



ROMÂNIA
ORAȘUL MURFATLAR
JUDEȚUL CONSTANȚA

Sediul Primăriei: str. Calea Dobrogei 1, cod 905100
Email: consiliu-local@primaria-murfatlar.ro
Website: www.primaria-murfatlar.ro
Telefon: 0241234350 0726 238488 Fax: 0241234516



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 31 din 19.03.2026

În scopul: **INFORMARE**

Urmare a cererii adresate de UAT ORAȘ MURFATLAR prin primar COJOCARU GHEORGHE cu sediul în județul Constanța, oraș Murfatlar, strada Calea Dobrogei, nr.1, telefon/fax 0241.234350, cod postal: 905100 CUI: 4859712, înregistrată cu nr.4970 din 18.03.2026.

pentru imobilul situat în județul CONSTANȚA, orașul MURFATLAR, strada CALEA DOBROGEI, nr. F.N., Lot 2 identificat prin:

Nr. Cadastral 106920;

În temeiul reglementărilor 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 Hotărârea 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 UAT MURFATLAR UTR M10

Act(e) proprietate imobil carte funciară nr.106920– Proprietate Oraș Murfatlar

- Situația juridică și cadastrală a imobilului: teren în suprafață de 8.032 mp, numar cadastral 106920.

- Monument, ansamblu, sit urban unui monument istoric: Sit – Ansamblu rupestru de la Murfatlar (CT-1-s-A-02585)

- Interdicții de construire: Da

2.REGIMUL ECONOMIC:

- Folosința actuală a terenului: Curți Construcții, Neproductiv

- Reglementări fiscale: taxele se vor achita conform prevederilor legii 229/2015 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: S2- Zona Spații Verzi/Plantate, Agreement, Sport, Protecție- „SP”

3.REGIMUL TEHNIC:

GENERALITATI

1. Zona spațiilor verzi este definită de ansamblul spațiilor verzi publice (și private) cu acces nelimitat sau selectat, de interes orășnesc, de cartier sau zonal, de spațiile pentru sport și agrement, spațiile plantate de protecție și pădurile de diferite tipuri. Caracterul actual al acestei zone este dominat de suprafețe extrem de reduse, fragmentare și lipsa de continuitate a acestor spații, fapt care conduce la scăderea efectelor benefice ale prezenței acestei zone asupra mediului și vieții urbane.
2. Prevederile prezentului regulament sunt pentru a întări spațiile libere și plantate și de a le reglementa corespunzător destinației, utilizării, locației, reprezentativității.
3. Zona Spații verzi amenajate, Sport și Agrement- „SP”, formată din **două Subzone:**
 - I. **Subzona spații verzi/plantate publice SP- 1** - Spații Plantate amenajate pentru odihnă și activități cotidiene de relaxare situate în cadrul zonelor de locuințe;
 - II. **Subzona funcții sport și agrement SP- 2** - Spații plantate amenajate pentru sport și agrement – (terenuri de sport, construcții și instalații pentru agrement, parcuri de distracții, complexe și baze sportive);
1. În **SP- 1 și SP - 2:**
 - spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic;
 - spații plantate cu vegetație înaltă, medie sau joasă
 - circulații pietonale, circulații velo și parcaje aferente pentru biciclete;
2. În **SP- 1** - amenajări pentru odihnă, recreere, promenadă, sport neperformant, loc de joacă pentru copii (echipat și dimensionat pe vârste)
 - circulații pietonale
 - carosabile ocazionale pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
 - drumuri de halaj cu lățime min. 3,5m
 - mobilier urban,
 - construcții permanente și temporare pentru prezentare, expoziții, evenimente, activități culturale;
 - spații pentru administrare și întreținere;
3. În **SP- 2** - sunt admise următoarele utilizări în plus față de cele din **SP- 1**
 - terenuri de sport, descoperite sau acoperite;
 - construcții și instalații pentru agrement și distracții;
 - ștranduri, amenajări și distracții de tip „acvaparc”;
 - complexe, cluburi și baze sportive;
 - bazine de înot, amenajări și distracții;
 - construcții și amenajări de interes public-educational;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI ZONA SP cu SP- 1 și SP- 2

1. pentru introducerea unei alte funcțiuni, compatibile cu zona SP, este necesar un studiu PUZ, care conține și studiu peisagistic;
2. se permit doar acele funcțiuni care nu conduc la disconfort și incomodare pentru locuințele aflate în proximitate cum ar fi:
 - parcaje pentru salariați și pentru vizitatori.
 - alimentație publică de mici dimensiuni,
 - grupuri sanitare publice.

UTILIZĂRI INTERZISE ZONA SP cu SP- 1 și SP- 2

1. Se interzic cu strictete orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice, particulare și specializate în anumite direcții;
2. Nu se admit introducerea funcțiunilor sau intervenții de amenajare pe suprafața spațiului verde, care pot conduce la alterarea caracterului inițial al zonei plantate;

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR ZONA SP cu SP- 1 și SP- 2

1. conform cu proiectul de amenajare peisagistică inițial, sau în baza PUZ însoțit și de studiul peisagistic și conform Instrucțiunilor Indicativ P.41-73 (vezi Art. 1.2., pag. 7/207);
2. conform Codului Silvic și Planului de Management al pădurilor respective

RETRAGERI MINIMALE ȘI AMPLASAREA CLĂDIRILOR ÎN INTERIORUL PARCELELOR ZONA SP cu SP- 1 și SP- 2

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:

1. retragerea minimă față de aliniament este aliniamentul existent al clădirilor de pe drum, stradă sau uliță respectivă. La construcții noi în zona SP:
 - I. nu mai puțin decât 3.00 m pentru **SP- 1**
 - II. nu mai puțin decât 6.00 m pentru **SP- 2**
2. În orice caz distanța între fronturile clădirilor la stradă va fi cel puțin egală cu înălțimea la cornișă a clădirii mai înaltă.
3. Amplasarea clădirilor noi unele față de altele pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înaltă clădire
4. Pe baza unui PUZ, însoțit și de un studiu peisagistic dacă tema de amenajare a terenului nu poate respecta retragerile prezentului RLU;
5. Conform Codului Silvic și Planului de Management al pădurilor respective

ACCESSE ȘI STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR ZONA SP cu SP- 1 și SP- 2

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. circulația pietonală este prioritară,
2. se va asigura accesul din căile de circulații publice
3. piste de biciclete se vor amplasa pe cât posibil perimetral parcului, în așa fel încât să nu stânjenească circulația pietonală principală,
4. accesul auto pentru diferitele activități care sunt permise să se desfășoare în aceste zone vor fi reglementate astfel încât să nu incomodeze circulația pietonală,
5. locurile de parcare se dimensionează conform Normativelor IPCT-SA: 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;

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR ZONA SP cu SP- 1 și SP- 2

1. 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:
2. Conform Codului Silvic și Planului de Management al pădurilor respective după caz;
 - I. Pentru **SP- 1**: înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși $P + 1$ sau 9 m
 - II. Pentru **SP- 2**: înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși $P + 3$ sau 15 m.
3. Înălțimea maximă, pentru clădirile/construcțiile, instalațiile, amenajările noi propuse sau pentru intervențiile la clădirile/ construcțiile, instalațiile, amenajările existente – SP cu SP-1 și SP-2, situate în interiorul limitelor zonelor protejate istoric – monumentelor istorice sau arheologice – siturilor arheologice, clasate în LMI și RAN, 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 rupestre de la Murfatlar” unde este instituită interdicție temporară până la elaborarea unui PUZ, avizat în prealabil de Ministerul Culturii, cu permisivități pentru lucrările de amenajare peisagistică din zona de protecție a monumentului istoric.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR ZONA SP cu SP- 1 și SP- 2

Se vor respecta atât Regulile de bază cu privire la înălțimea construcțiilor descrise în **Art. 7.3.**, pag. 92÷93/207, precum și următoarele reguli:

1. conform cu proiectul de amenajare peisagistică inițial sau în baza PUZ, însoțit și de un studiu peisagistic;
 2. aspectul exterior, pentru clădirile/construcțiile, instalațiile, amenajările noi propuse sau pentru intervențiile la clădirile/ construcțiile, instalațiile, amenajările existente – SP cu SP-1 și SP-2, situate în

interiorul limitelor zonelor protejate istoric – monumentelor istorice sau arheologice – siturilor arheologice, clasate în LMI și RAN, se propune și se avizează în prealabil de Min.Culturii sau Direcția Jud. pentru Cultură Constanța, cu respectarea condiției din Avizul Ministerului 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, cu permisivități la lucrările de amenajare peisagistică din zona de protecție a monumentului istoric.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ZONA SP cu SP- 1 și SP- 2

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 construcțiile cu caracter permanent se vor racorda la rețelele edilitare publice
2. iluminatul public se va rezolva conform cerințelor funcționale ale fiecărei spațiu verde existent inițial, sau conform PUZ și Normativului pentru Proiectarea sistemelor de iluminat rutier și pietonal Indicativ: NP-062-02 din 2002.

SPAȚII LIBERE/VERZI ȘI PLANTATE ZONA SP cu SP- 1 și SP- 2

Conform cu proiectul de amenajare peisagistică inițial sau în baza PUZ însoțit de un studiu peisagistic și cu respectarea H.C.J. Constanța nr.152/2013 (Art. 1.2, pag 7/207);

ÎMPREJMUIRI ZONA SP cu SP- 1 și SP- 2

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

1. Pentru **SP - 1**: înălțimea gardurilor nu va deași 60 cm
2. Pentru **SP - 2**: Conform cu proiectul de amenajare peisagistică inițial sau în baza PUZ, însoțit și de un studiu peisagistic;
- 3.

INDICATORI URBANISTICI ZONA SP cu SP- 1 și SP- 2

Se vor respecta atât Reglementările prevăzute pentru Indicatorii de control urbanistici de la **Cap. 3, Art. 3.6.**, alin.(1)÷(3) și (10), pag.49 și 60/207, alin.(18) și (24), pag. 68 și 75/207, precum și indicatorii:

1. Pentru **subzona SP- 1**:
 - a) **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI-P.O.T.** pentru oraș Murfatlar;
 - a.1.- **P.O.T. maxim = 15 %** pentru **Subzona spații verzi/plantate publice SP- 1** – „Spații Plantate amenajate pentru odihnă și activități cotidiene de relaxare situate în cadrul zonelor de locuințe” din intravilan VATRA M 1 oraș Murfatlar, din **UTR m 1, UTR m2(fără Cartier Rezidențial), UTR m 3, UTR m 5, UTR m 8, UTR m 9(fără zona Stadion) și UTR m 10** [cu 0,7314Ha Parc Deversor și 5,34Ha Spațiu verde propus în PUG pe Taluz fost Depozit(Groapă) gunoi închisă în sept.2015], cu regim de înălțime propus, P÷P+1E, pentru clădiri/construcții de Utilități publice din/pentru zona Spațiilor verzi/ Plantate.
 - a.2.-**P.O.T.maxim =10%** pentru **SPAȚII VERZI PLANTATE PUBLICE**, studiate urbanistic, (2,64Ha,denumită inițial **ZONA VERDE “V” conf. PUZ “Parc Fotovoltaic și Ferme”**), redenumită (**SP**), conform PUG cu **Subzona spații verzi/plantate publice SP-1, din intravilan VATRA „M1”** propusă oraș Murfatlar, din **UTR m 12**, cu regim de înălțime propus, P.
 - b) **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI- P.O.T.** pentru sat Siminoc;
 - b.1.- **P.O.T. maxim = 15%** pentru **Subzona spații verzi/plantate publice SP- 1** – „Spații Plantate amenajate pentru odihnă și activități cotidiene de relaxare situate în cadrul zonelor de locuințe” din intravilan VATRA S1 propusă sat Siminoc, fără UTR s 3 (*Trup alipit „S5” – Lotizări Canadian*), din **UTR s 1** (pentru spațiile verzi din incinta Școlii și a Căminului Cultural) și **UTR s 2 (fără Stadion)**, cu Regim de înălțime propus P(parter), pentru clădiri/construcții de Utilități din zona Spațiilor verzi.
 - b.2- **P.O.T. maxim =0,00%** pentru **SPAȚII VERZI**, propuse prin Actualizare PUG în zona studiată urbanistic,(în **Zona STAȚIE COMBUSTIBIL și PENSIUNE din „Lotizări Canadian”**) pentru **Subzona spații verzi/plantate publice SP- 1** din intravilan, **Trup alipit** la VATRA „S1” Siminoc, din **UTR s 3**, fără construcții și fără regim de înălțime.
 - c) **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI –C.U.T.** pentru oraș Murfatlar;

c.1.- **C.U.T. maxim = 0.30** corespunzător regimului de înălțime S/D+ P+1E și POT 15%, pentru **Subzona spații verzi/plantate publice SP- 1** – „Spații Plantate amenajate pentru odihnă și activități cotidiene de relaxare situate în cadrul zonelor de locuințe” din intravilan Vatra M 1 oraș Murfatlar, din UTR m 1, UTR m 2 (fără Cartier Rezidențial), UTR m 3, UTR m 5, UTR m 8 (fără zona Stadion), UTR m 9 și UTR m 10 (vezi detalii la a.1.), pentru clădirii/construcții de Utilități publice din/pentru Spații Verzi/Plantate.

c.2.-**C.U.T. maxim=0,10** pentru ZONA SPAȚII VERZI PLANTATE PUBLICE, cu regim de înălțime propus P și POT 10%, studiate urbanistic, (2,64ha,denumită inițial ZONA VERDE “V” conform PUZ “Parc Fotovoltaic și Ferme”), redenumită (SP), conform PUG cu **Subzona spații verzi/plantate publice SP-1, din intravilan VATRA „M1”** propusă oraș Murfatlar, din UTR m 12, pentru clădiri/construcții de Utilități publice din zona Spațiilor verzi/ Plantate.

d) **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI** – C.U.T. pentru Siminoc;

d.1- **C.U.T. maxim = 0.15** corespunzător regimului de înălțime P(parter) și POT 15%, pentru **Subzona spații verzi/plantate publice SP- 1** – „Spații Plantate amenajate pentru odihnă și activități cotidiene de relaxare situate în cadrul zonelor de locuințe” din intravilan VATRA S1 propusă sat Siminoc, fără UTR s 3 (Trup alipit „S5” – Lotizări Canadian), din UTR s 1 (pentru spațiile verzi din incinta Școlii și a Căminului Cultural) și UTR s 2 (fără Stadion), pentru clădiri/construcții de Utilități publice din zona Spațiilor verzi/ Plantate.

d.2- **C.U.T. maxim =0,00** pentru SPAȚII VERZI, propuse prin Actualizare PUG în zona studiată urbanistic,(în Zona STAȚIE COMBUSTIBIL și PENSIUNE din „Lotizări Canadian”) pentru **Subzona spații verzi/plantate publice SP- 1** din intravilan, Trup alipit la VATRA „S1” Siminoc, din UTR s 3, fără construcții și fără regim de înălțime.

2. Pentru subzona SP- 2:

a) **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**- P.O.T. pentru oraș Murfatlar;

a.1.- **P.O.T. maxim = 25 %** pentru **Subzona funcții sport și agrement SP- 2** –„Spații verzi amenajate pentru sport și agrement „–terenuri de sport, construcții și instalații pentru agrement, parcuri de distracții, complexe și baze sportive, ” din intravilan VATRA M 1 oraș Murfatlar, din UTR m 1, UTR m 9 și UTR m 10, cu Regim de înălțime propus P÷P+1÷3E.

a.2.- **P.O.T. maxim = 15%** pentru ZONA VERDE, DE AGRMENT ȘI SPORT, studiată urbanistic, (denumită inițial VA conform PUZ “Cartier Rezidențial și Dotări”), redenumită (SP) cu **Subzona funcții sport și agrement SP- 2** –„Spații verzi amenajate pentru sport și agrement „ din intravilan Vatra „M1” propusă oraș Murfatlar, din UTR m 2, cu Regim de înălțime propus P.

b) **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI** - P.O.T. pentru sat Siminoc

b.1.- **P.O.T. maxim = 25%** pentru **Subzona funcții sport și agrement SP- 2** –„Spații verzi amenajate pentru sport și agrement– „(Terenuri de sport, construcții și instalații pentru agrement, bază sportivă)”, din intravilan VATRA S1 propusă sat Siminoc, fără UTR s 1 și fără UTR s 3, din UTR s 2 (cu zona Stadion), cu regim de înălțime P÷P+1E pentru construcții Spații agrement, Stadion, Bază sportivă.

c) **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI** –C.U.T. pentru Murfatlar

c.1.- **C.U.T. maxim = 1,00** corespunzător regimului de înălțime P÷P+1÷3E și POT 25%, pentru **Subzona funcții sport și agrement SP- 2** –„Spații verzi amenajate pentru sport și agrement „– (terenuri de sport, construcții și instalații pentru agrement, parcuri de distracții, complexe și baze sportive), ” din intravilan VATRA M 1 oraș Murfatlar, din UTR m 1, UTR m 9 și UTR m 10, pentru clădirii/construcții prevăzute pentru agrement, Stadioane, Baze sportive, etc.

c.2.- **C.U.T. maxim = 0,15** pentru ZONA VERDE, DE AGRMENT ȘI SPORT, cu regim de înălțime P și POT 15%, studiată urbanistic, (denumită inițial VA conform PUZ “Cartier Rezidențial și Dotări”), redenumită (SP) cu **Subzona funcții sport și agrement SP- 2** – „Spații verzi amenajate pentru sport și agrement „ din intravilan Vatra „M1” propusă oraș Murfatlar, din UTR m 2.

d) **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI** – C.U.T. pentru Siminoc

d.1.- **C.U.T. maxim = 0,50** corespunzător regimului de înălțime P÷P+1E și POT 25%, pentru **Subzona funcții sport și agrement SP- 2** –„Spații plantate amenajate pentru sport și agrement „– (terenuri de sport,

construcții și instalații pentru agrement, bază sportivă), ” din intravilan VATRA S1 propusă sat Siminoc, fără UTR s 1 și UTR s 3 (fără Trup alipit „S5” – Lotizări Canadian), din UTR s 2 (zona Stadion), pentru construcții Spații agrement, Stadion, Bază sportivă.

3 Indicatorii urbanistici POT și CUT, pentru clădirile/construcțiile, instalațiile și amenajările noi propuse sau pentru intervențiile la clădirile/construcțiile, instalațiile, amenajările existente în – SP cu SP-1 și SP-2, situate în interiorul limitelor zonelor protejate istoric – monumentelor istorice sau arheologic – siturilor arheologice, clasate în LMI și RAN, se propun și se avizează în prealabil de Ministerul Culturii sau Direcția Județeană pentru Cultură Constanța, cu respectarea condiției din Avizul Ministerului 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, cu permisivități pentru lucrările de amenajare peisagistică.

**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.

e) dovada privind achitarea taxelor legale.

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 nr.227/2015 - Cod Fiscal
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct.