



ROMÂNIA
ORAȘUL MURFATLAR
JUDEȚUL CONSTANȚA

Str. Calea Dobrogei, nr. 1, cod 905100
Email: consiliu-local@primaria-murfatlar.ro
Website: www.primaria-murfatlar.ro
Telefon: 0241/234350 0726 238488 Fax: 0241/234516



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 20 din 04.03.2026

În scopul: INFORMARE

Urmare a cererii adresate de U.A.T. ORAȘ MURFATLAR prin PRIMAR COJOCARU GHEORGHE cu sediul, în județul CONSTANȚA, oraș MURFATLAR, cod postal 905100, strada CALEA DOBROGEI, nr.1, telefon/fax 0241/234516, e-mail: consiliu-local@primaria-murfatlar.ro, înregistrată la nr 3877 din 03.03.2026

pentru imobilul situat în județul Constanța, orașul Murfatlar, str. Credinței, nr.f.n. sau identificat prin:

Nr. Cadastral 108940;

În temeiul reglementarilor documentației de urbanism „Actualizare Plan Urbanistic General (PUG) și Regulament local de urbanism (R.L.U.) oraș Murfatlar, jud. Constanța”- proiect nr.80/2014, aprobată cu Hotararea Consiliului local MURFATLAR nr.30 din 31.03.2021

în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare

SE CERTIFICA:

1.REGIMUL JURIDIC

- Imobilul se află în intravilanul orașului Murfatlar.
- Act(e) proprietate imobil Carte funciara nr.108940 - proprietar Oraș Murfatlar.
- Situația juridică și cadastrală a imobilului: teren în suprafață de 343 mp - număr cadastral 108940.
- Monument, ansamblu, sit urban, zona de protecție a unui monument istoric : Biserica „Nașterea Maicii Domnului.. - CT-II-a-B-02865
- Interdicții de construire : Nu
- Imobilul se află în zona de protecție a Canalul Navigabil Dunăre Marea Neagră (C.D.M.N.)

2.REGIMUL ECONOMIC:

- Folosința actuală a terenului: Arabil
- Reglementări fiscale: taxele se vor achita conform prevederilor legii 227/2015 republicată modificată și completată „codul fiscal” și HCL Murfatlar nr. 169 din 29.12.2025
- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate : UTR m3, subzona L1a: locuințe individuale cu regim redus de înălțime, până la P+2E, situate în țesut urban Murfatlar.

3.REGIMUL TEHNIC

UTILIZĂRI ADMISE SUBZONA L1

- I. Pentru **L1a**, locuințe cu regim redus de înălțime până la P+ 2E, din **subzona L1** – locuințe individuale pe parcele din țesut urban Murfatlar, din **UTR m 1 (Zona Centrală oraș Murfatlar)**, **UTR m 2**, **UTR m 3**, **UTR m 5**, **UTR m 6** și **UTR m 7 (spații de locuit din zone incompatibile cu locuirea)**, **UTR m 8**, **UTR m 9** și **Trupuri Izolate (Trup izolat „M26”)** sunt admise următoarele utilizări în regim de construire continuu (construcții înșiruite) sau discontinuu (construcții cuplate sau izolate pe parcelă):

Funcțiuni de locuire:

1. locuințe cu partiul obișnuit;
2. se permite extinderea și modernizarea locuințelor existente.
3. locuințe cu partiul special ce includ spații pentru profesii libere;
4. echipare edilitară corespunzătoare densității locuitorilor
5. circulații carosabile și pietonale corespunzătoare densității
6. parcaje la sol, subterane sau supraterane, dimensionate conform Normativelor NP-24/1997 și NP-25/1997 publicate în Buletinul Construcțiilor (vezi Art. 1.2., pag 7/207).
7. spații verzi, grădini, scuaruri, conform Anexei nr.6 la HG nr.525/1996, republicată.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI SUBZONA L1

- I. Pentru **L1a**, locuințe cu regim redus de înălțime până la P+ 2E, din **subzona L1** – locuințe individuale pe parcele din țesut urban Murfatlar, din **UTR m 1 (Zona Centrală oraș Murfatlar)**, **UTR m 2**, **UTR m 3**, **UTR m 5**, **UTR m 8**, **UTR m 9** și **Trupuri Izolate (Trup izolat „M26”)** se admite conversia locuințelor existente în dotări complementare enumerate mai jos, cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate de locuire precum și ca suprafața lor să nu depășească 200 mp AD (aria desfășurată) totală.

Dotări complementare:

1. sedii ale unor instituții și autorități locale sau teritoriale;
2. servicii profesionale colective și personale;
3. sedii de birouri (companii și firme), financiar-bancare și telecomunicații (inclusiv infrastructură).
4. comerț de proximitate cu amănuntul;
5. spații pentru învățământ preșcolar de toate formele: creșe, grădinițe;
6. funcțiuni de sănătate: servicii medicale, cabinete și farmacii;
7. spații acoperite și descoperite pentru sport și recreere;
8. funcțiuni turistice: pensiuni, mici hoteluri;
9. funcțiuni aferente culturii și cultelor: casă de cultură, muzee;
10. spații plantate, amenajări peisagistice: parcuri, scuaruri;
11. căi de circulație auto, parcuri.
12. Se admit unități mici de producție în domenii specifice tradiției locale.
13. Ateliere de întreținere, manufacturiere și depozitare - cu orar de funcționare prestabilit de Primărie - legate de funcțiuni tradiționale/casnice.

Terenurile existente în zone nefolosite și/sau neconstruite se pot amenaja peisagistic, ca spațiu plantat accesibil locuitorilor pentru recreere, sau pot fi amenajate dacă este cazul ca parcuri publice pentru zona centrală, dimensionate conform Anexei nr.2 la RLU, funcție de destinație.

UTILIZĂRI INTERZISE SUBZONA L1

- I. Pentru **L1a** din **UTR m 1 (Zona Centrală oraș Murfatlar)**, **UTR m 2**, **UTR m 3**, **UTR m 5**, **UTR m 6** și **UTR m 7 (cu spații locuințe din zone incompatibile cu locuirea)**, **UTR m 8** și **UTR m 9** și **Trupuri Izolate (Trup izolat „M26”)** orice alte activități care nu corespund caracterului zonei de locuit și prin aceasta prezintă riscul de poluare (chimică, acustică, estetică, etc) cum ar fi:
1. activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 2. construcții provizorii de orice natură;
 3. dispunerea pe fațadele clădirilor a antenelor TV, satelit, a cablurilor de telecomunicație vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă, sau orice alt utilaj/ echipament netratat estetic de către un specialist (arhitect, designer), al cărui proiect nu a fost aprobat în Consiliul Local;
 4. depozitări en-gros;
 5. depozitări materiale de construcție în aer liber;
 6. platforme de depozitare de materiale re folosibile sau pentru colectarea deșeurilor;
 7. depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

8. activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
9. stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
10. tăierea arborilor fără autorizația autorităților abilitate;
11. lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
12. Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

CARACTERISTICILE GEOMETRICE ALE PARCELELOR SUBZONA L1

Se vor respecta: regulile cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții descrise în Art. 7.1., inclusiv condițiile din Avizul C.J. Constanța nr. 10/2021 ptr. PUZ, pag. 91/207.

(1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

(2) Dezmembrarea este operațiunea de împărțire a unei suprafețe de teren în minimum 2 loturi.

(3) Conservarea parcelarului existent, cu restricționări moderate și permisivități limitate prin (restricționarea parcelării/divizării, dezmembrării sau comasării terenurilor existente care să genereze parcele atipice ca forme și dimensiuni, adică să genereze parcele neconstruibile).

(4) Autorizarea executării parcelărilor și dezmembrărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

a) front la stradă de minimum 8m pentru clădiri înșuruite, de minimum 10m pentru clădiri cuplate sau de minimum 12m pentru clădiri izolate;

b) suprafața minimă a parcelei de 150mp (+/-10%) pentru clădiri înșuruite și respectiv, de minimum 200 mp (+/-10%) pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

(5) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (4).

(6) Pentru parcela/parcelele sau lotul/loturile care nu se încadrează în prevederile alin. (4), posibilitatea construirii va fi analizată printr-un studiu urbanistic de tipul PUZ iar în cazul lotizării pentru locuințe și dotări se vor respecta și condițiile din Avizul Cons. Jud. Constanța nr.10/2021.

RETRAGERI MINIMALE ȘI AMPLASAREA CLĂDIRILOR ÎN INTERIORUL PARCELELOR SUBZONA L1

Se vor respecta atât Regulile de bază cu privire la amplasarea clădirilor în interiorul parcelelor descrise în Cap. 4, Art. 4.1.+ 4.8., pag.81-88/207, precum și următoarele reguli:

I. Pentru L1a din UTR m 1 (*Zona Centrală oraș Murfatlar*), UTR m 2, UTR m 3, UTR m 5, UTR m 6 și UTR m 7 (*cu spații locuințe din zone incompatibile cu locuirea*), UTR m 8, UTR m 9 și Trup Izolat „M26”:

1. Amplasarea clădirilor față de aliniament

a. retragerea minimă față de aliniament este aliniamentul existent al clădirilor de pe drum, strada sau ulița respectivă, dar - la construcții noi - nu mai puțin decât 3.00 m pentru străzile principale și decât 2,00 m pentru străzile secundare precizate în Tabelele cu străzi din Memoriul General Actualizare PUG la Cap. 2.6., Art.2.6.1., pct. 2.6.1.1., pag. 53+55 și Cap. 3.6., Art. 3.6.1., pct. 3.6.1.1., pag. 200 și pct. 3.6.1.2., pag. 201; În orice caz distanța între fronturile clădirilor la stradă va fi cel puțin egală cu înălțimea la cornișă a clădirii mai înaltă.

b. retragerea minimă poate fi de 1,00 m sau pe aliniament doar pentru Situațiile și în condițiile prevăzute la Art. 4.7., alin. (3), pag. 88/207 și pentru construcțiile din UTR m 6 și UTR m 7.

2. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale

a. amplasarea clădirilor față de limitele laterale în principal trebuie să respecte distanțele prevăzute de Codul Civil referitor la „picătura streșinii” (0,60 m) și „vederea spre proprietatea vecinului” (2,00m) prezentate la Art. 4.8., alin. (1), pag. 88/207.

b. în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu 1/2 din înălțime, dar nu mai puțin de 2,00 metri față de limita de proprietate;

c. clădirile care vor alcătui fronturi continue se vor alipi la calcanele clădirilor învecinate dispuse pe

- limitele laterale ale parcelelor pe o adâncime de maxim 15,00 m de la fațada frontală a clădirii;
3. Amplasarea clădirilor față de limitele posterioare
 - a. clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă (atic), dar nu mai puțin de 3,00 metri
 - b. se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;
 4. Amplasarea clădirilor unele față de altele din vecinătate sau din interiorul parcelei
 - a. amplasarea clădirilor în interiorul parcelei, unele față de altele din vecinătatea parcelei sau din interiorul acesteia, trebuie să respecte distanțele minime obligatorii pentru evitarea umbririi reciproce astfel încât să se asigure însorirea camerelor de locuit pe o durată de minimum 1½ ore la solstițiu de iarnă conform Ordin 119/2014, modificat și completat prin Ordinul 994/2018;
 - b. dacă în proiectul de amplasare a clădirilor de locuit se constată că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii anterioare, de la lit. a.
 - c. amplasarea clădirilor de locuit va ține cont și de prevederile Art. 4.1. referitor la „Orientarea față de punctele cardinale” (vezi Anexa nr. 3 din R.G.U. aprobat cu HG nr 525/1996, și Art. 2,3 și 4 din Ordin 119/2014, modif. prin Ordin 994/2018).
 - d. distanța se poate reduce la 1/2 din înălțimea la cornișă (dar nu mai puțin de 2,0 m față de limita de proprietate), numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care asigură luminarea unor încăperi pentru activități principale și permanente ce necesită lumină naturală;
 5. Limitele maxime ale subsolurilor
 - a. retragerea frontală a subsolului va coincide cu conturul clădirii;
 - b. limitele laterale ale subsolului pot fi pe limitele parcelei;
 - c. retragerea posterioară a subsolului va fi la minim 5,00 m de la limita de fund percelă

ACCESSE ȘI STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR SUBZONA L1

Se vor respecta atât Regulile de bază cu privire la asigurarea acceselor obligatorii descrise în **Cap. 5, Art. 5.1.**, pag. 89/207 și **Cap. 8., Art. 8.1.**, pag. 93/207, precum și următoarele reguli:

1. o parcelă este construibilă numai dacă are cel puțin un acces dintr-o cale publică, sau drept de trecere legală, de o lățime minimă de 3,50 m;
2. este permis numai un singur acces pe o parcelă de pe aceeași latură (din același drum);
3. este obligatoriu accesul carosabil în curtea posterioară pentru mașini utilitare;
4. parcare a autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, conform Anexa 2 la RLU;
5. locurile de parcare se dimensionează conform Normativelor NP-24/1997 și NP-25/1997 (*Aprobate M.L.P.A.T., vezi Art. 1.2., pag 7/207*), și se dispun în construcții supra/subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi tratate peisagistic;
6. în cazul în care locurile de parcare nu se pot asigura în limitele parcelei, conform Anexei nr. 2, diferența de locuri de parcare se va putea amenaja pe un alt amplasament pe o rază de maxim 150,00 metri de la amplasament, pe baza unei Hotărâri a Consiliului Local.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR SUBZONA L1 cu L1a și L1b

Se vor respecta atât Regulile de bază cu privire la înălțimea construcțiilor descrise în **Art. 7.2.**, pag. 91+92/207, precum și următoarele reguli:

1. înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 10,50 m la cornișă (atic), respectiv 13,00 m la coamă, reprezentând maxim S+P+2E (1 subsol +3 niveluri supraterane), atât în orașul Murfatlar cât și în satul Siminoc, dar nu mai mare decât distanța între cele două aliniamente măsurate pe plan orizontal;
2. poate fi adăugat suplimentar un nivel cu condiția retragerii acestuia de la limitele clădirii spre străzile publice cu o distanță egală cu înălțimea unui etaj și obținerea avizului S.T.S.
3. înălțimea clădirilor/construcțiilor de locuințe propuse sau intervențiile pe înălțime la clădirile/construcțiile de locuințe existente în SUBZONA L1 cu L1a și L1b, situate în interiorul limitelor zonelor protejate istoric – monumentelor istorice, clasate în LMI 2015, se propune și se avizează în prealabil de Min. Culturii sau Direcția Jud. pentru Cultură Constanța, cu respectarea condiției din Avizul Min. Culturii 168/U/2020 pentru zona de protecție a monumentului „Ansamblu rupestru de la Murfatlar” unde este instituită interdicție temporară până la elaborarea unui PUZ, avizat de Min. Culturii.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR SUBZONA L1 cu L1a și L1b

Se vor respecta atât Regulile de bază cu privire la aspectul exterior al clădirilor/construcțiilor descrise în **Art. 7.3.**, inclusiv condițiile prevăzute în Avizul nr.10/2021 al Consiliului Județean Constanța referitor la elaborarea PUZ-urilor, pag.92÷93/207 și la specificul local din mediul rural ptr. L1b, conform Ghid de Arhitectură al O.A.R. Zona Dobrogea de Sud, precum și următoarele reguli:

1. se interzice înălțarea clădirilor prin realizarea unor mansarde false;
2. aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de co-vizibilitate.
3. se interzice utilizarea materialelor de finisaje în culori stridente sau strălucitoare, imitații stilistice după arhitecturi străine zonei;
4. tratarea acoperirii clădirilor pe parter cu înălțimi sub 4,00 m va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare;
5. în cadrul autorizării se va cere o desfășurare a frontului stradal cu cele două fațade învecinate întocmită de un arhitect;
6. în vederea autorizării se permite solicitarea unor studii suplimentare și justificări grafice, fotomontaje sau machete pentru intervenții asupra clădirilor existente sau inserții noi.

aspectul exterior al clădirilor/construcțiilor de locuințe propuse sau intervențiile la clădirile/construcțiile de locuințe existente în SUBZONA L1 cu L1a și L1b, situate în interiorul limitelor zonelor protejate istoric – monumentelor istorice, clasate în LMI 2015, se propune și se avizează în prealabil de Min. Culturii sau Direcția Jud. pentru Cultură Constanța, cu respectarea condiției din Avizul Min. Culturii 168/U/2020 pentru zona de protecție a monumentului „Ansamblu rupestru de la Murfatlar” unde este instituită interdicție temporară până la elaborarea unui PUZ, avizat de Min. Culturii și a condiției din Avizul C.J. Constanța nr.10/2021 referitor la documentațiile de PUZ.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ SUBZONA L1 cu L1a și L1b

Se vor respecta atât Regulile de bază cu privire la echiparea tehnico-Edilitară descrise în **Cap. 6, Art. 6.1., Art.6.2. și Art. 6.3.**, pag. 89-91/207 precum și următoarele reguli:

1. toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și de telecomunicații;
2. în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care răspunde de gospodărirea apelor;
3. se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice, precum și dispunerea vizibilă și haotică a cablurilor TV;
4. se interzice dispunerea antenelor G.S.M. sau de comunicații speciale în zona centrală, fără ca aspectul lor să fie adecvat estetic, peisajului și mediului ambiental al zonei;
5. racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la șanțurile de colectare a apelor pluviale va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții mai ales în zonele de circulație publică.

SPAȚII LIBERE/VERZI ȘI PLANTATE SUBZONA L1 cu L1a și L1b

Se vor respecta atât Regulile de bază cu privire la spații verzi descrise în **Art. 8.2.**, inclusiv prevederile HCJ Constanța nr. 152/2013, pag. 93÷94/207, precum și următoarele reguli:

1. spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50,00 mp de suprafață liberă de construcții;
2. în cazul construcțiilor noi cel puțin 20% din suprafața terenului se va amenaja ca spațiu verde cu folosirea materialului vegetal lemnos și erbacee caracteristice florei din această zonă;
3. parcajele amenajate la sol vor fi tratate peisagistic prin folosirea materialului vegetal lemnos și a erbaceelor caracteristice florei din această zonă geografică;
4. se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta alți 5 arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate. stabilite de Consiliul local.

ÎMPREJMUIRI SUBZONA L1 cu L1a și L1b

Se vor respecta atât Regulile de bază cu privire la înprejmuirea construcțiilor descrise în **Art. 8.3.**, pag. 94/207, precum și următoarele reguli:

1. nu este obligatorie construirea gardurilor frontale sau spre trotuare și circulații pietonale publice mai ales la clădirile care nu adăpostesc funcții de locuire și care admit accesul publicului în mod

- permanent sau conform unui program de funcționare specific;
2. se pot realiza garduri spre stradă cu înălțimea maximă de 1,80 m, acestea vor fi transparente cu un soclu opac de 0,30-0,60 m și realizate din materiale de construcții rezistente la intemperii sau din gard viu;
 3. gardurile laterale sau din spate vor avea înălțimi de maxim 2,20 m putând fi opace sau transparente fiind realizate din fier forjat, plasă metalică, lemn și pot fi dublate de gard viu; în situația realizării unor garduri din zidărie acestea vor avea în partea superioară goluri decorative de min. 0,30 m înălțime închise cu fier forjat, plasă sau trafor din lemn;
 4. gardurile se vor realiza astfel încât să nu existe posibilitatea de accidentare prin cățărare sau escaladare.

INDICATORI URBANISTICI SUBZONA L1 cu L1a și L1b

Se vor respecta atât Reglementările prevăzute pentru indicatorii de control urbanistici de la **Cap. 3, Art. 3.6., alin.(1)-(5), pag.49-52/207** și alin.(18)și(19), pag. 68-69/207, precum și următoarele reguli:

- I. Pentru terenurile ai căror indicatorii urbanistici au fost epuizați prin utilizarea maximă a unuia dintre indicatorii urbanistici pe o parte a parcelei, cu excepția derogărilor prevăzute la Art. 3.6.,alin. (4) și (5), pag.50-52/207, restul parcelei va rămâne neconstruibil, chiar și în situația înstrăinării sau divizării acesteia. Aceste suprafețe vor fi utilizate pentru grădini de zarzavat, legume, flori, livezi, pentru plantarea de viță de vie.
- II. Indicatorii urbanistici POT și CUT pentru clădirile/construcțiile propuse sau pentru intervențiile la clădirile/construcțiile existente în SUBZONA L1 cu L1a și L1b, situate în interiorul limitelor zonelor protejate istoric – monumentelor istorice sau limitelor zonelor siturilor arheologice, clasate LMI/RAN, se propun și se avizează în prealabil de Min. Culturii sau Dir. Jud. pentru Cultură Constanța, cu respectarea condiției din Avizul Min. Culturii 168/U/2020 pentru zona de protecție a monumentului „*Ansamblu rupestru de la Murfatlar*” unde este instituită interdicție temporară până la elaborarea unui PUZ, avizat în prealabil de Ministerul Culturii.
- III. Pentru L1a locuințe cu regim redus de înălțime până la P+ 2E, din subzona L1 – locuințe individuale pe parcele din țesut urban Murfatlar, din UTR m 1(*Zona Centrală oraș Murfatlar*), UTR m 2, UTR m 3, UTR m 5, UTR m 6 și UTR m 7 (cu spații/ locuințe din zone incompatibile cu locuirea),UTR m 8, UTR m 9 și Trupuri Izolate(TrupM 26”):

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI - P.O.T. (L1a)=(S construită la sol/S teren) x 100.

a- P.O.T. maxim = 70% pentru locuințe (L1a) cu dotări din Zona mixtă, din cadrul Zonei Centrale(ZC) oraș Murfatlar, UTR m 1, cu regim redus de înălțime până la max. P+2E;

b- P.O.T. maxim = 45% pentru locuințe (L1a) din zone cu locuințe individuale din VATRA M1 propusă oraș Murfatlar, respectiv din UTR m 2, UTR m 3, UTR m 5, UTR m 6 și UTR m 7(*care contin locuințe în Zone incompatibile cu locuirea*), UTR m 8, UTR m 9 și din Trupuri Izolate(Trup izolat „M26”), fără locuințele (L1a) din Zona Centrală (UTR m 1) (*prezentată mai sus la paragraful anterior*) și fără „Cartier Rezidențial cu Dotări” din UTR m2 (*prezentat mai jos la paragraful următor*), cu regim de înălțime până la maximum P+2E ;

c- P.O.T. maxim = 50% pentru Zona Locuințe și funcțiuni complementare, redenumită (L1a) (*conform Actualizare PUG*) (denumită inițial (Lp) conform PUZ) din „Cartier Rezidențial cu Dotări”, adică din UTR m 2, fără locuințele cu ieșire la str. Cristalelor adiacentă/ cu vedere directă la DN, cu regim de înălțime P÷P+1÷2(3)E;

DEROGARE- P.O.T. maxim = 90% admis pentru locuințe (L1a) pe parcele/loturi mici cu suprafețe de 250÷300 mp, situate în intravilan VATRA M1 propusă oraș Murfatlar inclusiv Zona Centrală, din UTR m 1 cu zona adiacentă/ limitrofă DN și din UTR m 2, UTR m 3, UTR m 5, UTR m 6 și UTR m 7 (*care contin locuințe în Zone incompatibile cu locuirea*), UTR m 8 și UTR m 9, pe care există deja construcții de locuințe (unele dinainte de 1989), cu regim de înălțime până la maximum P+1E, pentru extinderi care vizează crearea condițiilor minime de igienă și confort.[Vezi detalii la Art.3.6.,alin.(4) și(5),lit a].

2. COEFICIENT MAXIMUM DE UTILIZARE A TERENULUI – C.U.T. (L1a)= S desfășurată construită/ S terenului

- a- C.U.T. maxim = 2,10 pentru P+ 2E și POT maxim 70%, pentru Zona mixtă Rezidențială/ locuințe (L1a) cu dotări din cadrul Zonei Centrale (ZC) oraș Murfatlar, UTR m 1, inclusiv Zona adiacentă DN.
- b- C.U.T. maxim = 1,35 pentru P+ 2E și POT maxim 45%, pentru locuințe (L1a) din zone cu locuințe individuale din VATRA M1 propusă oraș Murfatlar, respectiv din UTR m2, UTR m 3, UTR m 5, UTR m 6 și UTR m 7(*care contin locuințe în Zone incompatibile cu locuirea*), UTR m 8, UTR m 9 și Trupuri Izolate (Trup izolat „M26”), fără locuințele (L1a) din Zona Centrală (UTR m 1) (*prezentată mai sus la*

paragraful anterior) și fără „Cartier Rezidențial cu Dotări” (prezentat mai jos la paragraful următor) cu regim de înălțime până la maximum P+2E;

c- C.U.T. maxim = 0,50 pentru P (parter) și POT max. 50%, - CUT max. 1,00 pentru P+1E și POT max. 50%, respectiv - CUT 2,00 pentru P+2(3)E și POT max. 50%, pentru Zona Locuințe și funcțiuni complementare, redenumită (L1a) (conform Actualizare PUG) (denumită inițial (Lp) conform PUZ), din „Cartier Rezidențial cu Dotări”, din UTR m 2, fără locuințele (L2a) de la str. Cristalelor, adiacentă/ cu vizibilitate directă la DN;

DEROGARE- C.U.T. maxim = 1,80 admis pentru locuințe (L1a) cu maxim P+1E și POT 90% pe parcele/loturi mici cu suprafețe de 250+300 mp, situate în intravilan VATRA M1 propusă oraș Murfatlar inclusiv Zona Centrală, din UTR m 1 cu zona adiacentă/ limitrofă DN și din UTR m 2, UTR m 3, UTR m 5, UTR m 6 și UTR m 7 (care contin locuințe în Zone incompatibile cu locuirea), UTR m 8 și UTR m 9, pe care există deja construcții de locuințe (unele dinainte de 1989), cu regim de înălțime până la maximum P+1E, pentru extinderi care vizează crearea condițiilor minime de igienă și confort.

PREZENTUL CERTIFICAT DE URBANISM POATE FI UTILIZAT ÎN SCOPUL DECLARAT PENTRU: INFORMARE

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 6 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Ing. COJOCARU GHEORGHE



SECRETAR GENERAL,
CIUBUC IULIANA FLORENTINA

ARHITECT ȘEF,
Arh. COCOȘ ALEXANDRA

Întocmit,
insp. Ilie Nicolae

Achitat taxa de: SCUTIT, conform Legii 227/2015 CODUL FISCAL.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct

