la zona A2 propusa in partea de vest se vor realiza din drumul de exploatare DE 2339, propus pentru modernizare
- accesele auto la zona A2 propusa in partea de est se vor realiza din Drumul tehnologic de acces la Canalul Dunare - Marea Neagra in conditiile impuse prin Avizului nr.DPCN/148/03.11.2014 al S.C.IPTANA S.A., in calitate de proiectant general al Canalului Dunare- Marea Neagra sau din drumurile din incinta Parcului tehnologic fotovoltaic
- configuratia acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor

Accese pietonale

- accesele pietonale se vor realiza din DE 2339, propus pentru modernizare

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- constructiile temporare vor avea regim de inaltime Parter si H=4m
- cladirile administrative vor avea regim de inaltime P-P+1 si H=8m
- constructiile tehnico-edilitare vor avea inaltimea conform specificatiilor tehnice – se va stabili la faza DTAC

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul exterior va fi subordonat cerintelor tehnice specifice functiunilor

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate constructiile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice existente conform necesitatilor si specificului
- daca in zona nu exista retele tehnico-edilitare, toate utilitatile vor fi asigurate in incinta cu respectarea normelor in vigoare
- 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



ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- suprafata de spatii verzi va reprezinta minim 5% din suprafata fiecărei zonei A2

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- cele doua zone vor fi imprejmuite. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi 2,5m.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT = 85% (suprafata ocupata de constructii)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT = 2



A3- ZONA ACTIVITATI ECONOMICE - FERME AGROZOOTEHNICE -

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona A3 este destinata amplasarii fermelor agrozootehnice si este amplasata in jumatatea de sud a zonei reglementate prin PUZ, intre zona destinata parcului fotovoltaic, zona A1 si terenurile MapN, pe suprafetele actuale ale LOT 1 si LOT 3 - terenuri proprietate privata a orasului Murfatlar si pe suprafata LOT 2 – teren proprietate privata persoana fizica.

Loturile 1 si 3 au fost impartite in trei loturi noi, respectiv LOT 1, LOT 3 SI LOT4.

SUPRAFATA TOTALA LOTURI 1- 4 FERME AGROZOOTEHNICE = 42226,00mp = 4,22ha

- din care:

SUPRAFATA LOT 1 - FERMA AGROZOOTEHNICA = 5432,00mp

SUPRAFATA LOT 2 - FERMA AGROZOOTEHNICA = 20231,00 mp

SUPRAFATA LOT 3 - FERMA AGROZOOTEHNICA = 5345,00 mp

SUPRAFATA LOT 4 - FERMA AGROZOOTEHNICA = 11218,00 mp

Conform prevederilor OMS 119/2014, zona de protectie sanitara pentru ferme agrozootehnice este de 100m.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- ferme agrozootehnice, cu dotari si amenajari aferente

- cladiri administrative
- locuinte pentru personalul angajat
- constructii: grup de muls, magazine cereale, sopron furaje si paie, adapost oi, padoc betonat, filtru sanitar - administratie
- constructii si amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare: rezervor apa, put forat – hidrofor, fesa-septica bazin vidanjabil, bazin decandor, platforma gunoi, etc
- constructii si amenajari aferente functiunii de baza: cai de acces carosabile si pietonale, platforme, parcaje, spatii plantate si de protectie, imprejmui.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- locuinte pentru personalul care asigura exploatarea

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- utilizari care nu sunt specificate la art.1;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;



SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- se vor respecta caracteristicile loturilor conform planului de Reglementari urbanistice.

SUPRAFATA LOT 1 - FERMA AGROZOOTEHNICA = 5432,00mp

SUPRAFATA LOT 2 - FERMA AGROZOOTEHNICA = 20231,00 mp

SUPRAFATA LOT 3 - FERMA AGROZOOTEHNICA = 5345,00 mp

SUPRAFATA LOT 4 - FERMA AGROZOOTEHNICA = 11218,00 mp

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- amplasarea constructiilor se va face cu respectarea unei retrageri de 2-5m de la aliniament

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- se va respecta limita zonei edificabile marcata pe planul de Reglementari urbanistice, respectiv minim 2m de la limitele de proprietate sau dupa caz cu respectarea prevederilor Codului Civil

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- pe parcela se vor construi mai multe corpuri de cladire
- distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va respecta, conditiile de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare (**RGU /1995, OMS 119/2014..**)
- amplasarea constructiilor la faza DTAC, se va face astfel incat sa poata functiona cu eficienta maxima si sa faciliteze accesul personalul

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- se vor respecta prevederile Capitolului 3 – Conditii de conformare si amplasarea a constructiilor

Accese carosabile

- accesul la LOT 1 se va realiza din De 2339 prin drumul nou proiectat
- accesul la LOT 2 se va realiza din De 2339 prin drumul de acces privat existent
- accesul la LOT 3 se va realiza din De 2339 prin drumul propus (existent in teren)
- accesul la LOT 4 se va realiza din De 2339 prin drumul nou proiectat

Accese pietonale

- accesul la LOT 1 se va realiza din De 2339 prin drumul nou proiectat
- accesul la LOT 2 se va realiza din De 2339 prin drumul de acces privat existent
- accesul la LOT 3 se va realiza din De 2339 prin drumul propus (existent in teren)
- accesul la LOT 4 se va realiza din De 2339 prin drumul nou proiectat

Circulatii interioare

- circulatia auto interioara se va realiza pe drumuri si platformele interioare amenajate



ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- adaposturile si padocurile pentru animale vor avea regim de inaltime Parter sau Parter+Pod, H=8m
- cladirile administrative vor avea regim de inaltime Parter sau Parter+1etaj, H=8m
- constructiile tehnico-edilitare va avea inaltimea conform specificatiilor tehnice – se va stabili la faza DTAC

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul exterior va fi subordonat cerintelor tehnice specifice functiunilor
- arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate constructiile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice existente conform necesitatilor si specificului
- daca in zona nu exista retele tehnico-edilitare, toate utilitatile vor fi asigurate in incinta: rezervor apa, put forat – hidrofor, fosa septica, bazin decandor, platforma gunoi, etc cu respectarea normelor in vigoare
- apa potabila necesara pentru consum menajer si tehnologic se va asigura in principal din reseaua publica RAJA Constanta , Dn75mm, propusa pentru extindere
- ca a doua sursa de apa, secundara si optional, se propun puturi forate pe amplasamentele fermelor zootehnice, cu rezervoare de stocare a apei ingropate in pamant.
- canalizarea apelor uzate menajere se va face in bazine vidanjabile impermeabilizate si transportate periodic in reseaua de canalizare publica a localitatii Murfatlar.
- canalizarea apei uzate tehnologice rezultate din activitatea de crestere a ovinelor in cele patru ferme zootehnice, se vor colecta in bazine decantoare pentru filtrare, decantare si separare de grasimi si uleiuri.
- apele pluviale care intra in contact cu spatiile de locare ale ovinelor si platformelor de depozitare a deseurilor animaliere vor fi colectate in bazinele decantoare aferente fiecarei ferme
- apele pluviale care intra in contact cu spatiile de locare ale ovinelor (provenind de pe suprafetele parcarilor, cailor de circulatie, suprafetelor betonate aferente spatiilor administrative, acoperisurile obiectivelor edificate) vor fi supuse evacuarii prin sisteme de canalizare adecvate (rigole) catre spatiile verzi sau cadrulul natural adiacent obiectivelor.
- 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
- racordarea la reseaua electrica LEA de 20 kv aflata la limita de nord a trupului izolat U1, se va realiza in urma obtinerii avizului tehnic de racordare emis de UO MTJT Medgidia

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- suprafata de spatii verzi va reprezinta minim 10% din suprafata fiecarui lot destinat Fermelor agrozootehnice
- este obligatorie realizarea de spatii verzi si plantate de protectie, perimetral fiecarui lot

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI



- fermele agrozootehnice vor fi imprejmuite. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi 2,5m.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT =75% (suprafata ocupata de panouri si constructii aferente);

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT = 2



V- ZONA VERDE

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona V reprezinta zona verde prevazuta in prezenta documentatie si este situata in partea de nord a trupului intravilan propus - U1, in zona de protectie a retelor electrice aeriene existente, precum si in zona de sud, intre Pracul tehnologic fotovoltaic (Zona A1) si Fermele agrozootehnice (Zona A2), in zona taluzului existent.

Taluzurile existente ramase libere vor fi platate cu arbusti, pentru consolidarea suprafetelor si protejarea impotriva eroziunii solurilor si alunecarilor de teren, cum este cazul zonei verzi situata in partea de sud.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- spatii verzi si plantate

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- constructii si amenajari destinate intretinerii zonei verzi

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;

SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- se vor respecta caracteristicile zonelor conform planului de Reglementari urbanistice.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- este interzisa amplasarea cladirilor cu exceptia celor destinate intretinerii zonei verzi, care se vor amplasa, configura si dimensiona conform cerintelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- este interzisa amplasarea cladirilor cu exceptia celor destinate intretinerii zonei verzi, care se vor amplasa, configura si dimensiona conform cerintelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- este interzisa amplasarea cladirilor cu exceptia celor destinate intretinerii zonei verzi, care se vor amplasa, configura si dimensiona conform cerintelor tehnice specifice.



ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- este interzisa amplasarea cladirilor cu exceptia celor destinate intretinerii zonei verzi, care se vor amplasa, configura si dimensiona conform cerintelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- conform cerintelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- constructiile destinate intretinerii zonei verzi vor avea regim de inaltime Parter si H max=4m

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul exterior va fi subordonat cerintelor tehnice specifice functiunilor

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- conform cerintelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- suprafata de spatii verzi reprezinta 16% din suprafata zonei reglementate prin PUZ

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- conform cerintelor tehnice specifice.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT = 10% (constructii destinate intretinerii zonei verzi)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT = 0,1 (pentru constructii destinate intretinerii zonei verzi)

INTOCMIT,
URB.SIMONA SOCARICI

VERIFICAT,
ARH. MARIUS SOCARICI

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