



ROMÂNIA
ORAȘUL MURFATLAR
JUDEȚUL CONSTANȚA



Sediul Primăriei: str. Calea Dobrogei 1, cod905100
Email: consiliu-local@primaria-murfatlar.ro
Website: www.primaria-murfatlar.ro
Telefon: 0241234350 0726 238488 Fax: 0241234516

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 40 din 19.03.2025

În scopul: INFORMARE

Urmare a cererii adresate de UAT MURFATLAR prin Primar Cojocaru Gheorghe cu sediul în oraș Murfatlar în strada Calea Dobrogei, nr.1, înregistrată la nr.4749 din 19.03.2025.
Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Constanta, str. Nicolae Bălcescu, nr.f.n., Lot 8, sau identificat prin:

Nr. Cadastral 107983;

În temeiul reglementarilor documentației de urbanism „Actualizare Plan Urbanistic General (PUG) și Regulament local de urbanism (R.L.U.) oraș Murfatlar, jud. Constanta”- 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 CERTIFICĂ:

1.REGIMUL JURIDIC

- Imobilul- teren si/sau constructii se află în intravilanul orasului Murfatlar, UTR m8.
- Act(e) proprietate imobil – teren si/sau constructii – carte funciara nr.107983.
- Monument, ansamblu, sit urban, zona de protecție a unui monument istoric : Nu
- Interdicții de construire : Nu

2.REGIMUL ECONOMIC:

- Folosința actuală a terenului: Curți construcții
- Reglementari fiscale: taxele se vor achita conform prevederilor legii 227/2015 republicată modificată și completată „codul fiscal”și HCL Murfatlar nr. 171 din 20.12.2024.

3.REGIMUL TEHNIC

- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate :
UTR m 8, subzona L2a : locuințe colective cu înălțimi medii și mari până la P+3E și P+4E în ansambluri de locuințe în Murfatlar.

SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE - L2

GENERALITĂȚI: Subzona - L2 reprezentată cu culoarea portocaliu 5 pe: **Planșa 3.1.-** Reglementări Urbanistice- Zonificare- Murfatlar", respectiv pe **Planșa 1.1.** „Unități Teritoriale de Referință (UTR) Murfatlar”, în **UTR m 1 (Zona Centrală oraș Murfatlar)**, **UTR m 2 (pentru locuințele cu acces din str. Cristalelor- adiacentă/cu vedere directă la DN)**, **UTR m 3, UTR m 5, UTR m 8, și UTR m 9** ca subzona a locuințelor colective din orașul Murfatlar și se compune din:

1. - **L2a** locuințe colective/multifamiliale/individuale cu înălțimi existente P+P+1+3E și propuse P+4E, din **subzona L2-** locuințe în ansambluri de locuințe din oraș Murfatlar, UTR m1 (Zona Centrală oraș Murfatlar), UTR m 3, UTR m 5, UTR m 8 și UTR m 9, și
2. - **L2b** locuințe colective cu înălțimi medii P+3E și mari P+4E, din **subzona L2-** locuințe în ansambluri de locuințe din orașul Murfatlar, UTR m1, UTR m 2 și UTR m 8. Principală diferențiere în cadrul acestei subzone se datorează înălțimii construcțiilor (**L2b**) în mare parte este construit și sunt dispuse în lungul arterelor majore, Calea București (pe ambele laturi) și Calea Dobrogei (laturile est și vest din capătul de nord), sau alveolare în cvartale de locuințe și dotări (vezi principal Zona Blocuri din Cartierul de Est) construite în anii 1970- 1995. (**L2b**) locuințe în ansambluri de locuințe colective cu înălțimi existente medii P+3E în UTR m1 și mari P+4E, propuse P+4E+M în UTR m 8, este conceput mai mult pentru zone de locuințe încă neconturate care poate reprezenta noul mod de locuire în orașul Murfatlar.
3. Reglementările prezentului R.L.U. sunt valabile pentru întregul teritoriu aferent zonei **L2**, din **UTR m1, UTR m 2 (pentru locuințele cu acces din str. Cristalelor- adiacentă/cu vedere directă la DN), UTR m 3, UTR m 5 (pentru Blocuri ANL Cartier de Vest), UTR m 8 și UTR m 9.**

UTILIZĂRI ADMISE SUBZONA L2, cu L2a și L2b

Pentru L2a locuințe colective/multifamiliale/individuale cu înălțimi existente P+P+1+3E și propuse P+4E, din subzona **L2-** locuințe în ansambluri de locuit din **UTR m1 (Zona Centrală oraș Murfatlar), UTR m 3 (pentru Zona Bloc Creta), UTR m 5 (pentru Blocurile ANL), UTR m 8 (pentru locuințele din Zona Blocuri Cartier de Est) și UTR m 9 (pentru Blocul SCV),** respectiv, Pentru L2b- locuințe colective cu înălțimi existente medii P+3E în UTR m1 și mari P+4E, propuse P+4E+M în UTR m 8, din subzona **L2-** locuințe în ansambluri de locuințe din **UTR m1 (Zona Centrală oraș Murfatlar) , UTR m 2 (pentru locuințele din str. Cristalelor- adiacentă/cu vedere directă la DN) și UTR m 8 (pentru locuințele din Zona Blocuri Cartier de Est),** sunt admise următoarele utilizări în regim de construire continu (construcții înșiruite) sau discontinu (construcții cuplate sau izolate pe parcelă):

Funcțiuni de locuire:

1. locuințe colective cu partiu obișnuit;
2. se permite extinderea și modernizarea locuințelor existente.
3. locuințe cu partiu special ce includ spații pentru profesii libere;
4. echipare Edilitară corespunzătoare densității locuitorilor
5. circulații carosabile și pietonale corespunzătoare densității
6. parcaje publice la sol, subterane și supraterrane supraetajate
7. parcuri, grădini, scuaruri publice și alte asemenea;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI SUBZONA L2, cu L2a și L2b

Pentru L2a- locuințe colective/multifamiliale/individuale cu înălțimi existente P+P+1+3E și propuse P+4E, din **UTR m 1 (Zona Centrală oraș Murfatlar), UTR m 3, UTR m 5, UTR m 8 și UTR m 9,** respectiv, Pentru L2b- locuințe colective cu înălțimi existente medii P+3E în UTR m1 și mari P+4E, propuse P+4E+M în UTR m 8, din **UTR m 1 (Zona Centrală oraș Murfatlar), UTR m 2 (pentru locuințele cu acces din str. Cristalelor- adiacentă/cu vedere directă la DN) și UTR m 8,** se admite conversia locuințelor existente în dotări complementare enumerate mai jos numai la parterul blocurilor, cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțional necesar în vecinătățile de locuire precum și ca suprafața lor să nu depășească 300 mp Aria Desfășurată (A D), 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 învățământul preșcolar de toate formele: creșe, grădinițe;
6. funcții 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, parcuri.
12. Ateliere de întreținere manufacturiere - cu orar de funcționare prestabilit de Primăria orașului - legate de funcțiuni tradiționale/casnice.
13. Terenurile existente în zonă 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 dimensionate conform Anexei nr. 2 la RLU funcție de destinație, pentru zona centrală.

.....**UTILIZĂRI INTERZISE SUBZONA L2, cu L2a și L2b**Pentru L2a- locuințe colective/multifamiliale/individuale cu înălțimi existente P+P+1+3E și propuse P+4E, din **UTR m 1 (Zona Centrală oraș Murfatlar), UTR m 3, UTR m 5, UTR m 8 și UTR m 9,** respectiv,

Pentru **L2b**- locuințe colective cu înălțimi existente medii P+3E în UTR m1 și mari P+4E, propuse P+4E+M în UTR m 8, din **UTR m 1 (Zona Centrală oraș Murfatlar)** și **UTR m 8**, sunt interzise orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul de poluări (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 și depozitări 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.

CARACTERISTICI GEOMETRICE ALE PARCELELOR SUBZONA L2, cu L2a și L2b

Se vor respecta: Regulile cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții descrise în **Art. 7.1., pag. 91/207.**

RETRAGERI MINIMĂLE ȘI AMPLASAREA CLĂDIRILOR ÎN INTERIORUL PARCELELOR SUBZONA L2, cu L2a și L2b

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. Amplasarea clădirilor față de aliniament :
retragerea minimă față de aliniament este aliniamentul existent a clădirilor de la drum sau stradă, la construcții noi:
 - a. Pentru L2a din **UTR m 1 (Zona Centrală oraș Murfatlar), UTR m 3, UTR m 5, UTR m 8 și UTR m 9**, nu mai puțin decât 5.00 m;
 - b. Pentru L2b din **UTR m 1 (Zona Centrală oraș Murfatlar) și UTR m 8**, nu mai puțin decât 7.00 m;
 - c. Pentru L2b din **UTR m 2 (pentru locuințele cu acces din str. Cristalelor- adiacentă/cu vedere directă la DN)** retragerile vor fi de minim 8,00 m din axul străzii Cristalelor (strada având lățimea din ax până la limita rezidențială 4,50m (3,00m carosabil + 1,50m trotuar, conforme PUZ Cartier Rezidențial).În orice caz distanța între fronturile clădirilor pe stradă va fi cel puțin egală cu înălțimea la cornișă a clădirii cel mai înalte.
2. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale
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 4,00 metri față de limita de proprietate;
 - a. amplasarea clădirilor din subzona **L2** cu **L2a** și **L2b** din **UTR m 1 (Zona Centrală oraș Murfatlar), UTR m 2, UTR m 3, UTR m 5, UTR m 8 și UTR m 9**, față de limitele laterale în principal trebuie să respecte distanțele prevăzute de Codul Civil referitor la „picătura streșinii” (0,60m) și „vederea spre proprietatea vecinului” (2,00m) prezentate la Art. 4.8., alin. (1), pag. 88/207, dar nu mai puțin de:
 - b. Pentru L2a din **UTR m 1 (Zona Centrală oraș Murfatlar), UTR m 3, UTR m 5, UTR m 8 și UTR m 9**, nu mai puțin decât 5.00 m;
 - c. Pentru L2b din **UTR m 1 (Zona Centrală oraș Murfatlar) și UTR m 8**, nu mai puțin decât 7.00 m;
 - d. Pentru L2b din **UTR m 2 (pentru locuințele cu acces din str. Cristalelor- adiacentă/cu vedere directă la DN din Cartier Rezidențial)** nu mai puțin de 4,00m.Clădirile care vor alcătui fronturi continue se vor alipi la calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pe o adâncime de maxim 15,00m de la fațada frontală a clădirii;
3. Amplasarea clădirilor față de limitele posterioare din **UTR m 1 (Zona Centrală oraș Murfatlar), UTR m 2, UTR m 3, UTR m 5, UTR m 8 și UTR m 9**, 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:
 - a. Pentru L2a din **UTR m 1 (Zona Centrală oraș Murfatlar), UTR m 3, UTR m 5, UTR m 8 și UTR m 9**, nu mai puțin decât 6.00 m;
 - b. Pentru L2b din **UTR m 1 (Zona Centrală oraș Murfatlar) și UTR m 8**, nu mai puțin decât 8.00 m;
 - c. Pentru L2b din **UTR m 2 (pentru locuințele cu acces din str. Cristalelor- adiacentă/cu vedere directă la DN din Cartier Rezidențial)** nu mai puțin decât 4,00m.
4. Amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul parcelei:
 - a. clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu 1/2 din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;
 - b. distanța se poate reduce la 1/4 din înălțimea la cornișă, numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru activități principale și permanente ce necesită lumină naturală dar nu mai puțin de 2,0m față de limita proprietății;
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 7,00 m de la limita de fund.

ACCESSE ȘI STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR SUBZONA L2, cu L2a și L2b

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, 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 6,00 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 iar numărul lor va fi conform Anexa 2 la RLU pentru Construcții de locuințe semicolective pentru L2a sau locuințe colective pentru L2b.
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;
6. în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare conform Anexa 2 la RLU, diferența de locuri de parcare se va amenaja pe un alt amplasament pe o rază de maxim 150,00 metri de la amplasament, pe baza Hotărârii Consiliului Local.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR SUBZONA L2, cu L2a și L2b

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. **Pentru L2a din UTR m 1 (Zona Centrală oraș Murfatlar), UTR m 3, UTR m 5, UTR m 8 și UTR m 9**, înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 15.00m la cornișă (atic), reprezentând maxim **S+P+4E** (1 subsol +5 niveluri supraterrane), dar nu mai mare decât distanța între cele două aliniamente măsurate pe plan orizontal;
 - a. poate fi adăugat la P+3E suplimentar un nivel cu condiția retragerii acestuia de la limitele clădirii spre interiorul lui cu o distanță egală cu înălțimea unui etaj și obținerea avizului S.T.S.
2. **Pentru L2b din UTR m 1 (Zona Centrală oraș Murfatlar), UTR m 2 (pentru locuințele din str. Cristalelor- adiacentă/cu vedere directă la DN) și UTR m 8:**
 - a. înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 18.00 m la cornișă (atic) avizată în prealabil de către Serviciul de Telecomunicații Speciale (S.T.S.), reprezentând maxim **S+P+4E+M** (1 subsol +6 niveluri supraterrane), dar nu mai mare decât distanța între cele două aliniamente măsurate pe plan orizontal;
 - b. poate fi adăugat la P+3E suplimentar două nivele cu condiția retragerii acestora de la limitele clădirii spre interior cu o distanță egală cu înălțimea unui etaj și cu aviz STS.
3. **Înălțimea clădirilor/construcțiilor de locuințe propuse sau intervențiile pe înălțime la clădirile/construcțiile de locuințe existente în SUBZONA L2 cu L2a și L2b, 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 Ministerul Culturii.**

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR SUBZONA L2, cu L2a și L2b

Se vor respecta atât Regulile de bază cu privire la aspectul exterior al clădirilor/ construcțiilor descrise în **Art. 7.3.**, pag. 92+93/207, 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 culorile stridente sau strălucitoare, imitații stilistice după arhitecturi străine zonei;
4. în cadrul autorizării se va cere o desfășurare a frontului stradal cu cele două fațade învecinate întocmită de un arhitect;
5. în vederea autorizării se permite solicitarea unor studii suplimentare și justificări grafice, fotomontaje sau machete pentru intervenții asupra clădirilor existente sau inserții noi.
6. **aspectul exterior al clădirilor/construcțiilor de locuințe propuse sau intervențiile la clădirile/construcțiile de locuințe existente în SUBZONA L2 cu L2a și L2b, 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 condițiilor din Avizul Min. Culturii 168/U/2020 și Avizul C.J. C-ța nr. 10/2021 pentru zona de protecție a monumentului „Ansamblu rupestru de la Murfatlar” unde este instituită interdicție temporară până la elaborarea unui PUZ, avizat de Ministerul Culturii**

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ SUBZONA L2, cu L2a și L2b

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 L2, cu L2a și L2b

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 geografică;
- 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.

ÎMPREJMUIRI SUBZONA L2, cu L2a și L2b

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. 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 0,30-0,60m 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 rezolva astfel încât să nu existe posibilitatea de accidentare.

INDICATORI URBANISTICI POT și CUT pentru SUBZONA L2, cu L2a și L2b

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, precum și:

1. Pentru terenurile ai căror indicatorii urbanistici au fost epuizați prin utilizarea maximă a unuia dintre indicatorii urbanistici pe o parte a parcelei, restul parcelei va rămâne neconstruibil, chiar și în situația înstrăinării sau divizării acesteia. Aceste suprafețe vor fi utilizate pentru loc de joacă pentru copii, gazon, flori, grădini de zarzavat/legume.

2. **Indicatorii de control urbanistici POT și CUT pentru clădirile/construcțiile de locuințe propuse sau pentru intervențiile la clădirile/construcțiile de locuințe existente în SUBZONA L2 cu L2a și L2b, 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. de 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 Min. Culturii.

3. Pentru L2a locuințe colective/multifamiliale/individuale cu înălțimi existente P+P+1+3E și propuse P+4E, din subzona L2- locuințe în ansambluri de locuințe din UTR m 1 (**Zona Centrală oraș Murfatlar**), UTR m 3, UTR m 5, UTR m 8 și UTR m 9, și

4. Pentru L2b locuințe colective cu înălțimi existente, medii P+3E și mari P+4E și propuse

P+4E+M din subzona L2- locuințe în ansambluri de locuințe din UTR m1 (**Zona**

Centrală oraș Murfatlar), UTR m 2 (pentru locuințele cu acces din str. Cristalelor-adiacentă/ cu vedere directă la DN) și UTR m 8;

- a. **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI, P.O.T. (L2a) și (L2b)**

= (S construită la sol/S

teren)

a.1.- **P.O.T. maxim = 70% pentru locuințele (L2a) și (L2b) colective/multifamiliale/individuale cu dotări** din zona mixtă Rezidențială cu dotări (comerț, servicii, cultură, culte, etc. similare) din cadrul Zonei Centrale oraș Murfatlar, inclusiv în lungul/adiacent drumului național DN, din UTR m 1, având regim de înălțime existent P+P+1+3E și propus maxim P+4E, pentru L2a și pentru L2b.

a.2.- **P.O.T. maxim = 70%, pentru locuințe (L2a) și (L2b) colective/multifamiliale/individuale cu dotări**, având înălțimi existente P+P+1+3E și propuse P+4E (pentru L2a), respectiv înălțimi existente medii P+3E și mari P+4E și propuse P+4E+M (pentru L2b), din intravilan VATRA M1 propusă oraș Murfatlar, din UTR m 2, UTR m 3, UTR m 5, UTR m 8 (cu Zona Blocuri Cartier de Est) și UTR m 9 și P+1E+4E în lungul/adiacent DN3 și DN 22C (din afara UTR m 1).

a.3.- **P.O.T. maxim = 70% pentru locuințe (L2b) colective/multifamiliale sau individuale** (conform Actualizare PUG), Zona mixtă Locuire și funcțiuni complementare, redenumită (L2b) (conform Actualizare PUG) (denumită inițial (M) conform PUZ-Cartier Rezidențial cu Dotări), (Vezi servicii administrative, bancare, comerciale, învățământ, sănătate, cultură, (servicii de proximitate) compatibile cu locuirea), pe parcele cu ieșire în str. Cristalelor (adiacentă/cu vedere directă la DN 22C) din „**Cartierul Rezidențial cu dotări**”, din UTR m 2, cu regim de înălțime P+1E+ P+4E.

- b. **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE TERENULUI, C.U.T. (L2a) și (L2b) = (Sdesfășurată construită/ S teren)**

b.1- **CUT maxim 3,50** pentru maxim P+4E și POT max. 70% pentru **locuințele (L2a) și (L2b) colective/multifamiliale/individuale cu dotări** din zona mixtă Rezidențială cu dotări (comerț, servicii, cultură, culte, etc., similare) din cadrul Zonei Centrale oraș Murfatlar, inclusiv în lungul/adiacent drumului național DN, din UTR m 1, având regim de înălțime propus maxim P+4E, respectiv P+1+4E în zona adiacentă DN 3 și DN 22C, pentru L2a și pentru L2b.

b.2.- **C.U.T. maxim = 3,50** pentru (L2a) maxim P+4E și POT maximum 70%, respectiv;

b.2.1.- **CUT maxim 4,20** pentru (L2b) maxim P+4E+M (în UTR m 8) și POT max. 70% pentru **locuințe (L2a) și (L2b) colective/multifamiliale sau individuale cu dotări** din intravilan VATRA M1 propusă oraș Murfatlar, din UTR m 2, UTR m 3, UTR m 5, UTR m 8 (în Zona Blocuri Cartier de Est regim de înălțime maxim P+4E+M) și UTR m 9 și P+1E+3E în lungul/adiacent drumului național DN3 și DN 22C (din afara UTR m1).

b.3.- **C.U.T. maxim = 1,40** pentru P+1E și POT maximum 70%, respectiv;

b.3.1.- **CUT max. 3,50** pentru P+4E și POT maximum 70%, pentru Zona mixtă **Locuire și funcțiuni complementare**, redenumită (L) (conform Actualizare PUG) cu (L2b) locuințe colective sau individuale (denumită inițial (M) conform PUZ-Cartier Rezidențial cu Dotări), (Vezi servicii administrative, bancare, comerciale, învățământ, sănătate, cultură, (servicii de proximitate) compatibile cu locuirea), pe parcele situate în „**Cartierul Rezidențial**” cu acces din str. Cristalelor, adiacent/ cu vedere la drumul național DN 22C, din UTR m 2.

**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.

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

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

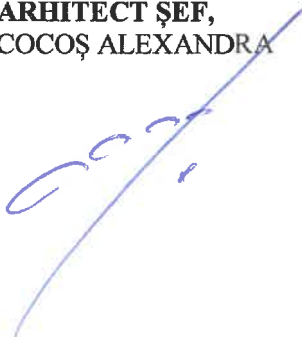
PRIMAR,
Ing. COJOCARU GHEORGHE



SECRETAR GENERAL,
CIUBUC IULIANA FLORENTINA



ARHITECT ȘEF,
Arh. COCOȘ ALEXANDRA



Întocmit,
Insp. Ilie Nicolae



Achitat taxă de: SCUTIT, conform COD FISCAL
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct.