

## RAPORT TEHNIC DE SPECIALITATE

la Proiectul de Hotărâre privind aprobarea și însușirea *Planului urbanistic zonal (P.U.Z) pentru reglementarea zonei de unități agricole (remize agricole) și teren pentru zonă cu destinații turistice și rezidențiale*, amplasament sat Siminoc, strada Murfatlar nr. 35-37

Subsemnata, Nina Sandu, având funcția de consilier principal în cadrul Biroului Urbanism al Primăriei orașului Murfatlar văzând proiectul de hotărâre privind aprobarea și însușirea *Planului urbanistic zonal (P.U.Z) pentru reglementarea zonei de unități agricole (remize agricole) și teren pentru zonă cu destinații turistice și rezidențiale*, amplasament sat Siminoc, strada Murfatlar nr. 35-37 beneficiari: S.C Agrofagaras SRL, S.C Bonagro Business S.R.L și Ionescu Ilie, prin împuternicit Anișoara Făgăraș, și orașul Murfatlar am constatat următoarele:

- Prin PUZ a fost reglementată/studiată zona aflată în intravilanul satului Siminoc, în suprafață de 45260,00mp cu vecinătățile:

- la **NORD**, Drumul Comunal DC27 - Str. Murfatlar
- la **SUD**, proprietate privată Dinu Dumitru și proprietate privată Vlădoi Eugenia
- la **EST**, strada Mecanizatorului
- la **VEST**, cu strada Apusului

- Suprafata terenului ce a generat PUZ este compusă din teren proprietatea S.C AGROFAGARAS S.R.L în suprafață de 5571,00mp, teren proprietatea Ionescu Ilie în suprafață de 4550,00mp, teren proprietatea S.C BONAGRO BUSINESS S.R.L în suprafață de 1800,00mp și teren ce aparține orașului Murfatlar în suprafață totală de 6325,00mp.

- Teren ce aparține orașului Murfatlar în suprafață de 6325,00mp, urmeaza a se reglementa conform plansei Reglementări urbanistice in alee de acces si loturi pentru locuinte si functiuni complementare.

- **ZONELE REGLEMENTATE** se împart în:

### **ZONA 1 – ZRL - Zona rezidentiala de locuinte si functiuni complementare**

- locuinte individuale si functiuni complementare locuirii: parcare/garare
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **250 mp** Aria Desfașurată Construită, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp. Se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;
- Indicatori urbanistici propuși:
  - P.O.T: 35%; C.U.T: 1,05; - zona de reglementare **LOCUINȚE**
  - P.O.T: 55%; C.U.T: 1,20; - zona de reglementare **LOCUINȚE+FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**
  - Regim de inaltime maxim : S/D+P+2E
  - Inaltimea maxima la coama/atic: 12,00 m

### **ZONA 2 – ZRT- Zona rezidentiala de turism(teren agropensiune)**

- cazare / primire turisti, casa de vacanta si alimentatie publica, recreere (piscine, locuri de joaca pentru copii) parcare autovehiculelor maxim pentru locurile de cazare necesare + 2 locuri administrator, spatii verzi. Spatiul de cazare pentru aceasta categorie va avea maxim 8 camere sau maxim 16 locuri de cazare.
- Indicatori urbanistici propuși:
  - P.O.T: 40%; C.U.T: 1,20; - zona de reglementare **AGROPENSIUNE** - max 8 locuri cazare

Regim de inaltime maxim : S/D+P+2E  
Inaltimea maxima la coama/atic: 12,00 m

### **ZONEI 3 – ZRA - Zona de activitati agricole al remizelor agricole**

- Activitati productive agro-industriale nepoluante desfasurate in constructii industriale
- Distributia si depozitarea bunurilor si materialelor (dar nu vanzare cu amanuntul)
- Constructii pentru gararea/adapostirea utilajelor agricole, constructii pentru depozitarea materialelor si sculelor/uneltelor pentru intretinerea utilajelor agricole. Constructiile vor fi tratate cu materiale durabile si care se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate.
- Platforme interioare
- Constructii pentru cazarea personalului care asigura permanenta in unitate, constructii si anexe pentru deservirea personalului remizelor agricole pentru desfasurarea in bune conditii (birou sef ferma, baie, bucatarie si locuri de servit masa );
- Indicatori urbanistici propusi:  
P.O.T: 55%; C.U.T: 1,20; - zona de reglementare activitati agricole al remizelor agricole  
Regim de inaltime maxim : P+1E  
Inaltimea maxima la coama/atic: 8,00 m

### **- CIRCULAȚII, ACCESE CAROSABILE ȘI PIETONALE:**

- Circulația auto și pietonală se va realiza pe carosabilul existent (drumul comunal DC27, strada Murfatlar, strada Mecanizatorului și strada apusului) și pe carosabilul propus (strada care se amenajează conform P.U.Z cu o lățime de minim 7 m și 1.5m stanga dreapta trotuare perimetrare).
- Accesele la amplasamente se vor realiza din strazile existente și din strada propusă prin P.U.Z.
- Parcajele necesare se vor asigura în limita proprietății conform legislației la data autorizării obiectivelor în funcție de destinația fiecărui lot.

### **- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

- cladirile noi sau modificate / reabilitate se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje.

- toate cladirile vor fi prevazute cu învelitoare din materiale durabile, se recomanda utilizarea invelitorii traditionale „tigla ceramica”.
- se interzice folosirea azbocimentului a tablei stralucitoare sau a culorilor stridente pentru acoperirea cladirilor, folosirea improprie a materialelor de interior la exterior pentru evitarea aparitiei de oglinzi, faianta, gresie etc. pe fatade;
- anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

### **- ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare dezvoltate în zona, cf. avizelor eliberate de furnizorii specializati
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in rețeaua de canalizare
- se recomanda ca toate noile bransamente sa se realizeze ingropat
- la faza DTAC se vor realiza proiectele de racorduri conform avizelor obtinute de la detinatorii de utilitati si pentru realizarea carora se vor obtine separat pentru fiecare tip de utilitati autorizatii de construire.
- se interzice dispunerea antenelor TV- satelit in locuri vizibile din circulatii publice, se interzice deasemenea montarea aparatelor de aer conditionat pe fatadele vizibile din circulatii publice.

### **- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

- orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii;

- pe fiecare parcela se va planta obligatoriu 10% din suprafata plante cu rol decorativ si de protectie; suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate
- se recomanda ca suprafata pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar de alei si accese.

- Prevederile Legii nr 350/2001 si respectiv ale H.C.L 107/2012 privind “Implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajarea a teritoriului” au fost respectate si sunt prezentate in **Raportul de informare si consultare a publicului în Etapa III - Etapa aprobării PUZ și RLU aferent nr. 4077/15.06.2017** anexa la prezentul raport.

Urbanism, ing. Nina Sandu